

Tribunale Ordinario di TORINO VI SEZIONE CIVILE

Perizia di stima dei beni immobili della liquidazione giudiziale L.G. 144/2023



CESPITE A

**Complesso edilizio in ristrutturazione e terreni
in San Benigno C.se (TO)
– Via San Giovanni Bosco n. 45 –**

Liquidazione Giudiziale n°144/2023

Giudice Delegato Dott. Stefano MIGLIETTA



PREMESSO:

- **che** il sottoscritto geom. Vincenzo PETRILLO con studio in TORINO - Via C. Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice - ha ricevuto incarico di stimare i beni immobili di proprietà della società, nonché dei soci illimitatamente responsabili.



Il Curatore nominato è l' **Avv. Alessandra GIOVETTI** con studio in Torino (TO) – C.so Marconi n.10 –
e-mail: AGiovetti@pglex.it .

- **che** sono caduti nella liquidazione giudiziale i seguenti beni immobili di proprietà della società e dei soci:

- **Piena Proprietà di complesso residenziale e terreni pertinenti in fase di ristrutturazione da costituirsi in Condominio ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via San Giovanni Bosco n.17 – **CESPITE A**;**
- **Piena Proprietà di unità immobiliari costituite da alloggi con pertinenze ed autorimesse formanti un più ampio fabbricato costituito in Condominio ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via Chivasso n. 23 – **CESPITE B**;**
- **Piena Proprietà di immobile bifamiliare e pertinenze ubicato in San Benigno C.se (TO) – Via Carlo Alberto n. 42 – **CESPITE C**;**
- **Piena Proprietà di unità immobiliare a destinazione d'uso negozio ubicata in Settimo T.se (TO) – Via Leini 2-4-21 – **CESPITE D**;**
- **Piena Proprietà di unità immobiliari a destinazione d'uso box autorimesse ubicata in Settimo T.se (TO) – Via Brunelleschi n.2 – **CESPITE E**;**



Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nella liquidazione giudiziale (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegare in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto - segnati punti:

A) *Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:*

A.1) *titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di liquidazione giudiziale;*

A.2) *conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;*

A.3) *coerenze;*

A.4) *vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);*

A.5) *esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;*

A.6) *stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando*



in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario alleggi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

C) Dica se alla data della sentenza di Liquidazione Giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiu-



dizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

E) Dopo la vendita, su richiesta del liquidatore:



- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

PERIZIA DI STIMA
CESPITE A

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella liquidazione giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici



Descrizione e consistenza degli immobili

**Proprietà piena di terreni pertinenziali e
porzione di complesso edilizio residenziale, commerciale e
ricettivo in fase di recupero e ristrutturazione
ubicato in San Benigno C.se (TO)
- Via San Giovanni Bosco n.17-45 -**

Il complesso immobiliare oggetto di stima – in **piena proprietà** – è composto da corpi fabbrica, principali e secondari, in fase di ristrutturazione mediante piano convenzionato, edificati su un'area complessi-

va di pertinenza di circa 8.000 mq (al netto delle future dismissioni).

Il Bene è ubicato nel Comune di San Benigno C.se; comune nell'area canavesana che conta circa seimila abitanti, ubicato a Nord-Est a rispetto al capoluogo piemontese da cui dista circa 20 km, lambito dai torrenti Orco e Malone.

Il complesso edilizio è ubicato in zona periferica rispetto al concentrico del Comune di San Benigno C.se, in prossimità del Torrente Malone, fronte stazione della linea ferroviaria Pont Canavese-Rivarolo-Torino-Chieri denominata "Canavesana" e confinante la Gora comunale.

L'intervento proposto mediante lo strumento esecutivo approvato di recupero e ristrutturazione di fabbricati esistenti era stato suddiviso in più lotti e specificatamente:

- **LOTTO 1:** edificio principale (con destinazione d'uso residenziale) e bassi fabbricati annessi con interposto cortile condominiale.

Edificio principale elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile.

Al piano terra è previsto l'ingresso al condominio con l'androne ed il vano scala condominiale per accedere alle unità al piano primo e sottotetto.

La restante parte del piano terreno sarà suddivisa in sei zone non abitabili di servizio agli alloggi del piano primo (depositi, cantine e lavanderie).

Al piano primo saranno presenti sei alloggi di cui due con ac-



cesso diretto dal vano scale e quattro mediante scala interna proveniente dal piano terreno.

Al piano sottotetto saranno presenti quattro alloggi, tutti accessibili dal vano scala condominiale.

Completano il Lotto 1 il basso fabbricato ospitante le sei autorimesse singole, il cortile a Est del fabbricato principale (con destinazione aree private dei vari alloggi presenti) ed il cotile a Ovest (con destinazione dell'area ad uso comune).

- **LOTTO 2**: edificio secondario posto in adiacenza e perpendicolare al fabbricato principale con destinazione d'uso commerciale e residenziale.

Edificio elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto parzialmente usabile.

Al piano terra è previsto la realizzazione di tre locali commerciali di vicinato oltre che a vano scala comune di collegamento al piano superiore.

Al piano primo è prevista la realizzazione di due unità immobiliari ad uso residenziale con annessa porzione di sottotetto usabile.

- **LOTTO 3**: fabbricato secondario posto ad Est, confinante con il Lotto 1 e 4; destinazione d'uso commerciale con destinazione area espositiva (circa mq 120,00) a tutt'altezza e realizzazione di vetrine.

- **LOTTO 4**: fabbricato secondario posto ad Nord-Est, confinante con il Lotto 1 e 3; destinazione d'uso commerciale con desti-



nazione area espositiva (circa mq 190,00) a tutt'altezza e realizzazione di vetrine.

