

**Tribunale Ordinario di TORINO**  
**Sezione Liquidazioni Giudiziali**

**N. R.G. 94/2024**

Liquidazione giudiziale di: "AAA "

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maurizia GIUSTA**

Curatore: **Dott.ssa Cristina LANZO**

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**Cespiti in Comune di RIVOLI (TO)**

**Area in Via Trento n. 5**

**Unità immobiliari in Via Arno n.i 4/A e 6 e Via Pisa n. 3/A**

\* \* \*

## INDICE

LOTTO PRIMO (1).....	6
Area di terreno edificabile in RIVOLI (TO), Via Trento n. 5.....	6
LOTTO SECONDO (2).....	29
Appartamento in RIVOLI (TO), Via Arno n. 6 - Piano primo – B1.....	29
LOTTO TERZO .....	37
Appartamento in RIVOLI (TO), Via Arno n. 6 - Piano primo – C1.....	37
LOTTO QUARTO .....	44
Appartamento in RIVOLI (TO), Via Arno n. 6 - Piano primo – F1 .....	44
LOTTO QUINTO.....	53
Appartamento in RIVOLI (TO), Via Arno n. 6 - Piano primo – G1 .....	53
LOTTO SESTO.....	61
Appartamento in RIVOLI (TO), Via Arno n. 6 - Piano sesto – B6 .....	61
LOTTO SETTIMO.....	69
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 3° interrato – N. 2 .....	69
LOTTO OTTAVO.....	75
N. 2 Box auto contigui in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 3° inter. – N.i 12 e 13 .....	75
LOTTO NONO (9).....	80
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 27 .....	80
LOTTO DECIMO (10).....	86
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 28 .....	86
LOTTO UNDICESIMO (11) .....	92
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 29 .....	92
LOTTO DODICESIMO (12) .....	97
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 30 .....	97
LOTTO TREDICESIMO (13).....	103
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 31 .....	103
LOTTO QUATTORDICESIMO (14) .....	108
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 32 .....	108
LOTTO QUINDICESIMO (15) .....	114
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 33 .....	114
LOTTO SEDICESIMO (16).....	119
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 34 .....	119
LOTTO DICIASSETTESIMO (17) .....	125
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 35 .....	125
LOTTO DICIOTTESIMO (18).....	131

Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 36 .....	131
LOTTO DICIANNOVESIMO (19).....	136
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 38 .....	136
LOTTO VENTESIMO (20) .....	142
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 39 .....	142
LOTTO VENTUNESIMO (21).....	149
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 42 .....	149
LOTTO VENTIDUESIMO (22) .....	154
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 46 .....	154
LOTTO VENTITREESIMO (23).....	160
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 47 .....	160
LOTTO VENTIQUEATTRESIMO (24).....	165
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 48 .....	165
LOTTO VENTICINQUESIMO (25).....	171
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 50 .....	171
LOTTO VENTISEIESIMO (26) .....	177
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 51 .....	177
LOTTO VENTISETTESIMO (27).....	182
Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 52 .....	182
LOTTO VENTOTTESIMO (28).....	188
Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 1 .....	188
LOTTO VENTINOVESIMO (29).....	193
Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 2 .....	193
LOTTO TRENTESIMO (30) .....	198
Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 3 .....	198
LOTTO TRENTUNESIMO (31).....	204
Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 4 .....	204
LOTTO TRENTADUESIMO (32).....	209
Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 5 .....	209
LOTTO TRENTATREESIMO (33).....	214
Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 6 .....	214
LOTTO TRENTAQUATTRESIMO (34) .....	220
Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 7 .....	220
LOTTO TRENTACINQUESIMO (35).....	225
Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 8 .....	225
LOTTO TRENTASEIESIMO (36) .....	230

Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 9 .....	230
LOTTO TRENTASETTESIMO (37).....	236
Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 10 .....	236
LOTTO TRENTOTTESIMO (38).....	241
Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 11 .....	241

\* \*

**a) Premesse.**

Con Sentenza n. 134/2024 depositata in Cancelleria il 7 marzo 2024, il Tribunale Ordinario di Torino ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale della Società "AAA " con sede in Torino, con l'assegnazione della procedura al Giudice Delegato Dott.ssa Maurizia GIUSTA ed al curatore Dott.ssa Cristina LANZO.

Con istanza in data 14 marzo 2024 il curatore Dott.ssa Cristina LANZO ha chiesto all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato la nomina di n. 2 periti estimatori per la valutazione dei cespiti immobiliari di proprietà della Società "AAA " con sede in Torino, costituiti da aree edificabili e cantieri in corso di realizzazione ubicati nei Comuni di Rivoli, Carmagnola, Torino e San Giorio, ed in particolare la nomina:

- per i cespiti immobiliari nei Comuni di Rivoli e Carmagnola, dello scrivente **geom. Gianluca PEROGLIO**, libero professionista con studio in Collegno (TO) Via Almese n. 25, regolarmente iscritto al Collegio Geometri di Torino e Provincia, nonché all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino;
- per i cespiti nei Comuni di Torino e San Giorio, dell'ing. Leonardo BONAUGURO con studio in Torino.

Con ordinanza del 21 marzo 2024, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa

Maurizia GIUSTA ha nominato lo scrivente quale perito estimatore per i beni in Rivoli e Carmagnola.

Lo scrivente ha proceduto preliminarmente alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, della "Sentenza dichiarativa dell'apertura della Liquidazione giudiziale" avvenuta in data 20 giugno 2024 ai n.i gen. 3183 part. 2640.

In adempimento dell'incarico ricevuto lo scrivente ha quindi svolto le attività tecniche necessarie per procedere alla valutazione dei cespiti immobiliari oggetto della presente procedura, in particolare i sopralluoghi presso gli immobili, con i rilievi ed accertamenti occorrenti, nonché le indagini e sessioni varie presso i Uffici Pubblici, e cioè presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità pregiudizievoli trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione depositata, presso i competenti Uffici tecnici dei Comuni di Rivoli e Carmagnola per la verifica degli atti amministrativi relativi ai cespiti oggetto della Liquidazione (Convenzioni, Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi etc.).

Sulla scorta delle attività eseguite, lo scrivente procede nella presente alla stima dei cespiti immobiliari di proprietà della Società "AAA " ubicati nel Comune di Rivoli (TO), identificando ciascun immobile con un singolo LOTTO contenente i seguenti "capitoli":

- 1. Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**
- 2. Titolarità e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio.**
- 3. Dati catastali - Verifica della conformità.**

4. Coerenze
5. Certificazione Energetica
6. Stato di possesso
7. Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .
8. Servitù - Vincoli.
9. Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.
10. Valutazione del cespite.
11. Piano di vendita.

\* \* \*

## **LOTTO PRIMO (1)**

**Area di terreno edificabile in RIVOLI (TO), Via Trento n. 5.**

### **1. Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 2.197, ubicata nel territorio del Comune di RIVOLI (TO) ed affrontata sulla Via Trento, contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni al foglio 10 particelle n.i 86, 88, 659, 1064, 1065, 1066 e 1067.

Allo stato attuale l'area, completamente invasa dalla vegetazione come appare dalle fotografie allegate quale "*Docc. LOTTO I*", risulta delimitata verso la Via Trento da una recinzione di cantiere in lamiera grecate e tubi in ferro, in parte divelta.

La localizzazione dell'area appare evidenziata con cerchiatura nelle allegate fotografie satellitari estratta da Google Maps, risalenti all'epoca in cui la vegetazione spontanea non aveva ancora ricoperto completamente il terreno. Dalle fotografie emerge l'avvenuta demolizione dei manufatti edilizi preesistenti sull'area.

L'area risulta frontistante verso Est con il muro che delimita il parco del complesso scolastico/sportivo "San Giuseppe". L'ubicazione del sito è centrale, prossima al Corso Francia ed alla Piazza Martiri della Liberà, dalla quale si diparte la Via Fratelli Piol, pedonale, che conduce al Catello di Rivoli.

## **2. Titolarità e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

L'area in esame è pervenuta alla Società "AAA " per acquisto fattone in forza dei seguenti titoli:

1) Atto di "**compravendita di immobili e di ragioni di comproprietà su immobili in Rivoli sottoposta a condizione sospensiva**" rogito notaio Matilde PALEA in data 4 aprile 2012 repertorio n. 11043/4975, registrato a Torino 1 il 10 aprile 2012 al n. 7281 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 11 aprile 2012 ai n.i gen. 13357 part. 9832 (la "Condizione risolutiva" della compravendita è stata oggetto di Cancellazione con annotazione a margine in data 16 maggio 2012 ai n.i 17274 gen. n. 2153). Con l'atto la Società AAA ha acquistato dal Sig. BBB nato a Melito di Porto Salvo (Reggio Calabria) il 20 giugno 1961:

- la piena proprietà dei fabbricati ed aree pertinenziali censiti al Catasto Fabbricati foglio 10 particella 87 subb. 1 e 2 e particella 902 subb. 1 e 2, nonché le aree censite al Catasto Terreni al fg. 10 particelle 88, 659 e 902;
- la quota di metà del cortile censito al Catasto Terreni al fg. 10 particella 660, con entrostanti quattro unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al fg. 10 particella 660 subb. 1, 2, 3 e 4.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati oggetto dell'atto

risultavano estese su una superficie territoriale di mq. 2.197 con indice di edificabilità territoriale mq/mq. 0,50 e indice fondiario mq/mq. 1,00, per una capacità edificatoria complessiva propria di mq. 1.098,5 ed una capacità massima realizzabile di mq. 2.197 ad avvenuta cessione dei diritti edificatori di cui al rogito elencato al punto successivo. L'atto si allega quale "**Docc. LOTTO 1/c**".

- 2) Atto di "**compravendita di terreni edificabili e di ragioni di comproprietà su terreni edificabili in Rivoli**" rogito notaio Matilde PALEA in data 26 aprile 2012 repertorio n. 11091/4997, registrato a Torino 1 il 27 aprile 2012 n. 8570 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 27 aprile 2012 ai n.i gen. 15508 part. 11375.

Con l'atto la Società AAA ha acquistato dalla Società CONCILIO S.r.l. con sede in Torino:

- la piena proprietà del terreno censito al Catasto Terreni al fg. 10 particella 86 e dell'area urbana censita al Catasto Fabbricati al fg. 10 particella 1064 (ex 901);
- la quota di metà delle aree urbane censite al Catasto Fabbricati al fg. 10 particella 1067 (ex 660) e 1065 (ex 87).

Nell'atto, che si allega quale "**Docc. LOTTO 1/d**", la Società CONCILIO S.r.l. garantiva che "*in base ai vigenti strumenti urbanistici e previa stipulazione della convenzione attuativa del P.E.C. con il Comune di Rivoli, per l'intervento edilizio in oggetto potrà essere rilasciato un Permesso di Costruire per una S.L.P. di metri quadrati 2.197 (duemilacentonovantasette) e così di ulteriori mq 49 (quarantanove) rispetto a quanto richiesto nel citato progetto di P.E.C.*"

Lo scrivente ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio

antecedente la trascrizione della “Sentenza dichiarativa dell’apertura della Liquidazione giudiziale” avvenuta in data 8 luglio 2024 ai n.i gen. 29235 part. 22124, secondo gli atti di trasferimento richiamati nei due rogiti sopra elencati quali titoli di provenienza dei cespiti compravenduti rispettivamente in capo al Sig. BRUZZANITI Giuseppe ed alla Società CONCILIO S.r.l..

### **3. Dati catastali - Verifica della conformità.**

L’area edificabile di proprietà della Società AAA in forza dei titoli di cui al paragrafo precedente, della complessiva superficie di mq. 2.197, risulta contraddistinta nella vigente mappa del Catasto Terreni del Comune censuario di Rivoli al foglio 10 particelle n.i 86, 88, 659, 1064, 1065, 1066 e 1067 (allegata in estratto quale “*Docc. LOTTO 1 – a*”), così censite:

#### **Intestazione (di tutte le particelle):**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 10 particella 86**, seminativo arborato di classe 2, superficie are 7.07, Reddito Dominicale €. 6,94 e Reddito Agrario €. 5,11;

**Fg. 10 particella 88**, vigneto di classe 3, superficie are 4.90, Reddito Dominicale €. 3,67 e Reddito Agrario €. 2,66;

**Fg. 10 particella 659**, seminativo arborato di classe 2, superficie centiare 27, Reddito Dominicale €. 0,26 e Reddito Agrario €. 0,20;

**Fg. 10 particella 1064**, ente urbano della superficie di centiare 99;

**Fg. 10 particella 1065**, ente urbano della superficie di are 2.72 ;

**Fg. 10 particella 1066**, ente urbano della superficie di centiare 95;

**Fg. 10 particella 1067**, ente urbano della superficie di are 5.07.

Le particelle n.i 1064, 1065, 1066 e 167 del fg. 10 sono così censite al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli in categoria F/1 (aree urbane senza fabbricati che hanno una rilevante valenza cittadina e non possono essere considerate terreni agricoli):

**Fg. 10 particella 1064**, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 99;

**Fg. 10 particella 1065**, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 272;

**Fg. 10 particella 1066**, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 95;

**Fg. 10 particella 1067**, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 507.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono ai cespiti immobiliari raffigurati nella mappa del Catasto Terreni;
- le planimetrie depositate al Catasto Fabbricati sono conformi ai rispettivi cespiti e non sussistono difformità rilevanti tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che:

- la particella 1064 del foglio 10 deriva dalla "demolizione totale" del fabbricato (tettoia) in mappa fg. 10 particella 901 mediante denuncia in data 16 aprile 2012 n. 24101.1/2012;
- la particella 1065 del fg. 10 è un'area urbana costituita con denuncia in data 16 aprile 2012 n. 3691.1/2012 (prot.TO0182773);
- la particella 1066 del foglio 10 deriva da pratica per "demolizione totale" di fabbricati mediante denuncia in data 18 aprile 2012 n. 24903.1/2012;

-la particella 1067 del foglio 10 deriva da pratica per “demolizione totale” di fabbricati fg. 10 particella 660 subb. 1, 2, 3 e 4 mediante denuncia in data 20 aprile 2012 n. 25670.1/2012.

#### **4. Coerenze.**

L’area in esame risulta posta alle indicative coerenze di: Via Trento, particelle n.i 194, 192, 497, altra proprietà e mappale 938 dello stesso foglio 10.

#### **5. Certificazione Energetica.**

Il cespite non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

#### **6. Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

#### **7. Destinazione urbanistica - Titoli Edilizi – Verifica della Conformità.**

La Convenzione edilizia per lo sfruttamento edilizio dell’area di terreno in esame, è stata stipulata tra il Comune di Rivoli ed il sig. BRUZZANITI Giuseppe, CONCILIO S.r.l. e AAA in data **26 aprile 2012** rogito notaio Carlo Alberto MIGLIARDI rep. N. 260344/32819, registrata a Torino 1 il 15.05.2012 al n. 9563 e trascritta all’Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare Torino 2 il 25 maggio 2012 ai n.i. Gen. 18609 part. 13693 e viene allegata quale **Docc. LOTTO 1/e**. Anche le Tavole di progetto parte integrante della Convenzione vengono allegate quali **Docc. LOTTO 1/e**.

Della Convenzione si evidenzia:

- *Art. 1 - “Caratteristiche della convenzione”* -: la durata della Convenzione anni 10 a decorrere dalla relativa stipulazione, entro i quali dovevano essere costituiti i titoli edilizi relativi agli edifici previsti nel progetto di P.E.C.L.I.

pena la corresponsione della differenza tra gli oneri già pagati e gli eventuali nuovi oneri relativi agli edifici residui o parti di edificio, non assentiti nel periodo di validità della presente Convenzione;

- *Art. 3* – “utilizzo urbanistica ed edilizia” delle aree secondo le seguenti destinazioni: “A) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale e commerciale di mq. 2.197,00 misurati (superficie fondiaria)”, B) [...] e C [...] aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria cedute senza corrispettivo al Comune, rispettivamente per mq. 1831,00 e mq. 1095.

Nelle aree di cui alla lettera A viene prevista la realizzazione di un edificio a prevalente destinazione residenziale, con relative pertinenze al piano interrato, costituito da autorimesse private e cantine, per una superficie utile lorda residenziale in progetto pari a mq 2.147,89 (oltre mq. 49 come da atto PALEA del 26/04/2012 di cui al paragrafo precedente).

- *Art. 6* – “Cessione aree” -: con la firma della Convenzione vengono cedute al Comune di Rivoli aree di proprietà della Concilio S.r.l. per mq catastali 1.831,00 e di proprietà del sig. BRUZZANITI Giuseppe per mq catastali 1.095,00.
- *Art. 7* – “Oneri di urbanizzazione primaria” -: computati per la superficie residenziale di mq 2.147,89 in Euro 109.563,86.
- *Art. 8* – “Oneri di urbanizzazione secondaria” -: computati per la superficie residenziale di mq 2.147,89 in Euro 212.168,57.
- *Art. 10* – “Contributo relativo al costo di costruzione” -: da determinare in relazione alle disposizioni vigenti all’atto della comunicazione di inizio attività.

- Art. 16 –“Disponibilità alla locazione degli immobili”- : il soggetto attuatore o suoi aventi causa, ad avvenuto rilascio della certificazione di agibilità, dovranno mettere a disposizione quota parte delle superfici e dei volumi realizzati “ *per la locazione alle condizioni legali vigenti al momento della stipula del contratto a soggetti direttamente individuati ed indicati dall’amministrazione comunale. Tale disponibilità, viene quantificata nel seguente modo:*
  - *per immobili residenziali: 10% della superficie utile realizzabile pari a mq 219,7 [...] corrispondente a n. 3 alloggi di circa 74,00 mq per un periodo di quattro anni. [...]*”

Relativamente alla durata della Convenzione, con riferimento al termine dei dieci anni dalla stipula di cui all’art. 1 della stessa, si rileva che la proroga ex lege prevista dall’art. 30 c. 3 bis del d.l. n. 69/2013 (cd. Decreto del fare), convertito con modificazioni in legge n. 98/2013, ha disposto la proroga automatica di tre anni delle convenzioni ancora vigenti, senza la necessità di presentare alcuna dichiarazione all’ente da parte dell’istante: “*Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell’ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all’art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominato dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni*”.

**Nel caso di specie quindi la Convenzione edilizia, stipulata anteriormente al 31 dicembre 2012 (atto notaio MIGLIARDI del 26 aprile 2012), è stata prorogata sino al 26 aprile 2025.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale di Rivoli vigente al momento della stipula della Convenzione Edilizia, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica dell’epoca che si allega quale “**Docc. LOTTO 1-f**”, inseriva l’area in

esame in “**Area Normativa 9Rc17 (residenziale consolidato)**”, con una fascia di “rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992)”.

La capacità edificatoria del lotto prevista nella Convenzione Edilizia, come dianzi riferito, prevedeva la realizzazione di un edificio a prevalente destinazione residenziale, con relative pertinenze al piano interrato, costituito da autorimesse private e cantine, **per una superficie utile lorda residenziale in progetto pari a mq 2.147.89.**

La AAA in data 31 maggio 2012 aveva presentato istanza per il rilascio di Permesso di Costruire relativo a “realizzazione di edificio residenziale in attuazione a Piano Esecutivo Convenzionato approvato e regolato da specifica Convenzione Edilizia stipulata dal notaio Migliardi Carlo Alberto in data 26/04/2012”, protocollata al n. 45790 (Pratica Edilizia /P.C. n. 47/12).

Il Permesso veniva approvato il 23 agosto 2012 e con Comunicazione Prot. 74482 in data 10 settembre 2012 il Comune di Rivoli chiedeva la produzione della documentazione necessaria per il rilascio del Permesso, tra cui le ricevute di versamento degli oneri di urbanizzazione e del Contributo di Costruzione, oltre che i progetti degli impianti relazione sul contenimento energetico ed altro.

Si rileva che il progetto veniva approvato per una superficie utile lorda di mq. 2.195,70, a conferma della Superficie ammissibile totale di mq. 2.197 (mq. 2.147,89 + mq. 49).

La AAA non dava seguito a quanto richiesto e la pratica veniva archiviata.

Si rileva ancora che, ferma la validità della Convenzione Edilizia sino al 26 aprile 2025 come sopra evidenziato, l’ultima Variante del P.R.G.C: adottata dal Comune di Rivoli inserisce il cespite in esame in “**Area Normativa 9Rcm1**”, Area

Urbanistica R6, con i seguenti parametri edificatori (vedasi Norme allegate quale

“*Docc. LOTTO 1 – g*”):

-indice territoriale di mq/mq. 0,5

-indice territoriale max mq/mq 0,80

-I.C. 50%

-Altezza massima 19 metri.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia/urbanistica, sarà comunque onere dei soggetti interessati all’acquisto preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista e verificarli in ordine a quanto sopra relazionato.

Lo scrivente si riserva di consegnare al curatore Certificato di Destinazione Urbanistica dell’area aggiornato.

## **8. Servitù - Vincoli.**

Come risulta dai titoli di provenienza delle aree in capo alla società AAA , allegati quali *Docc. LOTTO 1/c e 1/d*”, con atto notaio Sergio SINDONA in data 9 novembre 2007 rep. N. 68481/21177, registrato presso l’Agenzia delle Entrate ufficio di Rivoli il 27 novembre 2007 al n. 6343 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Torino 2 il 28 novembre 2007 ai n.i. 64803/38204, la “Casa Generalizia della Pia Società Torinese di San Giuseppe”, proprietaria di immobili in Rivoli entrostanti a terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni al fg. 14 part. 459, ha rinunciato a tutte le servitù di qualsiasi tipo e natura in favore di detta sua proprietà ed a carico degli immobili dell’area in esame, costituite con atto del notaio Antonio BERTOLERO di Rivoli in data 26 marzo 1875.

Dalle visure esperite presso i Pubblici Uffici, l’area non risulta gravata da vincoli di uso civico.

## 9. Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Dalle visure esperite presso l'Agenda del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario, ammontano a €. 294,00 per imposte oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

## 10. Valutazione del cespite.

Il “valore di mercato” di un'area edificabile può essere determinato attraverso il procedimento sintetico comparativo. Trattasi di un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato edilizio della zona, al fine di rilevare i prezzi degli immobili con destinazioni similari a quelli “edificabili” sull'area in oggetto e l'incidenza dell'area su detti prezzi.

Un'area può definirsi **edificabile** quando una accentuata domanda insediativa spinge la Pubblica Amministrazione ad inserirla, attraverso la relativa destinazione di Piano, in un comprensorio territorialmente ben definito, nel caso di specie in zona residenziale centrale, prossima al Corso Francia ed alla Piazza Martiri della Liberà, dalla quale si diparte la Via Fratelli Piol, pedonale, che conduce al

Catello di Rivoli.

La Normativa urbanistica definisce nel contempo il “legale” sfruttamento quantitativo del suolo attraverso i cosiddetti indici urbanistici di densità ed edificabilità, così come esposto ai precedenti paragrafi.

Le “potenzialità edificatoria” ammessa sull’area in esame, secondo le previsioni della Convenzione Edilizia stipulata dal notaio Migliardi Carlo Alberto in data 26/04/2012, contempla la realizzazione di una **superficie utile lorda residenziale** pari a mq 2.147.89 oltre mq. 49 e **così per complessivi mq. 2.197.**

Per la ricerca del valore di mercato delle superfici “edificatorie” realizzabili sull’area in oggetto, tenuto conto delle considerazioni espresse in precedenza, lo scrivente si è avvalso:

-delle quotazioni immobiliari pubblicate dall’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

-della propria conoscenza del mercato immobiliare della zona e delle informazioni assunte presso colleghi professionisti ed operatori immobiliari che operano nel territorio del Comune di Rivoli.

Sulla scorta dei dati acquisiti e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’area in oggetto, nonché della perdurante “crisi economica” con i particolari riflessi sul mercato immobiliare, lo scrivente ritiene equo e congruo formulare la seguente valutazione:

- Superficie “edificabile”, mq. 2.197,00 x
- Aumento del 20% per le pertinenze (balconi, cantine,

- box) rientranti nella superficie “commerciale” di  
 vendita delle unità abitative, \_\_\_\_\_ 1,20 =
- Superficie commerciale mq. 2.636,00 x
  - Prezzo unitario medio per immobili residenziali  
 nuovi in zona centrale di Rivoli €/mq. 3.000,00 =
  - Valore complessivo immobile “edificabili” €. 7.908.000,00 x
  - Percentuale di incidenza dell’area che, nel caso di specie  
 si ritiene pari al 16% della costruzione edificabile, anche in  
 considerazione della già avvenuta dismissione delle aree a  
 servizi per complessivi mq. 2926 oggi sul mercato al prezzo  
 di circa €. 70,00 per metro quadrato \_\_\_\_\_ 16 % =
  - **Valore dell’area edificabile**, in cifra tonda **€. 1.265.500,00**
- che, per la superficie edificabile ammessa di mq. 2.197,00, corrisponde ad un  
 valore unitario di circa **€. 576,00 ogni metro quadrato “costruibile”**.

### **11. Piano di vendita.**

#### **LOTTO PRIMO**

In **Comune di Rivoli (TO)**, area di terreno EDIFICABILE, della complessiva  
 superficie di mq. 2.197, affrontata sulla **Via Trento** e contraddistinta nella mappa del  
 Catasto Terreni al foglio 10 particelle n.i 86, 88, 659, 1064, 1065, 1066 e 1067.