A corollario del progetto di recupero e ristrutturazione sono previste le sistemazione delle aree esterne con la realizzazione di una viabilità di accesso dalla Via Lungo Malone Palmiro Togliatti e dall'area a servizi pubblici, nell'area privata recintata la realizzazioni di aree verdi, marciapiedi e posti auto ad uso condominiale e lungo la Gora comunale il terreno verrà suddiviso in quattro lotti ad uso orto cittadino.

Completano inoltre tutte le lavorazioni inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella Convenzione Urbanistica stipulato con il Comune di San Benigno C.se.

Fanno parte del presente lotto unico relativo il presente cespite A anche tre terreni esterni al perimetro oggetto di Convenzione, nelle immediate vicinanze confinanti con la Gora comunale.



Si precisa che tre unità immobiliari delle sei in progetto, ovvero le unità n. 4, 5 e 6 indicate nel progetto approvato e relative autorimesse di pertinenza, purché facenti parte del medesimo complesso edilizio (LOTTO 1), sono state già terminate (mancano tuttavia alcune finiture), accatastate, compravendute ed attualmente abitate dai legittimi proprietari e dai loro famigliari in forza dei seguenti atti di compravendita:

1. Unità n.4 compravenduta con atto a rogito notaio Cesare BIONDO rep 11005 racc. 8919 del 08/09/2021 – estremi catastali Fg. 25 mappale 10 sub 105 (alloggio) e sub 108 autorimes-



sa.

2. Unità n.5 compravenduta con atto a rogito notaio Enrico MASELLI rep. 866 del 09/11/2021 – estremi catastali Fg. 25 map-pale 10 sub 106 (alloggio) e 107 (autorimessa);
3. Unità n.6 compravenduta con atto a rogito notaio Cesare BIONDO rep. 12808 del 06/06/2022 – estremi catastali Fg.25 mappale 10 sub 110 (alloggio) e 111 (autorimessa).

Dagli atti e dai documenti reperiti, tali unità sono prive del certificato di agibilità in quanto le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sono state completate e collaudate ai sensi della Convenzione Urbanistica.

Le unità residenziali e le autorimesse di pertinenza sopraindicate sono tuttavia escluse dalla presente relazione di stima.



Lo stato di fatto del complesso edilizio (al netto delle unità indicate nel paragrafo precedente) a seguito di accertamenti e sopralluoghi presenta il seguente stato di avanzamento lavori:

- LOTTO 1- in fase di ristrutturazione:
 - o demolizione e ricostruzioni murature di tamponatura e tramezzi;
 - o posa mascherine porte e finestre;
 - o posa parziale di controtelai per porte scorrevoli;
 - o intonaci esterni e posa cappotto;
 - o parziale esecuzione di intonaci e rasature interne;
 - o realizzazioni vespai, solai e massetti copri impianti;



- posa parziale di soglie e davanzali;
 - posa parziale impianti elettrici, igienico-sanitari, idraulici e di riscaldamento;
 - demolizione e rifacimento completo della copertura e realizzazione abbaini;
 - ristrutturazione di basso fabbricato ad uso autorimessa mediante la realizzazione di fondazioni, muratura di divisione e copertura; mancano a tutte le autorimesse gli intonaci, le pavimentazioni, gli impianti ed i portoni.
- LOTTO 2 - in fase di ristrutturazione:
- realizzazione fondazioni scala comune;
 - realizzazione vespaio e solaio p.t.;
 - realizzazione struttura scala comune;
 - demolizione intonaco interno;
 - realizzazione solaio p.1;
 - demolizione della copertura esistente (al momento il lotto 2 è privo di copertura ed esposto ad intemperie).
- LOTTO 3 – non oggetto di opere di ristrutturazione:
- sostanzialmente mantenuto nelle condizioni originali;
- LOTTO 4 – non oggetto di opere di ristrutturazione:
- sostanzialmente mantenuto nelle condizioni originali;

Risultano in parte eseguite ma non collaudate le reti degli impianti tecnologici comuni (scarichi, fogne, adduzione acqua, gas, ecc.); non sono state eseguite le opere di sistemazione delle aree esterne, la viabilità, le recinzioni e le opere di urbanizzazione a scomputo indicate e



vincolanti citate nella Convenzione Urbanistica.

Vedasi Allegato n. 01 – report fotografico.

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di apertura della liquidazione giudiziale;

Titolarità e provenienza:

La proprietà per la quota di 1/1 degli immobili costituenti il cespite A oggetto della presente stima pervennero alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di cessione quote e modifiche patti societari a rogito Notaio Alberto Pregno del 23/02/2007 rep. 14437 racc. 7929 registrato a Torino il 01/03/2007 al n.1686 contro la società

La società [REDACTED] divenne proprietaria dei beni in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giulio BIINO del 11/04/2005 rep. 15291 racc. 7376 trascritto il 11/05/2005 ai n.ri 21776/14010, contro [REDACTED]

(Vedasi Allegato n. 02)

Nel ventennio precedente alla data di sentenza della liquidazione giudiziale i beni oggetto di stima pervennero all' [REDACTED] in forza di:



- atto di compravendita a rogito Notaio Giulio BIINO del 16/10/2002 rep. 9412 racc. 4428 registrato a Torino il 05/11/2002 al n. 8056 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 in data 09/11/2002 ai n.ri 47635/33204;
- atto di donazione a rogito Notaio Oscar GHIONE in data 31/05/1966 rep. n. 25 registrato a Cuneo il 17/06/1966 al n.1459 a seguito di atto di accettazione a rogito Notaio Oscar GHIONE in data 04/01/1984 rep. 62842 registrato a Torino il 24/01/1984 al n.8333 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 in data 02/02/1984 ai n.ri 4658/3924.
- atto di compravendita del 14/12/1995 a rogito Notaio Alberto PREGNO rep. 6972/4011 registrato a Torino 2 il 02/01/1996 al n.218.



A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

Dati catastali

Allo stato attuale il cespite A oggetto di stima risulta così catastalmente identificato:

Complesso edilizio in ristrutturazione e terreni di pertinenza:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di San Benigno C.se:

- **Catasto Terreni:**

- Foglio 25 mappale 10 – Ente Urbano – consistenza mq

4.815,00 – rendita € 0,00;

- Foglio 25 mappale 22 – seminativo irriguo – consistenza mq 2.881,00 – rendita € 26,78;
- Foglio 25 mappale 452 – bosco ceduo – consistenza mq 73,00 – rendita € 0,09;

- Catasto Fabbricati:

- Foglio 25 mappale 10 subalterno 109 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 6 vani - Rendita € 557,77 – Via San Giovanni Bosco n.17 – Piano T-1;
- Foglio 25 mappale 10 subalterno 112 – categoria C/6 – Classe 2 – consistenza 17 mq – rendita € 74,63 – Via San Giovanni Bosco n.17 – Piano T;
- Foglio 25 mappale 10 subalterno 113 – categoria F/4 – rendita € 0,00 – Via San Giovanni Bosco n.17 – Piano T-1-2;



Terreni esterni al perimetro della ristrutturazione:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di San Benigno C.se:

- Catasto Terreni:

- Foglio 25 mappale 44 – bosco ceduo – consistenza mq 1.993,00 – rendita € 5,15;
- Foglio 25 mappale 96 – bosco ceduo – consistenza mq 2.789,00 – rendita € 7,20;
- Foglio 25 mappale 93 – seminativo irriguo – consistenza

mq 292,00 – rendita € 2,26;

(Vedasi Allegato n. 03 – visure catastali – planimetrie catastali – elaborato plan. ed estratto di mappa).

Conformità catastale

Dall'esame degli atti e documenti oltre che dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono sostanzialmente conformi alla destinazione d'uso tranne per i seguenti aspetti:

- L'estratto di mappa relativo al mappale 10 è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

I fabbricati rappresentati ed insistenti sul mappale 10 sono difformi per forma e dimensione;

- Il subalterno 109, già accatastato come alloggio residenziale categoria A/2, non è attualmente autonomo ai fini fiscali.

E' in fase di ristrutturazione (mancano sottofondi, intonaci, pavimenti, infissi impianti e scala di collegamento) pertanto la sua consistenza è assimilabile alla categoria fittizia F/4, ovvero immobile in fase di ristrutturazione priva di redditualità;

- Il subalterno 113, ovvero tutto il complesso edificato ad esclusione delle unità immobiliari già compravendute e dei subalterni 109 e 112, accatastato con rendita fittizia F/4 è privo di planimetria catastale.

L'elaborato planimetrico in cui viene individuato è difforme per dimensionamento e forma.

- Le aree di proprietà esclusiva di pertinenza delle singole unità



immobiliari indicate nell'elaborato planimetrico e planimetrie catastali non sono attualmente individuate, delimitate e realizzate;

- Il terreno identificato con il mappale 452 è attualmente adibito a sedime stradale e area verde contrariamente alla qualità indicata in visura quale bosco ceduo;
- Il terreno identificato con il mappale 96 è attualmente adibito parzialmente a sedime stradale (Via Po) contrariamente alla qualità indicata in visura quale bosco ceduo;

Si precisa inoltre che alcuni beni presentano in visura la denominazione dell'intestazione precedente della società in liquidazione.

In riferimento alle difformità sopramenzionate occorrerà:

- Eseguire un rilievo topografico al fine di inserire in mappa, mediante pratica catastale PREGEO denominata tipo mappale, l'esatto dimensionamento e forma dei fabbricati eretti;
- Presentare domanda di variazione catastale per modifica dell'elaborato planimetrico in atti;
- Presentare domanda di variazione di coltura per i terreni difformi circa la qualità indicata ed il loro stato d'uso.
- Presentare giusta domanda di voltura e/o foglio di osservazione circa l'allineamento della corretta denominazione dell'intestatario in visura.

Di tali attività e costi lo scrivente ne terrà conto nella stima dell'intero cespite.

Lo scrivente inoltre resta a disposizione per tali incombeni qualora ri-



chiesto dalla Procedura.

A.3) coerenze;

Coerenze

Per il complesso residenziale in ristrutturazione oggetto di Convenzione urbanistica, mappali 10, 22 e 456 in un sol corpo le coerenze, con riferimento all'estratto di mappa, sono le seguenti:

- A Nord mappali 447, 446, 449 e 453 area incolta ad uso area verde e sedime stradale;
- A Est mappale 29, distacco verso immobile residenziale di altra proprietà;
- A Sud mappale 44 (stessa proprietà) ad uso riva boschiva e gora comunale;
- A Ovest strada provinciale SP 40, Via San Giovanni Bosco.

Per il terreno mappale 44, con riferimento all'estratto di mappa, le coerenze sono le seguenti:

- A nord mappali 22 (stessa proprietà), 29, 436, 302, 301, 261, 42, 43, 256, 257, 234, 235, 294, 236, 238, 237 e 179;
- A Est mappale 183;
- A Sud Gora comunale del Molino;
- A Ovest mappale 10 (stessa proprietà).

Per il terreno mappale 96, con riferimento all'estratto di mappa, le coerenze sono le seguenti:

- A nord mappale 10 (stessa proprietà) e Gora comunale del Molino;



- A Est mappale 82;
- A Sud mappali 82, 188, 187, 92, 93 (stessa proprietà), 97,98,99, 100,101, 102,103,104, 105, 106, 107, 267, 349, 110, 262, 111, 112, 113 e 442;
- A Ovest strada provinciale SP 40, Via San Giovanni Bosco.

Per il terreno mappale 93, con riferimento all'estratto di mappa, le coerenze sono le seguenti:

- A nord mappale 96 (stessa proprietà);
- A Est mappale 92;
- A Sud mappali 94 e 95;
- A Ovest 96 (stessa proprietà).