Le singole particelle che compongono l’area risultano censite al Catasto  
 Terreni del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione (di tutte le particelle):**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 10 particella 86**, seminativo arborato di classe 2, superficie are 7.07, Reddito

Dominicale €. 6,94 e Reddito Agrario €. 5,11;

**Fg. 10 particella 88**, vigneto di classe 3, superficie are 4.90, Reddito Dominicale €. 3,67 e Reddito Agrario €. 2,66;

**Fg. 10 particella 659**, seminativo arborato di classe 2, superficie centiare 27, Reddito Dominicale €. 0,26 e Reddito Agrario €. 0,20;

**Fg. 10 particella 1064**, ente urbano della superficie di centiare 99;

**Fg. 10 particella 1065**, ente urbano della superficie di are 2.72 ;

**Fg. 10 particella 1066**, ente urbano della superficie di centiare 95;

**Fg. 10 particella 1067**, ente urbano della superficie di are 5.07.

Le particelle n.i 1064, 1065, 1066 e 167 del fg. 10 sono censite al Catasto Fabbricato del Comune censuario di Rivoli in categoria F/1 (aree urbane senza fabbricati che hanno una rilevante valenza cittadina e non possono essere considerate terreni agricoli), come segue:

**Fg. 10 particella 1064**, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 99;

**Fg. 10 particella 1065**, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 272;

**Fg. 10 particella 1066**, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 95;

**Fg. 10 particella 1067**, area urbana, categoria F/1, superficie mq. 507.

L'area in esame risulta posata alle indicative coerenze di: Via Trento, particelle n.i 194, 192, 497, altra proprietà e mappale 938 dello stesso foglio 10.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare della **Convenzione Edilizia** sottoscritta con il Comune di

Rivoli in data **26 aprile 2012** rogito notaio Carlo Alberto MIGLIARDI rep. N. 260344/32819, registrata a Torino 1 il 15.05.2012 al n. 9563 e trascritta all'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità immobiliare Torino 2 il 25 maggio 2012 ai n.i. Gen. 18609 part. 13693.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma del sito che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, ivi comprese le eventuali bonifiche del terreno, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Si dà atto che il cespite immobiliare risulta gravato dalla seguente formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'area edificabile da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 1.265.500,00** (*diconsi Euro unmilione duecentosessantacinquemilacinquecento/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto

qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **Complesso Immobiliare**

**in RIVOLI (TO), Via Arno n.i 4/A e 6 angolo Via Pisa n. 3/A**

I Lotti che seguono, identificati dal **LOTTO SECONDO** al **LOTTO TRENTOTTESIMO**, attengono unità immobiliari (alloggi, autorimesse e posti moto) di compendio del complesso immobiliare edificato dalla Società “AAA ” su area di terreno in Comune di Rivoli (TO, Via Arno n.i 4/A e 6 angolo Via Pisa 3/A.

Al fine di evitare ripetizioni per ogni singolo lotto, lo scrivente riporta preliminarmente quelle che sono le risultanze degli accertamenti eseguiti e che “accomunano” tutti i cespiti facenti parte dello stesso compendio edilizio in oggetto, ed in particolare:

- Descrizione generale del complesso.
- Titolarità e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio.
- Titoli Edilizi.
- Vincoli.
- Regolamento di Condominio.

### **Descrizione generale del complesso immobiliare,**

L’edificio di Via Arno angolo Via Pisa si eleva a sei piani fuori terra su pilotis, con tre piani interrati accessibili da rampa carraia dipartentesi dalla Via Arno al civico n. 4/A, con cortile interno destinato a posti auto/moto e aree di manovra.

La conformazione del fabbricato “fuori terra” è pressoché rettangolare, con i piani che si arretrano uno rispetto all’altro sul lato Sud.

I piani sono serviti da tre scale distinte, ciascuna a due rampe per piano

e dotata di impianto ascensore che raggiunge anche i tre piani interrati.

Le cantine di pertinenza degli alloggi si trovano al terzo piano interrato.

Le principali caratteristiche costruttive del complesso immobiliare possono così sintetizzarsi:

- struttura portante in cemento armato tradizionale, con orizzontamenti piani in laterocemento;
- murature di tamponamento e tramezzi interni in mattoni intonacati;
- facciate parte in mattone paramano e parte con rivestimento minerale idrorepellente con finitura frattazzata;
- copertura con falde in laterocemento e manto in tegole di laterizio tipo portoghesi;
- tramezzi interni in muratura di mattoni intonacata a civile;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni/parete cottura in piastrelle di gres porcellanato;
- serramenti esterni in legno con vetri camera, protetti da avvolgibili in p.v.c.;
- portoncino blindato con rivestimento esterno in legno;
- porte interne in legno tamburato a pannello cieco;
- normali apparecchiature igienico-sanitarie nei bagni, con ceramiche "Ideal Standard" e rubinetterie cromate;
- impianto di riscaldamento in pannelli radianti sottopavimento, collegato alla rete del teleriscaldamento, così come la rete dell'acqua calda sanitaria;
- predisposizione del raffrescamento dei locali con attacchi per l'unità esterna sul balcone e per il gruppo deumidificazione interno;
- allacciamento alla rete del gas metano per la cucina;
- impianto videocitofonico;
- balconi con pavimenti in piastrelle di gres per esterni e ringhiera in ferro e vetri;
- normali allacciamenti idrici, elettrici e telefonici.

**Titolarità e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

L'area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare di Via Arno angolo Via Pisa ove si trovano i cespiti immobiliari in esame, è pervenuta alla Società "AAA " per acquisto fattone dalla Società "BRAVO SANDRINO S.r.l." con sede in Torino, cod. fiscale 08522830010, in forza di atto di compravendita rogito notaio Matilde PALEA in data **21 ottobre 2008** repertorio n. 8127/3360, registrato a Torino 1 il 24 ottobre 2008 al n. 26980 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 24 ottobre 2008 ai n.i gen. 49315 part. 31602. L'atto si allega quale *doc. 5*.

Lo scrivente ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione della "Sentenza dichiarativa dell'apertura della Liquidazione giudiziale" avvenuta in data 8 luglio 2024 ai n.i gen. 29235 part. 22124, secondo gli atti di trasferimento sotto elencati:

- Atto di compravendita rogito notaio Alessio PARADISO in data 5 aprile 2004 repertorio n., 10043/3842, registrato a Rivoli il 27 aprile 2004 al n. 1352, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 28 aprile 2004 ai n.i gen. 19635 part. 13214 e successiva scrittura privata per precisazioni di elementi catastali autenticata dal notaio Alessio PARADISO in data 15 giugno 2005 rep. 12526, registrata a Rivoli il 4 luglio 2005 al n. 524, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 13 aprile 2005 ai n.i gen. 34276 part. 21795, con i quali la Società "BRAVO SANDRINO S.r.l." ha acquistato il fabbricato civile e l'annessa autorimessa, da demolire, censiti al Catasto Fabbricati al fg. 14 numero 180 subb. 5 e 3 con annesso terreno pertinenziale;
- Atto di compravendita rogito notaio Alessio PARADISO in data 26 ottobre 2004 repertorio n., 11260, registrato a Rivoli il 23 novembre 2004 al n. 4105 e trascritto

all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 24 novembre 2004 ai n.i gen. 56047 part. 36582, con il quale la Società "BRAVO SANDRINO S.r.l." ha acquistato il fabbricato civile e l'annessa autorimessa, da demolire, censiti al Catasto Fabbricati al fg. 14 numero 174 subb. 1 e 2 e numero 361, con annesso terreno pertinenziale.

Le aree di sedime risultanti dalla demolizione dei suddetti fabbricati hanno costituito, nel loro complesso, l'area di intervento acquistata dalla Società "AAA " per l'edificazione del complesso immobiliare di Via Arno angolo Via Pisa, della complessiva superficie catastale di mq. 1.511, censita al Catasto Terreni al fg. 14 particella 174 di are. 5.13, particella 180 di are 5.10 e particella 177 di are 4.88.

#### **Titoli Edilizi.**

Il complesso immobiliare in Rivoli (TO, Via Arno n.i 4/A e 6 angolo Via Pisa 3/A è stato edificato in forza di **Convenzione Edilizia** sottoscritta con il Comune di Rivoli dalla dante causa della Società "AAA " rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2 Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726.

In data **1° agosto 2008** il Comune di Rivoli ha rilasciato alla "AAA " **Permesso di Costruire n. 116/07**, avente per oggetto la costruzione di fabbricato residenziale a sette piani fuori terra, con tre piani di autorimesse interrato, e successiva **variante n. 116/07B rilasciata il 25 gennaio 2011.**

In data **1° febbraio 2017** la Società AAA ha presentato Segnalazione Certificata di Inizio Attività **S.C.I.A. per opere in variante protocollata al n. 2017/6453.** Le piante dei piani primo e sesto estratte dalla Tavola progettuale della

SCIA, si allegano quale **Doc. 4**.

La dichiarazione di fine dei lavori di cui ai titoli edilizi sopra riportati è stata presentata il 2 febbraio 2017.

Con istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 la Società AAA ha depositato la richiesta di agibilità parziale (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati. Dalla “spunta” dei subalterni catastali indicati nella richiesta di agibilità parziale, sono indicate tutte le autorimesse ubicate nei tre piani interrati dello stabile di cui ai Lotti dal Settimo al Ventisettesimo, nonché l’appartamento contraddistinto al Catasto Fabbricati al fg. 14 particella 497 sub. 71, di cui al Lotto Secondo della presente, ultimato nelle finiture interne e già utilizzato come “Ufficio vendite” dell’impresa.

#### **Vincoli.**

L’utilizzo urbanistico ed edilizio dell’area sulla quale sorge il complesso immobiliare di Via Arno angolo Via Pisa, compendiate i cespiti oggetto della presente, è regolato dalla sopracitata **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società “AAA ” con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, con tutti gli obblighi di “dare e di fare” in detta Convenzione pattuiti, per quanto e se non ancora assolti, a carico della Società costruttrice sino alla scadenza della Convenzione (durata 10 anni dalla stipula).

Tra detti obblighi si segnala l’art. 18 della Convenzione (Disponibilità alla locazione degli immobili) , che recita testualmente:

*“Con il presente atto si stabilisce che la Proponente o suoi aventi causa, ad avvenuto rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità mette a disposizione, per un periodo di quattro anni, quota parte delle superfici o dei volumi residenziali realizzati*

*per la locazione alle condizioni legali vigenti al momento della stipula del contratto, a soggetti direttamente individuati ed indicati dall'Amministrazione comunale. Tale disponibilità viene quantificata nel seguente modo:*

*-per immobili residenziali 10% (dieci per cento) della superficie utile residenziale realizzata che nel caso in oggetto risulta pari a metri quadrati 225,67 (duecentoventicinque virgola sessantasette) e quindi corrispondente a N. 4 (quattro) alloggi di dimensioni non superiori ai 50/60 (cinquanta/sessanta) metri quadrati.*

*Il Comune procederà alla segnalazione dei nominativi dei soggetti interessati, e fornirà lo schema contrattuale da adottare per la regolamentazione dei rapporti tra le parti private.*

*In particolare si stabilisce che il canone di locazione dovrà essere mantenuto entro i limiti dell'aliquota dell'I.C.I. applicata, nel Comune di Rivoli, al valore catastale dell'immobile oggetto di locazione. Qualora la rendita non sia ancora stata attribuita sarà possibile applicare la medesima aliquota I.C.I. al valore catastale presunto.*

*A garanzia del rispetto delle pattuizioni contrattuali il Comune emetterà apposita polizza fidejussoria a favore del locatore o aventi causa, per la copertura di eventuali canoni d'affitto non corrisposti dal locatario o per il ripristino di eventuali danni arrecati dallo stesso all'immobile locato.*

*La garanzia fidejussoria sarà commisurata all'importo di tre mensilità e avrà durata per l'intero periodo di disponibilità alla locazione fissato in anni quattro.*

*La proponente, a partire dalla data di rilascio del certificato di agibilità degli immobili, dovrà pertanto presentare idoneo documento da cui risulti il numero, le caratteristiche e le dislocazioni delle unità abitative messe a disposizione.*

*Qualora i soggetti indicati dal Comune risultassero morosi nei confronti della proprietà, sarà comunque facoltà della stessa risolvere il contratto di locazione, nei*

*tempi e nei modi consentiti dalla Legge in materia, oltre a rivalersi della polizza prestata a garanzia.*

*In alternativa, l'Impresa o Società esecutrice potrà proporre al Comune la messa in disponibilità di un pari numero di unità abitative in altri stabili, localizzati sul territorio di Rivoli, di caratteristiche e dimensioni analoghe a quelle convenzionate.*

*L'Amministrazione si riserverà la facoltà di accettare o meno la proposta alternativa formulata, dandone, in caso di esito negativo, comunicazione scritta alla parte Proponente entro trenta giorni dalla formulazione”.*

### **Regolamento di Condominio.**

Il Regolamento di condominio dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777. Il Regolamento, completo delle planimetrie dei singoli piani del complesso, viene allegato quale **doc. 3**.

Del Regolamento si richiamano in particolare:

- a) l'intero CAPITOLO II (Definizione degli usi e proprietà) per la statuizione delle parti comuni a tutti o gruppi di condomini e la ripartizione delle relative spese con riferimento alle tabelle millesimali pedissequae al regolamento stesso;*
- b) l'intero CAPITOLO III (Norme particolari) che, con riferimento a quanto stabilito dalla citata convenzione edilizia ed all'avvenuta realizzazione al piano secondo sotterraneo di una zona destinata ad area di manovra e parcheggio ad utilizzo pubblico, ne statuisce l'uso e l'accesso, regolamentandone la fruizione pubblica pur se di proprietà condominiale;*
- c) gli articoli 36, 37, 38, 39, 40 e 41 compendianti il CAPITOLO VII (Riserve e diritti*

*particolari per la AAA) e di essi in particolare l'articolo 37 che prevede che alle unità immobiliari invendute ed inutilizzate siano imputabili le sole spese condominiali di gestione effettivamente non rinunciabili (luci, scale, imposte sul condominio, assicurazione e compenso amministratore).*

*Con riferimento a quanto statuito dagli Articoli 38, 39 e 40 del richiamato CAPITOLO VII del Regolamento di Condominio, la società venditrice, in persona di chi sopra, impregiudicata la consistenza dei locali qui venduti, si riserva quale diritto escluso dalla presente vendita:*

*a) - di apportare, fintanto che non saranno terminati tutti i lavori del complesso immobiliare in oggetto o non sarà portata a termine la vendita di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, modificazioni e varianti di forma e/o di destinazione a tutte le unità immobiliari delle quali essa risulti essere proprietaria;*

*b) - di effettuare, fino al rilascio della licenza di agibilità per l'intero fabbricato, tutte quelle modifiche o varianti che riterrà necessarie ed opportune, siano esse di forma, di facciata, di sedime, di struttura, di uso o di cubatura, nei limiti stabiliti dalla presente e futura normativa, nonché di effettuare tutte le modifiche ed adeguamenti che saranno richiesti dalle competenti Autorità e dagli Enti preposti (Pubblica Amministrazione, Vigili del Fuoco ecc.); qualora tali modifiche siano dovute a nuove norme, non in vigore alla data di consegna delle unità immobiliari, tali lavori dovranno essere ripartiti tra tutti i condomini sulla base millesimale e qualora sopralluoghi o richieste non avvengano nel termine di mesi 24 (ventiquattro) dall'inizio di utilizzazione delle cose od impianti, si intenderà prescritto il corrispondente onere ed obbligo a carico dell'impresa costruttrice di attuare le opere e le pratiche relative;*

*c) - di apportare conseguentemente al regolamento di condominio ed alle annesse*

*tabelle millesimali, quelle rettifiche, varianti di contenuto e di forma e/o correzioni di errori così come previsto dal Codice Civile per il caso di cui agli articoli 68 et 69 Disposizione di Attuazione del Codice Civile.”*

\* \*

## **LOTTO SECONDO (2)**

**Appartamento in RIVOLI (TO), Via Arno n. 6 - Piano primo – B1**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un appartamento con relative pertinenze, facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, costituito da area urbana della superficie di mq. 1192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, sulla quale sorge edificio di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis, servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dalla scala C del civico 6 di Via Arno:**

-al primo piano (2° fuori terra), **appartamento** composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi e disimpegni, oltre due balconi;

-al piano terzo interrato, un **locale cantina**.