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

Servitù – vincoli

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di San Benigno C.se, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

L'area oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato è tuttavia assoggettato ai vincoli, alle servitù ed ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nella Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di San Benigno C.se (di seguito allegata) del 14 novembre 2017 a rogito Notaio Diego Pastore rep. n.46298 racc. n. 6222 (**Vedasi Allegato n. 04**).



L'uso, la manutenzione e le spese generali di aree comuni ed impianti collettivi ad uso comune, ancorché non siano stati completati, dovranno comunque essere disciplinati da un Regolamento di Condominio che al momento della stesura della presente relazione peritale non è stato redatto tanto lo stato di ristrutturazione da completarsi.

Tale regolamento dovrà inoltre comprendere e conteggiare ai fini delle stesure delle tabelle millesimali anche le tre unità immobiliari e relative pertinenze già compravendute ed escluse dalla presente stima.

A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;

Certificazione Energetica

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), gli immobili oggetto della presente stima sono privi di attestato di prestazione energetica.

Tale situazione è coerente con lo stato di fatto degli immobili ovvero allo stato grezzo/rustico privi di finiture e impianti tecnologici ed esclusi normativamente dall'obbligo di redazione dell'attestato ai sensi dell'art. 3 del D.lgs 192/05 e successivo D.M. 26 giugno 2015 appendice A.

Anche l'unità subalterno 109, seppur già accatastata in categoria A/2, è di fatto assimilabile allo stato di fatto grezzo/rustico dell'intero compendio oggetto di stima.



A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

Stato locativo

Le unità costituenti il cespite oggetto di stima sono libere da contratti di locazione e/o affittanze.

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di stima:

- Piano Esecutivo Convenzionato n.40/16 denominato H2.1 (Cascina Salesiani) a seguito di Convenzione urbanistica/edilizia e



cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a rogito Notaio Diego PASTORE rep. 46298/6222 del 14/11/2017;

- Autorizzazione paesaggistica n.3/16 del 29/05/2017;
- Permesso di Costruire n.03/18 del 14/06/2018 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria – fase 1 del P.E.C. H2.1;
- SCIA Alternativa al Permesso di Costruire n. 04/18 del 08/01/2018 per la ristrutturazione del fabbricato esistente – Lotto 1 e 2;
- SCIA n.51/21 del 09/04/2021 in variante alla SCIA ALT PDC n.04/18 relativa a opere interne nelle unità immobiliari 4,5 e 6 escluse dalla presente stima;
- SCIA n.59/22 del 21/04/2022 in variante alla SCIA ALT PDC n.04/18 relativa a modifiche di facciata nelle unità immobiliari 3 e 6 (quest'ultima esclusa dalla presente stima);

Si precisa che sono state riscontrate le seguenti domande di proroga dei titoli abilitati sopra menzionati e precisamente:

- In riferimento al PDC 03/18:
 - 1° proroga al 26.06.2022;
 - 2° proroga al 26.06.2024.
- In riferimento alla SCIA ALT PDC 04/18:
 - 1° proroga al 05.07.2022;
 - 2° proroga al 05.07.2024

(Vedasi Allegato n. 05).



Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati si sono rilevate alcune lievi difformità relative all'assetto planimetrico interno delle singole unità in corso d'opera.

Tenuto conto che i lavori di ristrutturazione sono in corso di esecuzione (non è stata rilevata comunicazione di sospensione dei lavori) e che le pratiche edilizie legittimate sono vigenti ed in corso di validità, tali minori opere potranno essere autorizzate mediante presentazione di giusta variante in corso d'opera.

Si precisa inoltre che, dalla documentazione reperita, i permessi autorizzativi al compimento dell'opera (ristrutturazione e urbanizzazione), sono attualmente ancora vigenti in funzione delle proroghe richieste; ciò comporterebbe la possibilità ad un nuovo soggetto aggiudicatario di subentrare e portare a compimento l'opera, sottostando tuttavia a tutti gli impegni indicati nella Convenzione Urbanistica.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.



A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto

sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimo il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato del **cespite A** in complessivi **€ 310.000,00** e precisamente:

La valutazione del cespite A relativo al complesso edilizio in ristrutturazione, visto lo stato di fatto cantierizzato, è stata eseguita valorizzando le metrature di superficie utile lorda residenziale e commerciale indicate in progetto e successivamente dedotte mediante un abbattimento forfettario in base al loro stato di avanzamento lavori.

Si precisa che l'abbattimento forfettario tiene anche conto, oltre alle attività e costi descritti nel capitolo di conformità catastale, anche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incompiute, vincolate e descritte nella Convenzione Urbanistica.



Determinazione superfici utili lorde dichiarate in progetto:

DESCRIZIONE	S.U.L. Residenziale	S.U.L. Residenziale recupero sottotetto	S.U.L. Commerciale	S.U.L. non residenziale
LOTTO 1	340,41 mq	312,33 mq	0,00 mq	820,67 mq
LOTTO 2	146,33 mq	0,00 mq	206,26 mq	58,47 mq
LOTTO 3	0,00 mq	0,00 mq	123,04 mq	0,00 mq
LOTTO 4	0,00 mq	0,00 mq	192,96 mq	0,00 mq
Totali	486,47 mq	312,33 mq	522,96 mq	879,15 mq

Dal conteggio del **LOTTO 1** in progetto, occorre dedurre le superfici delle unità immobiliari già compravendute e non facenti parte del cespite e precisamente:

DESCRIZIONE	S.U.L. Residenziale	S.U.L. Res. Rec. sottotetto	S.U.L. Commerciale	S.U.L. non residenziale
LOTTO 1 totale in progetto	340,41 mq	312,33 mq	0,00 mq	820,67 mq
LOTTO 1 Unità 4, 5 e 6 e pertinenze vendute	185,33 mq	0,00 mq	0,00 mq	456,05 mq
Totale LOTTO 1 * Cespite A	155,08 mq	312,33 mq	0,00 mq	364,62 mq



Al netto delle unità compravendute, le superficie utili lorde da valorizzare facenti parte del cespite sono:

DESCRIZIONE	S.U.L. Residenziale	S.U.L. Residenziale recupero sottotetto	S.U.L. Commerciale	S.U.L. non residenziale
LOTTO 1*	155,08 mq	312,33 mq	0,00 mq	364,62 mq
LOTTO 2	146,33 mq	0,00 mq	206,26 mq	58,47 mq
LOTTO 3	0,00 mq	0,00 mq	123,04 mq	0,00 mq
LOTTO 4	0,00 mq	0,00 mq	192,96 mq	0,00 mq
Totali	301,41 mq	312,33 mq	522,96 mq	423,09 mq

Determinazione valore di stima:

LOTTO 1					
S.U.L.	MQ	€/MQ	VALORE	ABBATTIMENTO	STIMA
SUL RESIDENZIALE	155,08	950,00	147.326,00 €	60%	58.930,40 €
SUL SOTTOTETTO	312,33	800,00	249.864,00 €	60%	99.945,60 €
SUL NON RESIDENZIALE (BOX, CANTINA, DEPOSITO, LAVANDERIA ECC)	364,62	620,00	226.064,40 €	60%	90.425,76 €
TOTALE					249.301,76 €

LOTTO 2					
S.U.L.	MQ	€/MQ	VALORE	ABBATTIMENTO	STIMA
SUL RESIDENZIALE	146,33	950,00	139.013,50 €	80%	27.802,70 €
SUL COMMERCIALE	206,26	490,00	101.067,40 €	70%	30.320,22 €
SUL NON RESIDENZIALE (BOX, CANTINA, DEPOSITO, LAVANDERIA ECC)	58,47	620,00	36.251,40 €	80%	7.250,28 €
TOTALE					65.373,20 €

LOTTO 3					
S.U.L.	MQ	€/MQ	VALORE	ABBATTIMENTO	STIMA
SUL COMMERCIALE	123,04	490	60.289,60 €	80%	12.057,92 €
TOTALE					12.057,92 €

LOTTO 4					
S.U.L.	MQ	€/MQ	VALORE	ABBATTIMENTO	STIMA
SUL COMMERCIALE	192,96	490	94.550,40 €	80%	18.910,08 €
TOTALE					18.910,08 €

Riepilogo Stima

Identificazione LOTTO	STIMA
LOTTO 1	249.301,76 €
LOTTO 2	65.373,20 €
LOTTO 3	12.057,92 €
LOTTO 4	18.910,08 €
Valore totale di stima €:	345.642,96 €
A dedurre vendita esecutiva – 10%	-34.564,27 €
Valore di stima totale €	311.078,66
Valore di stima arrotondato €	310.000,00

—◆—

Si evidenzia che oltre al compendio edilizio in ristrutturazione, esistono altri tre terreni così come descritti in precedenza e ricompresi nel Cespite A; tali terreni, data la loro conformazione, posizione e uso sono singolarmente di difficile commercializzazione; lo scrivente ritiene congruo ricomprendere la loro valorizzazione all'interno della stima sopra espressa.

—∞—

C) Dica se alla data della sentenza della liquidazione giudiziale gli immobili erano di proprietà del debitore e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

Ipotecche e Trascrizioni Pregiudizievoli

Gli immobili alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà in capo alla società

██
██

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano sugli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a TORINO 2 il 13/07/2018 Reg. gen. 29739 - Reg. part. 5275.



A favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rogante: Notaio Diego PASTORE.

Data: 12/07/2018 n° rep: 46568 n° racc.: 6438.

Capitale: € 1.500.000,00

Interesse annuo: 2,5%

Durata: 20 anni

Totale: € 3.000.000,00.

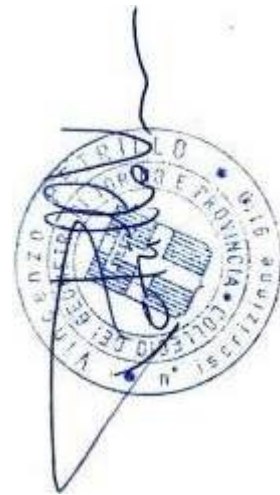
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a TORINO 2 il 28/04/2023 Reg. gen. 18082 - Reg. part. 2589.

A favore di:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Rogante: Tribunale di TORINO.

Data: 23/03/2023 n° rep: 6537.

Capitale: € 40.000,00.

Totale: € 60.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a TORINO 2 il 12/06/2023 Reg. gen. 25061 - Reg. part. 3740.

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Rogante: Tribunale di TORINO.

Data: 12/05/2023 n° rep: 3507

Capitale: € 40.000,00.

Totale: € 40.000,00.

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** derivante da atto giudiziario del 21/07/2023 rep. 208 trascritto a TORINO 2 il 27/10/2023 ai n.ri 43907/33318.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.

(Vedasi Allegato n. 06).



◆

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;



PIANO DI VENDITA Cespite A

Descrizione e consistenza degli immobili

**Proprietà piena di terreni pertinenziali e
porzione di complesso edilizio residenziale, commerciale e
ricettivo in fase di recupero e ristrutturazione
ubicato in San Benigno C.se (TO)
– Via San Giovanni Bosco n.17-45 -**

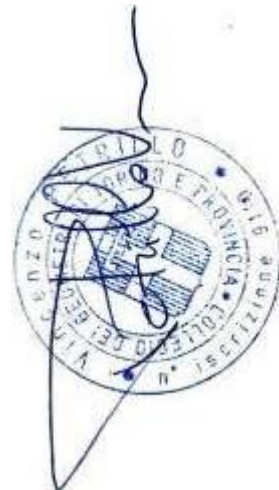
Il complesso immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà – è composto da corpi fabbrica, principali e secondari, in fase di ristrutturazione mediante piano convenzionato, edificati su un'area complessiva di pertinenza di circa 8.000 mq (al netto delle future dismissioni).