Le caratteristiche costruttive dell'appartamento possono così sintetizzarsi:

- murature perimetrali di tamponamento in laterizio a cassa vuota con isolante interno;
- tramezzi interni in muratura di mattoni intonacata a civile;
- pavimenti e rivestimenti bagni/parete cottura in piastrelle di gres porcellanato;
- serramenti esterni in legno con vetri camera, protetti da avvolgibili in p.v.c.;
- portoncino blindato con rivestimento esterno in legno;

- porte interne in legno tamburato a pannello cieco;
- normali apparecchiature igienico-sanitarie nei bagni, con rubinetterie cromate;
- impianto di riscaldamento in pannelli radianti sottopavimento, collegato alla rete del teleriscaldamento, così come la rete dell'acqua calda sanitaria;
- predisposizione del raffrescamento dei locali con attacchi per l'unità esterna sul balcone e per il gruppo deumidificazione interno;
- allacciamento alla rete del gas metano per la cucina;
- impianto elettrico completo ed impianto videocitofonico;
- balconi con pavimenti in piastrelle di gres per esterni e ringhiera in ferro e vetri.

Lo stabile è dotato di impianto ascensore.

La documentazione fotografica allegata quale "**Docc. LOTTO 2**" riprende i singoli vani dell'alloggio.

La superficie coperta commerciale dell'unità abitativa in esame con i relativi accessori, misurata al lordo dei muri perimetrali secondo i criteri espressi dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, risulta la seguente:

- appartamento al primo piano (2° f.t.),	mq.	72,00 +
- balconi, mq. 15,00 x coeff. di riduzione 0,30 =	mq.	4,50 +
- locale cantina al terzo piano interrato,		
mq. 4,50 x coefficiente di riduzione 0,25 =	mq.	<u>1,13 =</u>
<b>superficie convenzionale totale</b>	mq.	<b>77,63</b>
arrotondabile a	mq.	<b>78,00</b>

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 2**"):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 71**, Via Arno n. 6, Lotto B1, scala C, piani 3° interrato- primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq. 73, Rendita €. 697,22.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**Coerenze**

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla "B1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: Via Arno, Via Pisa, vano scala, vano corsa ascensore e alloggio distinto con la sigla "C1".

La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla "c.1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: cantina "c.2", cavedio, vano scala e corridoio condominiale.

**Certificazione Energetica**

Dalle visure effettuate sul Sistema informativo della Regione Piemonte, il cespite immobiliare in esame risulta sprovvisto di attestato di Prestazione Energetica.

#### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame, già utilizzato come “ufficio vendite” della Società costruttrice “AAA ”, è allo stato attuale detenuto dalla Società stessa e nella disponibilità della procedura. Nei locali sono presenti alcuni mobili per ufficio.

#### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L’unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all’inizio del Capitolo.

L’alloggio è stato oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all’istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

#### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA (*doc. I*), il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l’ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l’area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;
- n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza

dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite ed in particolare:

- dell’ubicazione dell’immobile in zona completamente urbanizzata e ben dotata di servizi pubblici e commerciali, prossima al Corso Francia ed al Municipio di Rivoli;
- delle caratteristiche costruttive dello stabile, di qualità “normale”, e del suo stato di conservazione e manutenzione;
- della conformazione morfologica del cespite oggetto di valutazione e delle sue dotazioni.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame risulta quindi:

Valore unitario, in cifra tonda	€/mq. 1.900,00 x
superficie convenzionale	mq. <u>78,00 =</u>
Valore appartamento con accessori	€. 148.200,00
<b>Arrotondato a</b>	<b>€. 148.000,00</b>

*Diconsi Euro centoquarantottomila/00.*

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO SECONDO**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis, servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dalla scala C del civico 6 di Via Arno:**

-al primo piano (2° fuori terra), **appartamento** composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, doppi servizi e disimpegni, oltre due balconi;

-al piano terzo interrato, un **locale cantina**.

L'appartamento con i relativi accessori risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 71**, Via Arno n. 6, Lotto B1, scala C, piani 3° interrato-primi, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale mq. 73, Rendita €. 697,22.

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla "B1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: Via Arno, Via Pisa, vano scala, vano corsa ascensore e alloggio distinto con la sigla "C1".

La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla "c.1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: cantina "c.2", cavedio, vano scala e corridoio condominiale.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'unità immobiliare con i relativi accessori risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'immobile, da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 148.000,00** (*diconsi Euro centoquarantottomila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TERZO**

**Appartamento in RIVOLI (TO), Via Arno n. 6 - Piano primo – C1**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un appartamento con relative pertinenze, facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, costituito da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, sulla quale sorge edificio di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dalla scala B del civico 6 di Via Arno:**

-al primo piano (2° fuori terra), **appartamento** composto di soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno e bagno, oltre due balconi, da ultimare;

-al piano terzo interrato, un **locale cantina**.

L'appartamento si trova attualmente privo di pavimentazioni (ad eccezione del bagno, pavimentato e rivestito alle pareti in piastrelle di ceramica, così come la parete cottura), nonché delle apparecchiature igienico-sanitarie.

Sono stati completati gli intonaci di tutti i vani, nonché i soffitti delle pavimentazioni a copertura dei pannelli radianti del riscaldamento centralizzato collegato alla rete del teleriscaldamento.

Le porte interne sono depositate nell'alloggio semi-imballate, ancora da montare, mentre è stato collocato in opera il portoncino blindato. Sono posati i serramenti esterni in legno con vetri camera, protetti da avvolgibili in p.v.c..

L'impianto elettrico e videofonico risultano da ultimare.

E' presente allacciamento alla rete del gas metano per la cucina.

I balconi sono pavimentati in piastrelle di gres per esterni e dispongono di ringhiere in ferro e vetri.

Lo stabile è dotato di impianto ascensore.

La documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 3**” riprende i singoli vani dell’alloggio.

La superficie coperta commerciale dell’unità abitativa in esame con i relativi accessori, misurata al lordo dei muri perimetrali secondo i criteri espressi dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, risulta la seguente:

- appartamento al primo piano (2° f.t.),	mq.	48,00 +
- balconi, mq. 16,00 x coeff. di riduzione 0,30 =	mq.	4,80 +
- locale cantina al terzo piano interrato, mq. 3,00 x coefficiente di riduzione 0,25 =	mq.	<u>0,75 =</u>
<b>superficie convenzionale totale</b>	mq.	53,55
arrotondabile a	<b>mq.</b>	<b>54,00</b>

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L’appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 3**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 72**, Via Arno n. 6, Lotto C1, scala B, piani 3° interrato- primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie catastale mq. 53, Rendita €. 464,81.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

### **Coerenze**

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla "C1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: Via Arno, alloggio distinto con la sigla "B1", alloggio distinto con "A2", cortile condominiale, alloggio distinto con la sigla "D2", vano corsa ascensore e vano scala.

La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla "c.13" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: corridoio condominiale due lati, vano scala e cantina "c.14".

### **Certificazione Energetica**

Dalle visure effettuate sul Sistema informativo della Regione Piemonte, il cespite immobiliare in esame risulta sprovvisto di attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame, da ultimare nelle finiture interne, è allo stato attuale detenuto dalla Società stessa e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'alloggio risulta però escluso dalla richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario procedere alla presentazione della richiesta di agibilità parziale dell'unità abitativa, con la presentazione di idonea istanza corredata degli allegati obbligatori.

#### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA (*doc. 1*), il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per

“restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

### **Valutazione del cespite.**

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite ed in particolare:

- dell’ubicazione dell’immobile in zona completamente urbanizzata, e ben dotata di servizi pubblici e commerciali, prossima al Corso Francia ed al Municipio di Rivoli;
- delle caratteristiche costruttive dello stabile, di qualità “normale”, e del suo stato di conservazione e manutenzione;
- della conformazione morfologica del cespite oggetto di valutazione, allo stato grezzo e da ultimare nelle finiture interne.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame risulta quindi:

Valore unitario (riferito all’alloggio ultimato nelle opere

mancanti)	€/mq. 2.100,00 x
superficie convenzionale	<u>mq. 54,00 =</u>

Valore appartamento con accessori (ultimato)	€.	113.400,00 –
-a dedurre il costo presunto delle opere mancanti,	€.	<u>16.000,00 =</u>
<b>Valore dell'immobile allo stato attuale</b>	€.	97.400,00
Arrotondabile a	€.	<b>97.000,00</b>

*Diconsi Euro novantasettemila/00.*

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO TERZO**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra servito da tre scale su pilotis, con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dalla scala B del civico 6 di Via Arno:**

-al primo piano (2° fuori terra), **appartamento** composto di soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno e bagno, oltre due balconi, da ultimare;

-al piano terzo interrato, un **locale cantina**.

L'appartamento con i relativi accessori risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fig. 14 particella 497 sub. 72**, Via Arno n. 6, Lotto C1, scala B, piani 3° interrato- primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie catastale mq. 53, Rendita €. 464,81.

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla **“C1”** nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze

di: Via Arno, alloggio distinto con la sigla "B1", alloggio distinto con "A2", cortile condominiale, alloggio distinto con la sigla "D2", vano corsa ascensore e vano scala.

La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla "c.13" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: corridoio condominiale due lati, vano scala e cantina "c.14".

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'unità immobiliare con i relativi accessori risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 97.000,00** (*diconsi Euro novantasettemila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO QUARTO**

**Appartamento in RIVOLI (TO), Via Arno n. 6 - Piano primo – F1**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un appartamento con relative pertinenze, facente parte del

complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, costituito da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, sulla quale sorge edificio di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dalla scala A del civico 6 di Via Arno:**

-al primo piano (2° fuori terra), **appartamento** composto di soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno e bagno, oltre balcone angolare, da ultimare;

-al piano terzo interrato, un **locale cantina**.

L'appartamento si trova attualmente privo di pavimentazioni (ad eccezione del bagno, pavimentato e rivestito alle pareti in piastrelle di ceramica), nonché delle apparecchiature igienico-sanitarie.

Sono stati completati gli intonaci di tutti i vani, nonché i sottofondi delle pavimentazioni a copertura dei pannelli radianti del riscaldamento centralizzato collegato alla rete del teleriscaldamento.

Alcune porte interne sono depositate nell'alloggio semi-imballate, ancora da montare. Sono posati i serramenti esterni in legno con vetri camera, protetti da avvolgibili in p.v.c..

L'impianto elettrico risulta da ultimare. E' presente impianto videocitofonico ed allacciamento alla rete del gas metano per la cucina.

I balconi sono pavimentati in piastrelle di gres per esterni e dispongono di ringhiere in ferro e vetri.

Lo stabile è dotato di impianto ascensore.

Occorre rilevare che l'accesso all'alloggio avviene da bussola in comune con l'altro alloggio confinante e distinto con la sigla G.1, ricavata con semplici pareti

in cartongesso collocate verosimilmente per suddividere “fittiziamente” l’originario unico appartamento (F.1 + G.1) in due unità distinte. Anche le pareti di confine tra i due “alloggi” sono in cartongesso. Al momento esiste solo un portoncino blindato tra il vano scala e la bussola, mentre non sono presenti i due portoncini tra la bussola e i due alloggi.

Per il mantenimento della conformazione attuale, nelle opere di completamento dell’alloggio occorre considerare anche la realizzazione di tramezzi con stratigrafia a norma di legge (sia sotto il profilo acustico che termico), nonché verificare il sezionamento degli impianti elettrico e di contabilizzazione/regolazione dei consumi del riscaldamento.

La documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 4**” riprende i singoli vani dell’alloggio.