Il Bene è ubicato nel Comune di San Benigno C.se; comune nell'area canavesana che conta circa seimila abitanti, ubicato a Nord-Est a rispetto al capoluogo piemontese da cui dista circa 20 km, lambito dai torrenti Orco e Malone.

Il complesso edilizio è ubicato in zona periferica rispetto al concentrico del Comune di San Benigno C.se, in prossimità del Torrente Malone, fronte stazione della linea ferroviaria Pont Canavese-Rivarolo-Torino-Chieri denominata “Canavesana” e confinante la Gora comunale.

L'intervento proposto mediante lo strumento esecutivo approvato di recupero e ristrutturazione di fabbricati esistenti era stato suddiviso in più lotti e specificatamente:

- **LOTTO 1**: edificio principale (con destinazione d'uso residen-



ziale) e bassi fabbricati annessi con interposto cortile condominiale.

Edificio principale elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile.

Al piano terra è previsto l'ingresso al condominio con l'androne ed il vano scala condominiale per accedere alle unità al piano primo e sottotetto.

La restante parte del piano terreno sarà suddivisa in sei zone non abitabili di servizio agli alloggi del piano primo (depositi, cantine e lavanderie).

Al piano primo saranno presenti sei alloggi di cui due con accesso diretto dal vano scale e quattro mediante scala interna proveniente dal piano terreno.

Al piano sottotetto saranno presenti quattro alloggi, tutti accessibili dal vano scala condominiale.

Completano il Lotto 1 il basso fabbricato ospitante le sei autorimesse singole, il cortile a Est del fabbricato principale (con destinazione aree private dei vari alloggi presenti) ed il cotile a Ovest (con destinazione dell'area ad uso comune).

- **LOTTO 2**: edificio secondario posto in adiacenza e perpendicolare al fabbricato principale con destinazione d'uso commerciale e residenziale.

Edificio elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto parzialmente usabile.

Al piano terra è previsto la realizzazione di tre locali commer-



ciali di vicinato oltre che a vano scala comune di collegamento al piano superiore.

Al piano primo è prevista la realizzazione di due unità immobiliari ad uso residenziale con annessa porzione di sottotetto usabile.

- **LOTTO 3**: fabbricato secondario posto ad Est, confinante con il Lotto 1 e 4; destinazione d'uso commerciale con destinazione area espositiva (circa mq 120,00) a tutt'altezza e realizzazione di vetrine.
- **LOTTO 4**: fabbricato secondario posto ad Nord-Est, confinante con il Lotto 1 e 3; destinazione d'uso commerciale con destinazione area espositiva (circa mq 190,00) a tutt'altezza e realizzazione di vetrine.

A corollario del progetto di recupero e ristrutturazione sono previste le sistemazione delle aree esterne con la realizzazione di una viabilità di accesso dalla Via Lungo Malone Palmiro Togliatti e dall'area a servizi pubblici, nell'area privata recintata la realizzazioni di aree verdi, marciapiedi e posti auto ad uso condominiale e lungo la Gora comunale il terreno verrà suddiviso in quattro lotti ad uso orto cittadino.

Completano inoltre tutte le lavorazioni inerenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella Convenzione Urbanistica stipulato con il Comune di San Benigno C.se.

Fanno parte del presente lotto unico relativo il presente cespite A anche tre terreni esterni al perimetro oggetto di Convenzione, nelle immediate vicinanze confinanti con la Gora comunale.



—◆—

Si precisa che tre unità immobiliari delle sei in progetto, ovvero le unità n. 4, 5 e 6 indicate nel progetto approvato e relative autorimesse di pertinenza, purché facenti parte del medesimo complesso edilizio (LOTTO 1), sono state già terminate (mancano tuttavia alcune finiture), accatastate, compravendute ed attualmente abitate dai legittimi proprietari e dai loro famigliari.

Dagli atti e dai documenti reperiti, tali unità sono prive del certificato di agibilità in quanto le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non sono state completate e collaudate ai sensi della Convenzione Urbanistica.

Le unità residenziali e le autorimesse di pertinenza sopraindicate sono tuttavia escluse dalla presente vendita.

—◆—

Lo stato di fatto del complesso edilizio (al netto delle unità indicate nel paragrafo precedente) a seguito di accertamenti e sopralluoghi presenta il seguente stato di avanzamento lavori:

- LOTTO 1- in fase di ristrutturazione:
 - demolizione e ricostruzioni murature di tamponatura e tramezzi;
 - posa mascherine porte e finestre;
 - posa parziale di controtelai per porte scorrevoli;
 - intonaci esterni e posa cappotto;
 - parziale esecuzione di intonaci e rasature interne;
 - realizzazioni vespai, solai e massetti copri impianti;



- posa parziale di soglie e davanzali;
 - posa parziale impianti elettrici, igienico-sanitari, idraulici e di riscaldamento;
 - demolizione e rifacimento completo della copertura e realizzazione abbaini;
 - ristrutturazione di basso fabbricato ad uso autorimessa mediante la realizzazione di fondazioni, muratura di divisione e copertura; mancano a tutte le autorimesse gli intonaci, le pavimentazioni, gli impianti ed i portoni.
- LOTTO 2 - in fase di ristrutturazione:
- realizzazione fondazioni scala comune;
 - realizzazione vespaio e solaio p.t.;
 - realizzazione struttura scala comune;
 - demolizione intonaco interno;
 - realizzazione solaio p.1;
 - demolizione della copertura esistente (al momento il lotto 2 è privo di copertura ed esposto ad intemperie).
- LOTTO 3 – non oggetto di opere di ristrutturazione:
- sostanzialmente mantenuto nelle condizioni originali;
- LOTTO 4 – non oggetto di opere di ristrutturazione:
- sostanzialmente mantenuto nelle condizioni originali;