La superficie coperta commerciale dell’unità abitativa in esame con i relativi accessori, misurata al lordo dei muri perimetrali secondo i criteri espressi dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, risulta la seguente:

- appartamento al primo piano (2° f.t.),	mq.	57,00 +
- balconi, mq. 29,00 di cui mq. 25 x coeff. di riduzione 0,30 e		
mq. 4 x coeff, 0,10 =	mq.	7,90 +
- locale cantina al terzo piano interrato,		
mq. 5,00 x coefficiente di riduzione 0,25 =	mq.	<u>1,25 =</u>
<b>superficie convenzionale totale</b>	mq.	66,15
arrotondabile a	mq.	<b>66,00</b>

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L’appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO**”

4”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprieta' 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 75**, Via Arno n. 6, Lotto C1, scala A, piani 3°interrato-  
primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie catastale mq. 65,  
Rendita €. 464,81.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può  
attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**Coerenze**

L’appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla “F1” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: Via Arno, vano scala, bussola in comune con l’alloggio G1, alloggio G1 e rampa.

La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla “c.26” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: cantina “c.27”, corridoio condominiale, cavedio e terrapieno.

**Certificazione Energetica**

Dalle visure effettuate sul Sistema informativo della Regione Piemonte, il cespite immobiliare in esame risulta sprovvisto di attestato di Prestazione Energetica.

#### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame, da ultimare nelle finiture interne, è allo stato attuale detenuto dalla Società stessa e nella disponibilità della procedura.

#### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare non risulta conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

In particolare, la “variante finale” presentata il **1° febbraio 2017** **protocollata al n. 2017/6453**, raffigura alla tavola 2 del progetto, raffigura gli alloggi F.1 e G.1 come un unico alloggio.

L'alloggio risulta escluso dalla richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario procedere alla presentazione della richiesta di agibilità parziale dell'unità abitativa, con la presentazione di idonea istanza corredata degli allegati obbligatori.

#### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA (**doc. 1**), il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore

di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite ed in particolare:

-dell'ubicazione dell'immobile in zona completamente urbanizzata e ben dotata di

servizi pubblici e commerciali, prossima al Corso Francia ed al Municipio di Rivoli;  
 -delle caratteristiche costruttive dello stabile, di qualità “normale”, e del suo stato di conservazione e manutenzione;  
 -della conformazione morfologica del cespite oggetto di valutazione, allo stato grezzo e da ultimare nelle finiture interne.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame risulta quindi:

Valore unitario (riferito all'alloggio ultimato nelle opere mancanti)	€/mq. 2.100,00 x
superficie convenzionale	mq. <u>66,00 =</u>
Valore appartamento con accessori (ultimato)	€. 138.600,00 –
-a dedurre il costo per la realizzazione delle opere mancanti	€. <u>22.000,00 =</u>
Valore dell'immobile allo stato attuale	€. 116.600,00
<b>Arrotondabile a</b>	<b>€. 117.000,00</b>

*Diconsi Euro centodiciassettemila/00.*

**Piano di vendita.**

**LOTTO QUARTO**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis, servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dalla scala A del civico 6 di Via Arno:**

-al primo piano (2° fuori terra), **appartamento** composto di soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno e bagno, oltre balcone angolare, da ultimare;

-al piano terzo interrato, un **locale cantina**.

L'appartamento con i relativi accessori risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 75**, Via Arno n. 6, Lotto C1, scala A, piani 3° interrato-primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, Superficie catastale mq. 65, Rendita €. 464,81.

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla "F1" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: Via Arno, vano scala, bussola in comune con l'alloggio G1, alloggio G1 e rampa.

La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla "c.26" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: cantina "c.27", corridoio condominiale, cavedio e terrapieno.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre

2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'unità immobiliare con i relativi accessori risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'immobile da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 117.000,00** (*diconsi Euro centodiciassettemila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza

di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO QUINTO**

**Appartamento in RIVOLI (TO), Via Arno n. 6 - Piano primo – G1**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un appartamento con relative pertinenze, facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, costituito da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, sulla quale sorge edificio di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dalla scala A del civico 6 di Via Arno:**

**-al primo piano (2° fuori terra), appartamento** composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno, oltre balcone angolare, da ultimare.

L'appartamento si trova attualmente privo di pavimentazioni (ad eccezione del bagno, pavimentato e rivestito alle pareti in piastrelle di ceramica), nonché delle apparecchiature igienico-sanitarie.

Sono stati completati gli intonaci di tutti i vani, nonché i sottofondi delle pavimentazioni a copertura dei pannelli radianti del riscaldamento centralizzato collegato alla rete del teleriscaldamento.

Sono posati i serramenti esterni in legno con vetri camera, protetti da

avvolgibili in p.v.c., mentre risultano mancanti i serramenti interni.

L'impianto elettrico risulta da ultimare. E' presente impianto videocitofonico ed allacciamento alla rete del gas metano per la cucina.

Il balcone angolare, con affaccio sul cortile condominiale e sulla rampa per l'accesso all'interrato, è pavimentato in piastrelle di gres per esterni e dispone di ringhiere in ferro e vetri.

Lo stabile è dotato di impianto ascensore.

Occorre rilevare che l'accesso all'alloggio avviene da bussola in comune con l'altro alloggio confinante e distinto con la sigla F.1 di cui al precedente LOTTO QUARTO, ricavata con semplici pareti in cartongesso collocate verosimilmente per suddividere "fittiziamente" l'originario unico appartamento (F.1 + G.1) in due unità distinte. Anche le pareti di confine tra i due "alloggi" sono in cartongesso. Al momento esiste solo un portoncino blindato tra il vano scala e la bussola, mentre non sono presenti i due portoncini tra la bussola e i due alloggi.

Per il mantenimento della conformazione attuale, nelle opere di completamento dell'alloggio occorre considerare anche la realizzazione di tramezzi con stratigrafia a norma di legge (sia sotto il profilo acustico che termico), nonché verificare il sezionamento degli impianti elettrico e di contabilizzazione/regolazione dei consumi del riscaldamento.

La documentazione fotografica allegata quale "**Docc. LOTTO 5**" riprende i singoli vani dell'alloggio.

La superficie coperta commerciale dell'unità abitativa in esame con i relativi accessori, misurata al lordo dei muri perimetrali secondo i criteri espressi dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, risulta la seguente:

- appartamento al primo piano (2° f.t.), mq. 57,00 +

- balcone, mq. 36,00 di cui mq. 25 x coeff. di riduzione 0,30 e	
mq. 20 x coeff, 0,10 =	mq. <u>8,60 =</u>
<b>superficie convenzionale totale</b>	mq. 65,60
arrotondabile	<b>mq. 66,00</b>

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 5**"):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 76**, Via Arno n. 6, Lotto G1, scala A, piano primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 66, Rendita €. 619,75.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla "**G1**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile

depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: alloggio “F1”, bussola d’ingresso comune con l’alloggio F.1, vano corsa ascensore, alloggio “E1”, cortile condominiale e rampa.

### **Certificazione Energetica**

Dalle visure effettuate sul Sistema informativo della Regione Piemonte, il cespite immobiliare in esame risulta sprovvisto di attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame, da ultimare nelle finiture interne, è allo stato attuale detenuto dalla Società stessa e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L’unità immobiliare non risulta conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all’inizio del Capitolo.

In particolare, la “variante finale” presentata il **1° febbraio 2017** **protocollata al n. 2017/6453**, raffigura alla tavola 2 del progetto, raffigura gli alloggi F.1 e G.1 come un unico alloggio.

Per la regolarizzazione dell’immobile occorre procedere, oltre l’esecuzione delle opere sopra descritte, alla presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell’art. presentare una pratica edilizia denominata CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), che nel caso di specie, determina l’applicazione di sanzione pecuniaria di **€ 1.000,00** a cui occorre aggiungere il costo del professionista incaricato della pratica, quantificabile in **€ 1.500,00** oltre oneri di legge.

L’alloggio risulta escluso dalla richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all’istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente

ultimati. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario procedere alla presentazione della richiesta di agibilità parziale dell'unità abitativa, con la presentazione di idonea istanza corredata degli allegati obbligatori.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA **(doc. 1)**, il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

### Valutazione del cespite.

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite ed in particolare:

- dell'ubicazione dell'immobile in zona completamente urbanizzata, e ben dotata di servizi pubblici e commerciali, prossima al Corso Francia ed al Municipio di Rivoli;
- delle caratteristiche costruttive dello stabile, di qualità "normale", e del suo stato di conservazione e manutenzione;
- della conformazione morfologica del cespite oggetto di valutazione, privo di affaccio sulla via pubblica, allo stato grezzo e da ultimare nelle finiture interne.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame risulta quindi:

Valore unitario (riferito all'alloggio ultimato nelle opere mancanti)	€/mq. 2.000,00 x
superficie convenzionale	<u>mq. 66,00 =</u>
Valore appartamento con accessori (ultimato)	€. 132.000,00 –
-a dedurre il costo per la realizzazione delle opere mancanti	<u>€. 22.000,00 =</u>
<b>Valore dell'immobile allo stato attuale</b>	<b>€. 110.000,00</b>

*Diconsi Euro centodiecimila/00.*

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO QUINTO**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis, servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dalla scala A del civico 6 di Via Arno:**

-**al primo piano (2° fuori terra), appartamento** composto di soggiorno con angolo cottura, due camere camera, disimpegno e bagno, oltre balcone angolare, da ultimare.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 76**, Via Arno n. 6, Lotto G1, scala A, piano primo, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie catastale mq. 66, Rendita €. 619,75.

L'appartamento al primo piano (2° f.t.), contraddistinto con la sigla “**G1**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: alloggio “F1”, bussola d’ingresso comune con l’alloggio F.1, vano corsa ascensore, alloggio “E1”, cortile condominiale e rampa.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare

riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'unità immobiliare con i relativi accessori risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede

in Torino, C.F. .

Il valore di mercato da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 110.000,00** (*diconsi Euro centodiecimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO SESTO**

**Appartamento in RIVOLI (TO), Via Arno n. 6 - Piano sesto – B6**

Trattasi di un appartamento con relative pertinenze, facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, costituito da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, sulla quale sorge edificio di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dalla scala C del civico 6 di Via Arno:**

-al sesto piano (7° fuori terra), **appartamento** composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e doppi servizi, oltre balcone angolare, da ultimare;  
-al piano terzo interrato, un **locale cantina**.

L'appartamento mansardato, con soffitti inclinati con altezza variabile da circa mt. 2,00 a circa mt. 3,80, si trova attualmente privo di pavimentazioni e

rivestimenti, nonché delle apparecchiature igienico-sanitarie dei bagni.

Sono stati completati gli intonaci di tutti i vani, nonché i sottofondi delle pavimentazioni a copertura dei pannelli radianti del riscaldamento centralizzato collegato alla rete del teleriscaldamento. Nella cameretta lato cortile non è stato realizzato il tramezzo o armadiatura fissa a delimitazione dell'altezza minima progettuale.

Non sono presenti i serramenti interni, mentre è stato collocato in opera il portoncino blindato. Sono posati i serramenti esterni in legno con vetri camera, protetti da scuretti interni per le aperture lato strada. Il bagno e la cameretta lato cortile dispongono di velux.

L'impianto elettrico e videocitofonico risultano da ultimare.

E' presente allacciamento alla rete del gas metano per la cucina.

Il terrazzo angolare è pavimentato in piastrelle di gres per esterni in carente stato manutentivo e dispone di ringhiere in ferro e vetri e/o parapetto in mattoni.

Lo stabile è dotato di impianto ascensore.

La documentazione fotografica allegata quale "**Docc. LOTTO 6**" riprende i singoli vani dell'alloggio.

La superficie coperta commerciale dell'unità abitativa in esame con i relativi accessori, misurata al lordo dei muri perimetrali secondo i criteri espressi dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, risulta la seguente:

- appartamento al piano sesto mansardato (7° f.t.),           mq.   75,50 +
- balcone angolare, mq. 35,00 di cui mq. 25,00 x coeff.  
di riduzione 0,30 e mq. 10 x coeff. 0,10 =                   mq.   8,50 +
- locale cantina al terzo piano interrato,

mq. 5,50 x coefficiente di riduzione 0,25 =	mq. <u>1,37</u> =
<b>superficie convenzionale totale</b>	mq. 85,37
arrotondabile a	<b>mq. 85,00</b>

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 6**"):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fig. 14 particella 497 sub. 100**, Via Arno n. 6, Lotto B6, scala C, piani 3° interrato-sesto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 85, Rendita €. 774,69.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L'appartamento al sesto piano (7° f.t.), contraddistinto con la sigla "**B6**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze

di: Via Arno, Via Pisa, vano scala C, vano corsa ascensore, cortile, vano corsa ascensore e vano scala B.

La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla “c.6” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: cantina, terrapieno, intercapedine, cantina “c.5” e corridoio condominiale.

### **Certificazione Energetica**

Dalle visure effettuate sul Sistema informativo della Regione Piemonte, il cespite immobiliare in esame risulta sprovvisto di attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame, da ultimare nelle finiture interne, è allo stato attuale detenuto dalla Società stessa e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L’unità immobiliare, allo stato attuale, risulta pressoché ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all’inizio del Capitolo.