Risultano in parte eseguite ma non collaudate le reti degli impianti tecnologici comuni (scarichi, fogne, adduzione acqua, gas, ecc.); non sono state eseguite le opere di sistemazione delle aree esterne, la viabilità, le recinzioni e le opere di urbanizzazione a scomputo indicate e



vincolanti citate nella Convenzione Urbanistica.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone il cespite siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Allo stato attuale gli immobili oggetto di stima risultano così catastalmente identificati:

Complesso edilizio in ristrutturazione e terreni di pertinenza:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di San Benigno C.se:

- Catasto Terreni:

- Foglio 25 mappale 10 – Ente Urbano – consistenza mq 4.815,00 – rendita € 0,00;
- Foglio 25 mappale 22 – seminativo irriguo – consistenza mq 2.881,00 – rendita € 26,78;
- Foglio 25 mappale 452 – bosco ceduo – consistenza mq 73,00 – rendita € 0,09;

- Catasto Fabbricati:

- Foglio 25 mappale 10 subalterno 109 – Categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza 6 vani - Rendita € 557,77 – Via San Giovanni Bosco n.17 – Piano T-1;
- Foglio 25 mappale 10 subalterno 112 – categoria C/6 – Classe 2 – consistenza 17 mq – rendita € 74,63 – Via San Giovanni Bosco n.17 – Piano T;
- Foglio 25 mappale 10 subalterno 113 – categoria F/4 –



rendita € 0,00 – Via San Giovanni Bosco n.17 – Piano
T-1-2;

Terreni esterni al perimetro della ristrutturazione:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Comune Censuario di San Benigno C.se:

- Catasto Terreni:

- Foglio 25 mappale 44 – bosco ceduo – consistenza mq 1.993,00 – rendita € 5,15;
- Foglio 25 mappale 96 – bosco ceduo – consistenza mq 2.789,00 – rendita € 7,20;
- Foglio 25 mappale 93 – seminativo irriguo – consistenza mq 292,00 – rendita € 2,26.

Dall'esame degli atti e documenti oltre che dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali sono sostanzialmente conformi alla destinazione d'uso tranne per i seguenti aspetti:

- L'estratto di mappa relativo al mappale 10 è difforme rispetto allo stato dei luoghi.

I fabbricati rappresentati ed insistenti sul mappale 10 sono difformi per forma e dimensione;

- Il subalterno 109, già accatastato come alloggio residenziale categoria A/2, non è attualmente autonomo ai fini fiscali.

E' in fase di ristrutturazione (mancano sottofondi, intonaci, pavimenti, infissi impianti e scala di collegamento) pertanto la sua consistenza è assimilabile alla categoria fittizia F/4, ovvero immobile in fase di ristrutturazione priva di redditualità;



- Il subalterno 113, ovvero tutto il complesso edificato ad esclusione delle unità immobiliari già compravendute e dei subalterni 109 e 112, accatastato con rendita fittizia F/4 è privo di planimetria catastale.

L'elaborato planimetrico in cui viene individuato è difforme per dimensionamento e forma.

- Le aree di proprietà esclusiva di pertinenza delle singole unità immobiliari indicate nell'elaborato planimetrico e planimetrie catastali non sono attualmente individuate, delimitate e realizzate;
- Il terreno identificato con il mappale 452 è attualmente adibito a sedime stradale e area verde contrariamente alla qualità indicata in visura quale bosco ceduo;
- Il terreno identificato con il mappale 96 è attualmente adibito parzialmente a sedime stradale (Via Po) contrariamente alla qualità indicata in visura quale bosco ceduo;

Si precisa inoltre che alcuni beni presentano in visura la denominazione dell'intestazione precedente della società in liquidazione.

In riferimento alle difformità sopramenzionate occorrerà:

- Eseguire un rilievo topografico al fine di inserire in mappa, mediante pratica catastale PREGEO denominata tipo mappale, l'esatto dimensionamento e forma dei fabbricati eretti;
- Presentare domanda di variazione catastale per modifica dell'elaborato planimetrico in atti;
- Presentare domanda di variazione di coltura per i terreni dif-



formi circa la qualità indicata ed il loro stato d'uso.

- Presentare giusta domanda di voltura e/o foglio di osservazione circa l'allineamento della corretta denominazione dell'intestatario in visura.

Di tali attività e costi lo scrivente ne terrà conto nella stima dell'intero cespite.

Per il complesso residenziale in ristrutturazione oggetto di Convenzione urbanistica, mappali 10, 22 e 456 in un sol corpo, le coerenze, con riferimento all'estratto di mappa, sono le seguenti:

- A Nord mappali 447, 446, 449 e 453 area incolta ad uso area verde e sedime stradale;
- A Est mappale 29, distacco verso immobile residenziale di altra proprietà;
- A Sud mappale 44 (stessa proprietà) ad uso riva boschiva e gora comunale;
- A Ovest strada provinciale SP 40, Via San Giovanni Bosco.

Per il terreno mappale 44, con riferimento all'estratto di mappa, le coerenze sono le seguenti:

- A nord mappali 22 (stessa proprietà), 29, 436, 302, 301, 261, 42, 43, 256, 257, 234, 235, 294, 236, 238, 237 e 179;
- A Est mappale 183;
- A Sud Gora comunale del Molino;
- A Ovest mappale 10 (stessa proprietà).

Per il terreno mappale 96, con riferimento all'estratto di mappa, le coerenze sono le seguenti:



- A nord mappale 10 (stessa proprietà) e Gora comunale del Molino;
- A Est mappale 82;
- A Sud mappali 82, 188, 187, 92, 93 (stessa proprietà), 97,98,99, 100,101, 102,103,104, 105, 106, 107, 267, 349, 110, 262, 111, 112, 113 e 442;
- A Ovest strada provinciale SP 40, Via San Giovanni Bosco.

Per il terreno mappale 93, con riferimento all'estratto di mappa, le coerenze sono le seguenti:

- A nord mappale 96 (stessa proprietà);
- A Est mappale 92;
- A Sud mappali 94 e 95;
- A Ovest 96 (stessa proprietà).