L’alloggio risulta escluso dalla richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all’istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati. Sarà pertanto onere dell’aggiudicatario procedere alla presentazione della richiesta di agibilità parziale dell’unità abitativa, con la presentazione di idonea istanza corredata degli allegati obbligatori.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA (*doc. I*), il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano

nella zona, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite ed in particolare:

- dell'ubicazione dell'immobile in zona completamente urbanizzata, e ben dotata di servizi pubblici e commerciali, prossima al Corso Francia ed al Municipio di Rivoli;
- delle caratteristiche costruttive dello stabile, di qualità "normale", e del suo stato di conservazione e manutenzione;
- della conformazione morfologica del cespite oggetto di valutazione, allo stato grezzo e da ultimare nelle finiture interne.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame risulta quindi:

Valore unitario (riferito all'alloggio ultimato nelle opere mancanti)	€/mq. 2.300,00 x
superficie convenzionale	mq. <u>85,00 =</u>
Valore appartamento con accessori (ultimato)	€. 195.500,00 –
-a dedurre il costo delle opere mancanti,	€. <u>27.500,00 =</u>
<b>Valore dell'immobile allo stato attuale</b>	<b>€. 168.000,00</b>

*Diconsi Euro centosessantottomila/00.*

#### Piano di vendita.

### LOTTO SESTO

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis, servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dalla scala C del civico 6 di Via Arno:**

-al sesto piano (7° fuori terra), appartamento composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e doppi servizi, oltre balcone angolare, da ultimare;

-al piano terzo interrato, un locale cantina.

L'appartamento con i relativi accessori risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 100**, Via Arno n. 6, Lotto B6, scala C, piani 3° interrato-sesto, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale mq. 85, Rendita €. 774,69.

L'appartamento al sesto piano (7° f.t.), contraddistinto con la sigla “**B6**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posto alle indicative coerenze di: Via Arno, Via Pisa, vano scala C, vano corsa ascensore, cortile, vano corsa ascensore e vano scala B.

La pertinenziale cantina ubicata al terzo piano interrato dello stabile e contraddistinta con il la sigla “**c.6**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posta alle indicative coerenze di: cantina terrapieno, intercapedine, cantina “**c.5**” e corridoio condominiale.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società “AAA ” con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l’unità immobiliare con i relativi accessori risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l’ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l’area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato da porre a base d’asta viene determinato in complessivi

**Euro 168.000,00** (diconsi Euro centosessantottomila/00).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO SETTIMO**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 3° interrato –  
N. 2**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un locale autorimessa facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al terzo piano interrato, autorimessa della superficie di mq. 21.

L'autorimessa, ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Docc. LOTTO 7**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

Il portone del box, del tipo grigliato per consentire l'aerazione del piano secondo il progetto VVFF, è alloggiato sul box e deve essere posto in opera.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di

Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 7**”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 10**, Via Arno n. 4/A, piano 3° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 metri quadrati, Superficie catastale mq. 23 e Rendita €. 167,02.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**Coerenze**

L’autorimessa al terzo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 2**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 3, cavedio e box n. 1.

**Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

**Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA

e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA (*doc. 1*), il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento

per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell’autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in €. **18.000,00**, *diconsi Euro diciottomila/00*.

#### **Piano di vendita.**

### **LOTTO SETTIMO**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al terzo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 21.

L’autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 10**, Via Arno n. 4/A, piano 3° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 metri quadrati, Superficie catastale mq. 23 e Rendita €. 167,02.

L' autorimessa al terzo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 2**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 3, cavedio e box n. 1.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l' autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di

pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 18.000,00** (*diconsi Euro diciottomila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO OTTAVO**

**N. 2 Box auto contigui in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 3° interrato – N.i 12 e 13**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **due locali autorimessa contigui**, facenti parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al terzo piano interrato, due locali autorimessa contigui**, ciascuno della superficie di mq. 13.

Le due autorimesse dispongono di portoni basculanti in lamiera zincata. Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Le due autorimesse risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale **“Docc. LOTTO 8”**):

### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 20**, Via Arno n. 4/A, piano 3° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq., Sup. catastale 14 mq., Rendita €. 103,39;

**Fg. 14 particella 497 sub. 21**, Via Arno n. 4/A, piano 3° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq., Sup. catastale 14 mq., Rendita €. 103.39.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- le planimetrie sono conformi alle unità immobiliari e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

### **Coerenze**

Le due autorimesse, contraddistinta con la sigla “**Box 12**” e “**Box 13**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, formano un unico corpo alle coerenze di: autorimessa 11, rampa, autorimessa 14 e corsia di manovra.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

I cespiti immobiliari in esame sono allo stato attuale detenuti dalla promissaria acquirente Sig.ra GGG nata a Torino il 22/07/1978, con la quale la AAA aveva stipulato contratto preliminare (sul quale lo scrivente ha già espresso parere di congruità del prezzo pattuito).

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

Le unità immobiliari sono sostanzialmente conformi ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

Le autorimesse sono state oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice

istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

### **Valutazione del cespite.**

La valutazione delle autorimesse, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile ai cespiti in esame può ritenersi congruo in **€. 30.000,00**, *diconsi Euro trentamila/00*.

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO OTTAVO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al terzo piano interrato, due locali autorimessa contigui**, ciascuno della superficie di mq. 13.

Le due autorimesse risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 20**, Via Arno n. 4/A, piano 3° interrato, categoria C/6 classe 3 consistenza 13 mq. Sup. catastale 14 mq. Rendita €. 103,39, Via Arno n. 4/A piano S3.

**Fg. 14 particella 497 sub. 21**, Via Arno n. 4/A, piano 3° interrato, categoria C/6 classe 3 consistenza 13 mq. Sup. catastale 14 mq. Rendita €. 103,39, Via Arno n. 4/A piano S3.

Le due autorimesse, contraddistinta con la sigla “**Box 12**” e “**Box 13**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, formano un unico corpo alle coerenze di: autorimessa 11, rampa, autorimessa 14 e corsia di manovra.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società “AAA ” con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che le autorimesse risultano gravate dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del

trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato delle due autorimessa contigue, da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 30.000,00** (*diconsi Euro trentamila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO NONO (9)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato –  
N. 27**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

[www.thnet.it/studioperoglio](http://www.thnet.it/studioperoglio)

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su [www.thnet.it](http://www.thnet.it)"

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, autorimessa della superficie di mq. 19.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 9**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 9**");

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 30**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 metri quadrati, Superficie catastale mq. 21 e Rendita €. 151,12.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;

- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

### **Coerenze**

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "Box 27" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra a tre lati e box n.28.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria

concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame può

ritenersi congruo in € **18.000,00**, *diconsi Euro diciottomila/00*.

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO NONO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 19.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 30**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 metri quadrati, Superficie catastale mq. 21 e Rendita €. 151,12.

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 27**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra a tre lati e box n.28.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare

riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede

in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 18.000,00** (*diconsi Euro diciottomila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO DECIMO (10)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato –  
N. 28**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al secondo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 20.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 10**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di

Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 10**”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 31**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 metri quadrati, Superficie catastale mq. 23 e Rendita €. 159,07.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**Coerenze**

L’autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 28**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, vano corsa ascensore, box n. 29, area di manovra e box n. 27.

**Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

**Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA

e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento

per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell’autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 18.000,00**, *diconsi Euro diciottomila/00*.

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO DECIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 20.

L’autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 31**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 metri quadrati, Superficie catastale mq. 23 e Rendita €. 159,07.

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 28**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, vano corsa ascensore, box n. 29, area di manovra e box n. 27.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 18.000,00** (*diconsi Euro diciottomila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO UNDICESIMO (11)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato –  
N. 29**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq.14.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO II**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO II**");

### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 32**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 metri quadrati, Superficie catastale mq. 15 e Rendita €. 111,35.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

### **Coerenze**

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "Box 29" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 28, vano corsa ascensore, vano scala e box n. 30.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori

immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 16.000,00**, *diconsi Euro sedicimila/00*.

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO UNDICESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 14.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 32**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 metri quadrati, Superficie catastale mq. 15 e Rendita €. 111,35.

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 29**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 28, vano corsa ascensore, vano scala e box n. 30.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa,

contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 16.000,00** (*diconsi Euro sedicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO DODICESIMO (12)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 30**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 12.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata

quale “**Doc. LOTTO 12**”. Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L’autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 12**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 33**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 metri quadrati, Superficie catastale mq. 14 e Rendita €. 95,44.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L’autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 30**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 29, vano scala e box n. 31.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;
- n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di

Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell’autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in €. **14.000,00**, *diconsi Euro quattordicimila/00.*

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO DODICESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 12.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 33**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 metri quadrati, Superficie catastale mq. 14 e Rendita €. 95,44.

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 30**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 29, vano scala e box n. 31.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 15.000,00** (*diconsi Euro quindicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto

qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TREDICESIMO (13)**

***Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato – N. 31***

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 12.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 13**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 13**");

### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 34**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 metri quadrati, Superficie catastale mq. 13 e Rendita €.

95,44.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 31**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 30, vano scala e box n. 32 e cavedio.

#### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

#### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice

istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l’ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l’area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 15.000,00**, *diconsi Euro quindicimila/00*.

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO TREDICESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 12.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue :

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 34**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 metri quadrati, Superficie catastale mq. 13 e Rendita €. 95,44.

L' autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 31**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 30, vano scala e box n. 32 e cavedio.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all' Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l' autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto

rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 15.000,00** (*diconsi Euro quindicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO QUATTORDICESIMO (14)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato –  
N. 32**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con

la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 17.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 14**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 14**"):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 35**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 metri quadrati, Superficie catastale mq. 20 e Rendita €. 135,21.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "Box 32" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, terrapieno su via Arno, cavedio, box n. 31 e vano scala.

#### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

#### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

#### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce

l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 18.000,00**, *diconsi Euro diciottomila/00*.

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO QUATTORDICESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile

abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 17.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 35**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 metri quadrati, Superficie catastale mq. 20 e Rendita €. 135,21.

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla **“Box 32”** nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, terrapieno su via Arno, cavedio, box n. 31 e vano scala.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società **“AAA ”** con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007**

repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 18.000,00** (*diconsi Euro diciottomila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO QUINDICESIMO (15)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato –  
N. 33**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al secondo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 13.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 15**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 15**"):

### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 36**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 metri quadrati, Superficie catastale mq. 14 e Rendita €. 103,39.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**Coerenze**

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 33**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra a due lati, rampa carraia e box n. 24.

**Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

**Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

**Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA, il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F., contro AAA con sede in Torino, C.F.; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA, contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
  - €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,
- oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in €. **15.000,00**, *diconsi Euro quindicimila/00*.

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO QUINDICESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 13.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 36**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 metri quadrati, Superficie catastale mq. 14 e Rendita €. 103,39.

L' autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 33**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra a due lati, rampa carraia e box n. 24.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all' Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l' autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del

trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 15.000,00** (*diconsi Euro quindicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO SEDICESIMO (16)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato –  
N. 34**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

[www.thnet.it/studioperoglio](http://www.thnet.it/studioperoglio)

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su [www.thnet.it](http://www.thnet.it)"

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 13.

L' autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 16**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L' autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 16**"):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 37**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 metri quadrati, Superficie catastale mq. 14 e Rendita €. 103,39.

Ai sensi dell' articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all' unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;

- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "Box 34" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 33, rampa carraia e box n. 35.

#### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

#### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

#### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria

concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame può

ritenersi congruo in € **15.000,00**, *diconsi Euro quindicimila/00*.

**Piano di vendita.**

**LOTTO SEDICESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 13.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come:

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 37**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 metri quadrati, Superficie catastale mq. 14 e Rendita €. 103,39.

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 34**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 33, rampa carraia e box n. 35.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare

riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede

in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 15.000,00** (*diconsi Euro quindicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO DICIASSETTESIMO (17)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato –  
N. 35**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al secondo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 13.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 17**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 17**"):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 38**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 metri quadrati, Superficie catastale mq. 14 e Rendita €. 103,39.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**Coerenze**

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 35**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 34, rampa e box n. 36.

**Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

**Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

#### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

#### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;
- n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA

e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell’autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 15.000,00**, *diconsi Euro quindicimila/00*.

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO DICIASSETTESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al secondo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 13.

L’autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 38**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 metri quadrati, Superficie catastale mq. 14 e Rendita €. 103,39.

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 35**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 34, rampa e box n. 36.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto

all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 15.000,00** (*diconsi Euro quindicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO DICIOTTESIMO (18)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 2° interrato –  
N. 36**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 13.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 18**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 18**");

### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 39**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 metri quadrati, Superficie catastale mq. 15 e Rendita €. 103,39.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

### **Coerenze**

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla "Box 36" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 35 e rampa a due lati.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori

immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 15.000,00**, *diconsi Euro quindicimila/00*.

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO DICIOTTESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al secondo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 13.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 39**, Via Arno n. 4/A, piano 2° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 metri quadrati, Superficie catastale mq. 15 e Rendita €. 103,39.

L'autorimessa al secondo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 36**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 35 e rampa a due lati.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa,

contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 15.000,00** (*diconsi Euro quindicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO DICIANNOVESIMO (19)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato –  
N. 38**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, autorimessa della superficie di mq. 21.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata

quale “**Doc. LOTTO 19**”. Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L’autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 19**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 41**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 metri quadrati, Superficie catastale mq. 23 e Rendita €. 167,02.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L’autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 38**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 39, cavedio e box n. 37.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame risulta concesso in locazione alla Sig.ra EEE nata a Rivoli il 24 settembre 1967, in forza di “*contratto di locazione box ad uso privato*” stipulato il 28 novembre 2023 con la Società AAA . Il contratto, della durata di anni **quattro** con decorrenza 1 dicembre 2023 e scadenza il 30 novembre 2027, prevede un **canone di locazione annuo di €. 360,00** (esente IVA) da pagarsi annualmente in unica rata anticipata entro la fine del mese di novembre di ogni anno. Il Contratto è stato registrato all’Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Torino 1 in data 27 dicembre 2023 al n. 026565 – Serie 3T.

L’art. 7 del contratto prevede “sia il diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l’art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia il diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l’art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.”

Il contratto si allega quale “**Doc. LOTTO 19**”.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L’unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all’inizio del Capitolo.

L’autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all’istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori

immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame, tenuto conto del suo stato di occupazione, può ritenersi congruo in **€. 14.000,00**, *diconsi Euro quattordicimila/00*.

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO DICIANNOVESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 21.

L’autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue :

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 41**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 metri quadrati, Superficie catastale mq. 23 e Rendita €. 167,02.

L’autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 38**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 39, cavedio e box n. 37.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777;

-del **"contratto di locazione box ad uso privato"** stipulato il 28 novembre 2023 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Torino 1 in data 27 dicembre 2023 al n. 026565 – Serie 3T, della durata di anni **quattro** con decorrenza 1 dicembre 2023 e scadenza il 30 novembre 2027.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto

rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 14.000,00** (*diconsi Euro quattordicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO VENTESIMO (20)**

***Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 39***

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con

la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, autorimessa della superficie di mq. 22.

L'autorimessa appare ripresa dall'esterno nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 20**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 20**"):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 42**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 metri quadrati, Superficie catastale mq. 25 e Rendita €. 174,98.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L' autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 39**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, vano corsa ascensore, vano scala, terrapieno, cavedio e box n. 38.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame risulta concesso in locazione al Sig. FFF nato a Torino il 30 maggio 1966, in forza di "*contratto di locazione box ad uso privato*" stipulato il 30 novembre 2023 con la Società AAA . Il contratto, della durata di anni **quattro** con decorrenza 1 dicembre 2023 e scadenza il 30 novembre 2027, prevede un **canone di locazione annuo di €. 360,00** (esente IVA) da pagarsi annualmente in unica rata anticipata entro la fine del mese di novembre di ogni anno. Il Contratto è stato registrato all' Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Torino 1 in data 28 dicembre 2023 al n. 026691 – Serie 3T.

L' art. 7 del contratto prevede "sia il diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo l' art. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia il diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l' art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392."

Il contratto si allega quale "**Doc. LOTTO 20**".

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L' unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all' inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA, il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F., contro AAA con sede in Torino, C.F.; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA, contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame, tenuto conto del suo stato di occupazione, può ritenersi congruo in **€. 14.000,00**, *diconsi Euro quattordicimila/00.*

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO VENTESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al primo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 22.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 42**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6,

classe 3, consistenza 22 metri quadrati, Superficie catastale mq. 25 e Rendita €. 174,98.

L'autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 39**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, vano corsa ascensore, vano scala, terrapieno, cavedio e box n. 38.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777;

-del "***contratto di locazione box ad uso privato***" stipulato il 30 novembre 2023, della durata di anni **quattro** con decorrenza 1° dicembre 2023 e scadenza il 30 novembre

2027, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Torino 1 in data 28 dicembre 2023 al n. 06691 – Serie 3T.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 14.000,00** (*diconsi Euro quattordicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO VENTUNESIMO (21)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato –  
N. 42**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, autorimessa della superficie di mq. 21.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 21**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 21**");

### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 45**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 metri quadrati, Superficie catastale mq. 24 e Rendita €. 167,02.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

### **Coerenze**

L'autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "Box 42" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, terrapieno, cavedio e box n. 41.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura. Il locale è ingombro di materiale vario.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori

immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 17.000,00**, *diconsi Euro diciassette/00*.

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO VENTUNESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-**al primo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 21.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 45**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 21 metri quadrati, Superficie catastale mq. 24 e Rendita €. 167,02.

L'autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 42**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, terrapieno, cavedio e box n. 41.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa,

contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 17.000,00** (*diconsi Euro diciassettemila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO VENTIDUESIMO (22)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato –  
N. 46**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al primo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 16.

L'autorimessa appare ripresa dall'esterno nella documentazione

fotografica allegata quale “**Doc. LOTTO 22**”. Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L’autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegata quale “**Docc. LOTTO 22**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 49**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 metri quadrati, Superficie catastale mq. 18 e Rendita €. 127,26.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L’autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 46**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, terrapieno, corsia di manovra e box n. 45.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame, per quanto riferito dal legale rappresentante della Società AAA , risulta detenuto da un Condominio dello stabile a titolo di “comodato gratuito”, non registrato, libero “a richiesta” della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L’unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all’inizio del Capitolo.

L’autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all’istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l’ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l’area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;
- n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza

dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell’autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in €. **14.000,00**, *diconsi Euro quattordicimila/00.*

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO VENTIDUESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via**

**Arno:**

-al primo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 16.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 22**"):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 49**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 metri quadrati, Superficie catastale mq. 18 e Rendita €. 127,26.

L'autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 46**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, terrapieno, corsia di manovra e box n. 45.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre

2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 14.000,00** (*diconsi Euro quattordicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza

di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO VENTITREESIMO (23)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato –  
N. 47**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, autorimessa della superficie di mq. 20.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 23**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 23**");

### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

### **Dati censuari:**

---

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

[www.thnet.it/studioperoglio](http://www.thnet.it/studioperoglio)

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su [www.thnet.it](http://www.thnet.it)"

**Fg. 14 particella 497 sub. 50**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 metri quadrati, Superficie catastale mq. 22 e Rendita €. 159,07.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L'autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 47**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra a tre lati e box n. 48.

#### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

#### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA, il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F., contro AAA con sede in Torino, C.F.; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA, contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 18.000,00**, *diconsi Euro diciottomila/00.*

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO VENTITREESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 20.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 50**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 metri quadrati, Superficie catastale mq. 22 e Rendita €.

159,07.

L' autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 47**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra a tre lati e box n. 48.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all' Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l' autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria

concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 18.000,00** (*diconsi Euro diciottomila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO VENTIQUATTRESIMO (24)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato –  
N. 48**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su

area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, autorimessa della superficie di mq. 20.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 24**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 24**"):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 51**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 metri quadrati, Superficie catastale mq. 22 e Rendita €. 159,07.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

### Coerenze

L'autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "Box 48" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, vano corsa ascensore, vano scala, box n. 49, corsia di manovra e box n. 47.

### Certificazione Energetica

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore

di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 18.000,00**, *diconsi Euro diciottomila/00*.

#### **Piano di vendita.**

**LOTTO VENTIQUEATTRESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 20.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 51**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 metri quadrati, Superficie catastale mq. 22 e Rendita €. 159,07.

L'autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 48**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, vano corsa ascensore, vano scala, box n. 49, corsia di manovra e box n. 47.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare

riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede

in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 18.000,00** (*diconsi Euro diciottomila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO VENTICINQUESIMO (25)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato –  
N. 50**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al primo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 12.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 25**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di

Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 25**”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 53**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 metri quadrati, Superficie catastale mq. 13 e Rendita €. 95,44.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**Coerenze**

L’autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 50**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 49, vano scala e box n. 51.

**Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

**Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA

e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento

per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell’autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 15.000,00**, *diconsi Euro quindicimila/00*.

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO VENTICINQUESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 12.

L’autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 53**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 metri quadrati, Superficie catastale mq. 13 e Rendita €. 95,44.

L' autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 50**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 49, vano scala e box n. 51.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all' Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all' Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 15.000,00** (*diconsi Euro quindicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO VENTISEIESIMO (26)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato –  
N. 51**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, autorimessa della superficie di mq. 12.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata quale "**Doc. LOTTO 26**". Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 26**"):

### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 54**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 metri quadrati, Superficie catastale mq. 13 e Rendita €. 95,44.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

### **Coerenze**

L'autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "Box 51" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 50, vano scala, box n. 52 e cavedio.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell'autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori

immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 15.000,00**, *diconsi Euro quindicimila/00*.

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO VENTISEIESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-**al primo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 12.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue :

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 54**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 metri quadrati, Superficie catastale mq. 13 e Rendita €. 95,44.

L'autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 51**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, box n. 50, vano scala, box n. 52 e cavedio.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa,

contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 15.000,00** (*diconsi Euro quindicimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO VENTISETTESIMO (27)**

**Box auto in RIVOLI (TO), Via Arno n. 4/A - Piano 1° interrato – N. 52**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un **locale autorimessa** facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

**-al primo piano interrato, autorimessa** della superficie di mq. 17.

L'autorimessa appare ripresa nella documentazione fotografica allegata

quale “**Doc. LOTTO 27**”. Le pareti sono in blocchi di calcestruzzo a vista ed è presente impianto elettrico con lampada a soffitto.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

L’autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 27**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 55**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 metri quadrati, Superficie catastale mq. 21 e Rendita €. 135,21.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

L’autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla “**Box 52**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, terrapieno, cavedio, box n. 51 e vano scala.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura, ingombro di materiale edile.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

L'autorimessa è stata oggetto della richiesta di agibilità parziale del complesso immobiliare di cui all'istanza MUDE in data 17 febbraio 2017 (codice istanza 01-001219-0000146379 – 2017), relativa agli alloggi ed autorimesse effettivamente ultimati.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;
- n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di

Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione dell’autorimessa, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in €. **18.000,00**, *diconsi Euro diciottomila/00*.

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO VENTISETTESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su pilotis edificato su area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dalla rampa carraia distinta con il civico n. 4/A di Via Arno:**

-al primo piano interrato, **autorimessa** della superficie di mq. 17.

L'autorimessa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue :

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 55**, Via Arno n. 4/A, piano 1° interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 metri quadrati, Superficie catastale mq. 21 e Rendita €. 135,21.

L'autorimessa al primo piano interrato, contraddistinta con la sigla "**Box 52**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: corsia di manovra, terrapieno, cavedio, box n. 51 e vano scala.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che l'autorimessa risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato dell'autorimessa da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 18.000,00** (*diconsi Euro diciottomila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto

qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO VENTOTTESIMO (28)**

**Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 1**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un “posto moto” facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, posto moto della superficie di mq. 9.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 28**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 28**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 68**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 metri quadrati, Superficie catastale mq. 9 e Rendita €. 61,36.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

Il posto moto al piano terreno, contraddistinta con la sigla “**Posto moto 1**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: posto auto n. 7, cortile, posto moto n. 2 e androne.

#### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

#### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

#### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 1.500,00**, *diconsi Euro millecinquecento/00*.

**Piano di vendita.**

**LOTTO VENTOTTESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, **posto moto** della superficie di mq. 9.

Il posto moto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue:

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 68**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 metri quadrati, Superficie catastale mq. 9 e Rendita €. 61,36.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinta con la sigla “**Posto moto 1**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: posto auto n. 7, cortile, posto moto n. 2 e androne.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare

riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della AAA , contro AAA con sede

in Torino, C.F. .

Il valore di mercato del posto auto, da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 1.500,00** (diconsi Euro millecinquecento/00).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO VENTINOVESIMO (29)**

**Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 2**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un “posto moto” facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, posto moto della superficie di mq. 9.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 29**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO**”

29”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 69**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 metri quadrati, Superficie catastale mq. 9 e Rendita €. 61,36.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**Coerenze**

Il posto moto al piano terreno, contraddistinta con la sigla “**Posto moto 2**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: cortile, posto auto n. 8, vano corsa ascensore e posto moto n. 1.

**Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

**Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

**Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 1.500,00**, *diconsi Euro millecinquecento/00*.

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO VENTINOVESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, **posto moto** della superficie di mq. 9.

Il posto moto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 29**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 69**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 9 metri quadrati, Superficie catastale mq. 9 e Rendita €. 61,36.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinta con la sigla “**Posto moto 2**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: cortile, posto auto n. 8, vano corsa ascensore e posto moto n. 1.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società “AAA ” con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto

rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato del posto moto, da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 1.500,00** (*diconsi Euro millecinquecento/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TRENTESESIMO (30)**

***Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 3***

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un "posto moto" facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella

497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, posto moto della superficie di mq. 4.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 30**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 30**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 102**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 3**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile

depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune a due lati, altro stabile con accesso da via Pisa e posto moto n. 4

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 1.200,00**, *diconsi Euro milleduecento/00*.

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO TRENTESESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

**-al piano terreno, posto moto** della superficie di mq. 4.

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di

Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 30**”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 102**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 3**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune a due lati, altro stabile con accesso da via Pisa e posto moto n. 4

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società “AAA ” con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e

trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 1.200,00** (*diconsi Euro milleduecento/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TRENTUNESIMO (31)**

**Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 4**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un “posto moto” facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, posto moto della superficie di mq. 4.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 3I**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 3I**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 103**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

### **Coerenze**

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 4**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune, posto moto n. 3, altro stabile con accesso da via Pisa e posto moto n. 5.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria

concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame può

ritenersi congruo in €. **1.200,00**, diconsi Euro milleduecento/00.

**Piano di vendita.**

**LOTTO TRENTUNESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, posto moto della superficie di mq. 4.

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 3I**”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fig. 14 particella 497 sub. 103**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 4**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune, posto moto n. 3, altro stabile con accesso da via Pisa e posto moto n. 5.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e

come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di

Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 1.200,00** (*diconsi Euro milleduecento/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TRENTADUESIMO (32)**

**Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 5**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un “posto moto” facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, posto moto della superficie di mq. 4.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 32**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di

Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 32**”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 104**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**Coerenze**

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 5**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune, posto moto n. 4, altro stabile con accesso da via Pisa e posto moto n. 6.

**Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

**Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA

e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 1.200,00**, *diconsi Euro milleduecento/00*.

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO TRENTADUESIMO**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, **posto moto** della superficie di mq. 4.

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 32**"):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 104**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe

2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 5**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune, posto moto n. 4, altro stabile con accesso da via Pisa e posto moto n. 6.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società “AAA ” con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 1.200,00** (*diconsi Euro milleduecento/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TRENTATREESIMO (33)**

**Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 6**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un "posto moto" facente parte del complesso condominiale in

**Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, **posto moto** della superficie di mq. 4.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 33**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 33**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fig. 14 particella 497 sub. 105**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 6**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune, posto moto n. 5, altro stabile con acceso da via Pisa e posto moto n. 7.

### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L’unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all’inizio del Capitolo.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l’ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l’area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;
- n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza

dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 1.200,00**, *diconsi Euro milleduecento/00.*

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO TRENTATREESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A**

**di Via Pisa:**

-al piano terreno, **posto moto** della superficie di mq. 4.

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 33**”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fig. 14 particella 497 sub. 105**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 6**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune, posto moto n. 5, altro stabile con acceso da via Pisa e posto moto n. 7.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società “AAA ” con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre

2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 1.200,00** (*diconsi Euro milleduecento/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza

di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TRENTAQUATTRESIMO (34)**

**Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 7**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un “posto moto” facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, posto moto della superficie di mq. 4.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 34**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 34**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 106**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe

2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla **“Posto moto 7”** nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune, posto moto n. 6, altro stabile con acceso da via Pisa e posto moto n. 8.

#### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

#### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

#### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori

immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 1.200,00**, *diconsi Euro milleduecento/00*.

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO TRENTAQUATTRESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, **posto moto** della superficie di mq. 4.

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 34**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 106**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 7**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune, posto moto n. 6, altro stabile con acceso da via Pisa e posto moto n. 8.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa,

contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato del posto moto, da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 1.200,00** (*diconsi Euro milleduecento/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TRENTACINQUESIMO (35)**

**Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 8**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un “posto moto” facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

**-al piano terreno, posto moto** della superficie di mq. 4.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata

quale “**Docc. LOTTO 35**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 35**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 107**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 8**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune, posto moto n. 7 altro stabile con accesso da via Pisa e posto auto n. 1.

#### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
  - €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,
- oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il "più probabile valore di mercato" attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in €. **1.200,00**, *diconsi Euro milleduecento/00*.

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO TRENTACINQUESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, **posto moto** della superficie di mq.4.

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale "**Docc. LOTTO 35**"):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 107**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 metri quadrati, Superficie catastale mq. 4, Rendita €. 27,27.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 8**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: area comune, posto moto n. 7 altro stabile con acceso da via Pisa e posto auto n. 1.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società “AAA ” con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del

trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato del posto moto da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 1.200,00** (*diconsi Euro milleduecento/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TRENTASEIESIMO (36)**

**Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 9**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

[www.thnet.it/studioperoglio](http://www.thnet.it/studioperoglio)

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su [www.thnet.it](http://www.thnet.it)"

Trattasi di un “posto moto” facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, posto moto della superficie di mq. 5.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 36**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

#### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 36**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 108**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 5 metri quadrati, Superficie catastale mq. 5, Rendita €. 34,09.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

### Coerenze

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 9**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: posto auto n. 8, cortile, posto moto n. 10 e pilotis.

### Certificazione Energetica

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

### Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .

L’unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all’inizio del Capitolo.

### Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Dalle visure esperite presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l’ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l’area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;
- n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza

dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell’ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in €. **1.200,00**, *diconsi Euro milleduecento/00.*

#### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO TRENTASEIESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A**

**di Via Pisa:**

-al piano terreno, posto moto della superficie di mq. 5.

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 36**”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fig. 14 particella 497 sub. 108**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 5 metri quadrati, Superficie catastale mq. 5, Rendita €. 34,09.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 9**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: posto auto n. 8, cortile, posto moto n. 10 e pilotis.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società “AAA ” con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 1.200,00** (*diconsi Euro milleduecento/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto

qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TRENTASETTESIMO (37)**

**Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 10**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un “posto moto” facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, **posto moto** della superficie di mq. 5.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 37**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 37**”):

### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 109**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 5 metri quadrati, Superficie catastale mq. 5, Rendita €. 34,09.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### **Coerenze**

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla "**Posto moto 10**" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: posto moto n. 9, cortile, posto moto n. 11 e pilotis.

#### **Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

#### **Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

#### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

#### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per "restrizione di beni". Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

#### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in €. **1.200,00**, *diconsi Euro milleduecento/00*.

**Piano di vendita.**

**LOTTO TRENTASETTESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, **posto moto** della superficie di mq. 5.

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 37**”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fig. 14 particella 497 sub. 109**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 5 metri quadrati, Superficie catastale mq. 5, Rendita €. 34,09.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 10**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: posto moto n. 9, cortile, posto moto n. 11 e pilotis.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e

come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società "AAA " con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

-**n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di

Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato del posto moto da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 1.200,00** (diconsi Euro milleduecento/00).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

## **LOTTO TRENTOTTESIMO (38)**

**Posto moto in RIVOLI (TO), Via Pisa n. 3/A - Piano terreno – N. 11**

### **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**

Trattasi di un “posto moto” facente parte del complesso condominiale in **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, edificato su da area urbana della superficie di mq. 1.192 distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 497 del fg. 14, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

**-al piano terreno, posto moto** della superficie di mq. 5.

Il posto moto coperto, ripreso nella documentazione fotografica allegata quale “**Docc. LOTTO 39**”, è collocato sotto il piano pilotis del fabbricato.

### **Dati catastali - Verifica della conformità.**

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di

Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 38**”):

**Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

**Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 110**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 5 metri quadrati, Superficie catastale mq. 5, Rendita €. 34,09.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all’unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all’unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

**Coerenze**

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 11**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: pilotis a due lati, posto moto n. 10 e cortile.

**Certificazione Energetica**

Il cespite non necessita Attestato di Prestazione Energetica.

**Stato di possesso**

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale detenuto dalla Società AAA e nella disponibilità della procedura.

### **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità .**

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme ai provvedimenti edilizi urbanistici rilasciati, elencati all'inizio del Capitolo.

### **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società AAA , il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;

**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della AAA e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell'aggiudicatario ammontano a:

- €. 35,00 per la restrizione dell'ipoteca volontaria
- €. 294,00 per la restrizione della trascrizione della Sentenza,

oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

### **Valutazione del cespite.**

La valutazione del posto moto, effettuata con metodo di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, nonché sulla scorta delle indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari (Agenzie e professionisti) che operano nella zona, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite.

Il “più probabile valore di mercato” attribuibile al cespite in esame può ritenersi congruo in **€. 1.200,00**, *diconsi Euro milleduecento/00.*

### **Piano di vendita.**

#### **LOTTO TRENTOTTESIMO.**

In **Comune di Rivoli (TO)**, di Via Arno angolo Via Pisa, nel fabbricato di civile abitazione a sei piani fuori terra su n pilotis servito da tre scale con accessi dai civici n.i 6/A e 6/B-C della Via Arno e con accessi carrai da Via Pisa n. 3/a e Via Arno n. 4/a, ed in particolare **con accesso dal cancello carraio distinto con il civico n. 3/A di Via Pisa:**

-al piano terreno, posto moto della superficie di mq. 5.

Il posto moto risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Rivoli come segue (vedasi visura storica e planimetria allegate quale “**Docc. LOTTO 38**”):

#### **Intestazione:**

AAA – S.R.L. sede in TORINO - C.F. Proprietà 1/1

#### **Dati censuari:**

**Fg. 14 particella 497 sub. 110**, Via Pisa n. 3/A, piano terreno, categoria C/6, classe 2, consistenza 5 metri quadrati, Superficie catastale mq. 5, Rendita €. 34,09.

Il posto moto al piano terreno, contraddistinto con la sigla “**Posto moto 11**” nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato negli atti del notaio Matilde PALEA, risulta posta alle indicative coerenze di: pilotis a due lati, posto moto n. 10 e cortile.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell’elaborato elaborati peritale depositato dallo scrivente, in particolare:

-della **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società “AAA ” con il Comune di Rivoli rogito notaio Alessio PARADISO in data **28 novembre 2007** repertorio n. 15768/6490, registrata a Torino 2° Ufficio delle Entrate il 21 novembre 2007 al n. 23897, trascritta all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 24 dicembre 2007 ai n.i gen. 70717 part. 41726;

-del **Regolamento di condominio** dello stabile è stato depositato negli atti del notaio Matilde PALEA con verbale in data **16 settembre 2011** repertorio n. 10551/4685, registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate il 20 settembre 2011 al n. 22144 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 21 settembre 2011 ai n.i gen. 38365 part. 24777.

Si dà atto che il posto moto risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-**n.i gen. 36902 part. 7734 in data 6 settembre 2010**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato della durata di 30 anni, in forza di atto

rogito notaio Matilde PALEA del 3 settembre 2010 repertorio n. 9703/4217, a favore di CCC con sede in Torino, C.F. , contro AAA con sede in Torino, C.F. ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 11.000.000,00 di cui per capitale €. 5.500.000,00, colpisce l'area di terreno sulla quale è stato edificato il complesso di Via Arno angolo Via Pisa, contrassegnata nella mappa del Catasto Terreni di Rivoli al fg. 14 particella 497;  
**-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024**, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della AAA , contro AAA con sede in Torino, C.F. .

Il valore di mercato del posto moto da porre a base d'asta viene determinato in complessivi **Euro 1.200,00** (*diconsi Euro milleduecento/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

\* \*

Quanto sopra riferisce lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli dell'Ill.mo Sig. Giudice.

**Collegno, 30 settembre 2024.**

**Il Perito Estimatore**

**Geom. Gianluca PEROGLIO**

**Allegati:**

**- TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI;**

**-doc 1:** VISURE Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2;

**-DOCC. LOTTO 1: Area edificabile di Via Trento**

Documentazione fotografica dell'area

- a. Estratto di mappa Catasto Terreni
- b. Visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati
- c. Titolo di acquisto: atto notaio PALEA del 4 aprile 2012 rep. 11043/4975
- d. Titolo di acquisto: atto notaio PALEA del 26 aprile 2012 rep. 11091/4997
- e. Convenzione Edilizia rogito notaio MIGLIARDI del 26 aprile 2012 rep.260344/32819
- e.1 Tavole progettuali della Convenzione edilizia
- f. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 15 febbraio 2012
- g. Estratto cartografia e N.T.A. della variante di P.R.G.C. adottata

**-DOCC. Relativa ai lotti di compendio del fabbricato di Via Arno angolo Via Pisa;**

- **doc. 2:** documentazione fotografica complesso immobiliare di Via Arno angolo Via Pisa;
- **doc. 3:** Regolamento di Condominio con planimetrie del complesso immobiliare di Via Arno angolo Via Pisa;
- **doc. 4:** Planimetrie piani 1° e 6° estratte dalla Tavola progettuale della Variante finale prot. 2017/6453 del 1° febbraio 2017;
- **doc. 5:** Titolo di acquisto - atto notaio PALEA del 21 ottobre 2008 rep. 8127/3360;

**-DOCC. LOTTO 2: Alloggio B1 Via Arno n. 6**

- DOCC. LOTTO 3:** Alloggio **C1** Via Arno n. 6
- DOCC. LOTTO 4:** Alloggio **F1** Via Arno n. 6
- DOCC. LOTTO 5:** Alloggio **G1** Via Arno n. 6
- DOCC. LOTTO 6:** Alloggio **B6** Via Arno n. 6
- DOCC. LOTTO 7:** Box auto **2** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 8:** Box auto **12-13** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 9:** Box auto **27** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 10:** Box auto **28** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 11:** Box auto **29** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 12:** Box auto **30** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 13:** Box auto **31** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 14:** Box auto **32** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 15:** Box auto **33** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 16:** Box auto **34** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 17:** Box auto **35** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 18:** Box auto **36** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 19:** Box auto **38** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 20:** Box auto **39** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 21:** Box auto **42** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 22:** Box auto **46** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 23:** Box auto **47** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 24:** Box auto **48** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 25:** Box auto **50** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 26:** Box auto **51** Via Arno n. 4/A
- DOCC. LOTTO 27:** Box auto **52** Via Arno n. 4/A

- DOCC. LOTTO 28:** Posto moto **1** Via Pisa n. 3/A
- DOCC. LOTTO 29:** Posto moto **2** Via Pisa n. 3/A
- DOCC. LOTTO 30:** Posto moto **3** Via Pisa n. 3/A
- DOCC. LOTTO 31:** Posto moto **4** Via Pisa n. 3/A
- DOCC. LOTTO 32:** Posto moto **5** Via Pisa n. 3/A
- DOCC. LOTTO 33:** Posto moto **6** Via Pisa n. 3/A
- DOCC. LOTTO 34:** Posto moto **7** Via Pisa n. 3/A
- DOCC. LOTTO 35:** Posto moto **8** Via Pisa n. 3/A
- DOCC. LOTTO 36:** Posto moto **9** Via Pisa n. 3/A
- DOCC. LOTTO 37:** Posto moto **10** Via Pisa n. 3/A
- DOCC. LOTTO 38:** Posto moto **11** Via Pisa n. 3/A