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di San Benigno C.se, dagli atti notarili e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli che ne limitano la trasferibilità.

L'area oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato è tuttavia assoggettato ai vincoli, alle servitù ed ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nella Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di San Benigno C.se (di seguito allegata) del 14 novembre 2017 a rogito Notaio Diego Pastore rep. n.46298 racc. n. 6222.

L'uso, la manutenzione e le spese generali di aree comuni ed impianti collettivi ad uso comune, ancorché non siano stati completati, dovranno



no comunque essere disciplinati da un Regolamento di Condominio che al momento della stesura della presente relazione peritale non è stato redatto tanto lo stato di ristrutturazione da completarsi.

Tale regolamento dovrà inoltre comprendere e conteggiare ai fini delle stesure delle tabelle millesimali anche le tre unità immobiliari e relative pertinenze già compravendute ed escluse dalla presente stima.

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), gli immobili oggetto della presente stima sono privi di attestato di prestazione energetica.

Tale situazione è coerente con lo stato di fatto degli immobili ovvero allo stato grezzo/rustico privi di finiture e impianti tecnologici ed esclusi normativamente dall'obbligo di redazione dell'attestato ai sensi dell'art. 3 del D.lgs 192/05 e successivo D.M. 26 giugno 2015 appendice A.

Anche l'unità subalterno 109, seppur già accatastata in categoria A/2, è di fatto assimilabile allo stato di fatto grezzo/rustico dell'intero compendio oggetto di stima.

Le unità costituenti il cespite oggetto di stima sono libere da contratti di locazione e/o affittanze.

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione del fabbricato ospitante le unità immobiliari oggetto di stima:

- Piano Esecutivo Convenzionato n.40/16 denominato H2.1 (Cascina Salesiani) a seguito di Convenzione urbanistica/edilizia e



cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a rogito Notaio Diego PASTORE rep. 46298/6222 del 14/11/2017;

- Autorizzazione paesaggistica n.3/16 del 29/05/2017;
- Permesso di Costruire n.03/18 del 14/06/2018 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria – fase 1 del P.E.C. H2.1;
- SCIA Alternativa al Permesso di Costruire n. 04/18 del 08/01/2018 per la ristrutturazione del fabbricato esistente – Lotto 1 e 2;
- SCIA n.51/21 del 09/04/2021 in variante alla SCIA ALT PDC n.04/18 relativa a opere interne nelle unità immobiliari 4,5 e 6 escluse dalla presente stima;
- SCIA n.59/22 del 21/04/2022 in variante alla SCIA ALT PDC n.04/18 relativa a modifiche di facciata nelle unità immobiliari 3 e 6 (quest'ultima esclusa dalla presente stima);



Si precisa che sono state riscontrate le seguenti domande di proroga dei titoli abilitati sopra menzionati e precisamente:

- In riferimento al PDC 03/18:
 - 1° proroga al 26.06.2022;
 - 2° proroga al 26.06.2024.
- In riferimento alla SCIA ALT PDC 04/18:
 - 1° proroga al 05.07.2022;
 - 2° proroga al 05.07.2024

(Vedasi Allegato n. 05).

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con gli ultimi provvedimenti edilizio-amministrativi autorizzativi rilasciati si sono rilevate alcune lievi difformità relative all'assetto planimetrico interno delle singole unità in corso d'opera.

Tenuto conto che i lavori di ristrutturazione sono in corso di esecuzione (non è stata rilevata comunicazione di sospensione dei lavori) e che le pratiche edilizie legittimate sono vigenti ed in corso di validità, tali minori opere potranno essere autorizzate mediante presentazione di giusta variante in corso d'opera.

Si precisa inoltre che, dalla documentazione reperita, i permessi autorizzativi al compimento dell'opera (ristrutturazione e urbanizzazione), sono attualmente ancora vigenti in funzione delle proroghe richieste; ciò comporterebbe la possibilità ad un nuovo soggetto aggiudicatario di subentrare e portare a compimento l'opera, sottostando tuttavia a tutti gli impegni indicati nella Convenzione Urbanistica.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili



si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superfici ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.

In particolare si precisa che non è possibile garantire la conformità degli impianti dell'immobile alla normativa in materia di sicurezza e si rende edotto l'aggiudicatario che eventuali adeguamenti degli impianti alle normative vigenti, sono a suo esclusivo carico.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, 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.

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 negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di TORINO.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa ven-



duta, 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.

Al presente cespite, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 310.000,00.

**Formalità da cancellare in sede di decreto di
trasferimento del CESPITE**

Gli immobili alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano in diritto di piena proprietà in capo alla società

[REDACTED]
[REDACTED].

Alla data di apertura della liquidazione giudiziale gravano sugli immobili le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Iscritto a TORINO 2 il 13/07/2018 Reg. gen. 29739 - Reg. part. 5275.

A favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rogante: Notaio Diego PASTORE.

Data: 12/07/2018 n° rep: 46568 n° racc.: 6438.

Capitale: € 1.500.000,00

Interesse annuo: 2,5%

Durata: 20 anni

Totale: € 3.000.000,00.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a TORINO 2 il 28/04/2023 Reg. gen. 18082 - Reg. part. 2589.

A favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rogante: Tribunale di TORINO.

Data: 23/03/2023 n° rep: 6537.

Capitale: € 40.000,00.

Totale: € 60.000,00.



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a TORINO 2 il 12/06/2023 Reg. gen. 25061 - Reg. part. 3740.

A favore di:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Rogante: Tribunale di TORINO.

Data: 12/05/2023 n° rep: 3507

Capitale: € 40.000,00.

Totale: € 40.000,00.

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** derivante da atto giudiziario del 21/07/2023 rep. 208 trascritto a TORINO 2 il 27/10/2023 ai n.ri 43907/33318.

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.



E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di

