

Liquidazione giudiziale n. 291/2024 LG

**XXXXX DOMENICO s.a.s.
di XXXXX Gianpiero & C.**

**nonché del socio illimitatamente
responsabile XXXXX Gianpiero**

Ill.mo Sig. G.D.: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott. Massimo MAERO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI
SITE IN COMUNE DI CASELLE TORINESE (TO)**

INCARICO

Il sottoscritto, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura epigrafata.

A seguito del mandato conferitogli, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie sull'intero territorio nazionale e, in conseguenza di quanto emerso dalle predette ricerche, con successivo accesso telematico agli archivi informatizzati dei competenti Uffici in capo alla società in Procedura ed in capo al socio

illimitatamente responsabile XXXXX Gianpiero, accertando così:

- ✓ l'inesistenza di cespiti catastalmente intestati alla società XXXXX Domenico s.a.s. di XXXXX Gianpiero & C.;
- ✓ l'intestazione di diritti di proprietà/comproprietà riconducibili al socio XXXXX Gianpiero su entità immobiliari ubicate nei comuni di Caselle Torinese (TO) e di Monastero di Lanzo (TO).

Dell'esito delle verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela con relazione illustrativa inviata in data 20 novembre 2024, nella quale si manifestava inoltre la disponibilità ad eseguire, ove ritenuto necessario, approfondimenti in capo alla società in Procedura presso specifiche Conservatorie dei Registri Immobiliari di interesse.

L'attività peritale ha poi richiesto anche l'espletamento di ulteriori attività riconducibili in particolare a:

- acquisizione di documentazione di natura catastale (estratti di mappa, elaborati planimetrici, elenchi dei subalterni assegnati, planimetrie e visure) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio;
- verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Territoriali di Torino 1 e di Ciriè;
- ispezione ipotecarie in capo a XXXXX Domenico presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Torino 2 e di Torino 3 (quest'ultima competente per atti anteriori al 1° gennaio 1973);
- richiesta e successiva acquisizione di copia conforme dei titoli di provenienza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino;

- richiesta ed esame del certificato di destinazione urbanistica (CDU)¹ trasmesso dal Comune di Caselle Torinese;
- predisposizione di richiesta di accesso ai documenti amministrativi, successivo accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Caselle Torinese (previo contatto telefonico da parte dell'incaricato) finalizzato alla ricerca ed individuazione delle varie pratiche edilizie ritenute di interesse sul data base comunale (poi inoltrate dal predetto Ufficio in formato digitale).

E' stata inoltre predisposta e depositata la richiesta di trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 e si è inoltre provveduto al successivo ritiro del duplo presso quest'ultimo Ufficio.

In attesa di riscontro, da parte del Comune di Monastero di Lanzo, alle richieste di accesso ai documenti amministrativi e di certificato di destinazione urbanistica, lo scrivente ha completato le attività relative alle entità immobiliari ubicate in comune di Caselle Torinese (TO) espletando un sopralluogo² finalizzato alla verifica delle caratteristiche, dello stato conservativo e manutentivo dei corpi di fabbrica in esame, oltreché all'esecuzione di rilievi geometrici delle consistenze delle varie costruzioni (mediante tradizionale strumentazione laser manuale)³ ed a riprese fotografiche.

All'esito di tutti gli accertamenti effettuati, lo scrivente procede alla seguente

¹ Limitatamente alle porzioni immobiliari riconducibili a XXXXX Gianpiero.

² Effettuato in data 30 gennaio 2025.

³ Misuratore tipo LEICA DISTO A3 - s.n. 2070860019.

TRATTAZIONE

PREMESSA

Si premette che la presente trattazione riguarda la piena proprietà delle entità immobiliari di seguito trattate come “Capo 1”, “Capo 2” e “Capo 3”, con la precisazione che:

- le entità immobiliari di cui al Capo 1 e al Capo 3 sono da considerarsi per la quota del 50% di titolarità di XXXXX Gianpiero, socio illimitatamente responsabile della società XXXXX Domenico s.a.s. in liquidazione giudiziale, e per la restante quota del 50% della piena proprietà di titolarità di YYYYY Liliana, quale avente causa di XXXXX Domenico (v. oltre), la quale intende conferire alla Curatela una procura speciale per la vendita dei diritti di sua spettanza;*
- l'entità immobiliare di cui al Capo 2 è da considerarsi interamente di titolarità di YYYYY Liliana, nella predetta qualità.*

- UBICAZIONE

Comune di Caselle Torinese (TO) - Via Mappano (già *Strada comunale della Goretta*) n. 26 angolo Via dei Passeri.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Capo 1. Laboratorio insistente su terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.410 (Catasto Terreni Foglio 18, particella n. 639), costituente porzione di più ampio fabbricato elevato in parte ad un piano, in parte a due piani fuori terra collegati con scale interne e con rampa carraia

esterna; articolato in:

Piano terreno (1° f.t.):

- porzione di officina riparazioni con superficie di circa mq 300;
- magazzino e locale deposito con superficie di circa mq 70;
- due locali ufficio con superficie complessiva di circa mq 40;
- porzione di locale spogliatoio/wc con superficie di circa mq 3;
- locale centrale termica (avente accesso esterno) con superficie di circa mq 18;
- area di sosta coperta con superficie di circa mq 85.

Piano primo (2° f.t.):

- locale deposito con superficie di circa mq 25;
- ufficio con superficie di circa mq 20;
- porzione di area parcheggio con superficie di mq 60.

Capo 2. Fabbricato produttivo insistente su terreno con superficie catastale di metri quadrati 536 (Catasto Terreni Foglio 18, particella n. 632), costituente porzione di più ampio fabbricato elevato in parte ad un piano, in parte a due piani fuori terra collegati tra loro tramite scala interna e con rampa carraia esterna; articolato in:

Piano terreno (1° f.t.):

- porzione di officina riparazioni con superficie di circa mq 360;
- porzione di locale spogliatoio/wc con superficie di circa mq 15.

Piano primo (2° f.t.):

- locali deposito con superficie di circa mq 170;
- porzione di area parcheggio con superficie di circa mq 205.

Capo 3. Attigua striscia di terreno con superficie catastale di metri quadrati 98 (Catasto Terreni Foglio 18, particella n. 640), in parte ricadente

in viabilità esistente.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le predette entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati (CF) ed al Catasto Terreni (CT) del Comune di Caselle Torinese con i seguenti identificativi catastali:

1. La porzione di fabbricato in comproprietà XXXXX - YYYYY:

CF Foglio 18

- **particella numero 639**, via Mappano n. 26, piani T-1, categoria C/3, classe 2, consistenza metri quadrati 498, superficie catastale metri quadrati 648, rendita euro 2.160,44, erroneamente intestata⁴ a XXXXX Gianpiero per la nuda proprietà di 1/2, a XXXXX Domenico per l'usufrutto di 1/2 e a YYYYY Liliana per la proprietà di 1/2, derivante da Variazione del 16 novembre 2012 per ampliamento dell'unità immobiliare originariamente censita al Foglio 18, particella numero 291 subalterno 1 (Pratica n. TO0563100 - n. 79758.1/2012), nonché al CT al **Foglio 18, particella n. 639 di are 14.10**, ente urbano senza reddito derivante da frazionamento della particella n. 44 di are 7.12 che diede origine, oltre al mappale n. 640 di cui infra, al mappale n. 639 di are 6.14, al quale vennero contestualmente unite le particelle n. 250 di are 1.52 e n. 291 di are 6.44 (Tipo di Frazionamento/Tipo Mappale del 17 ottobre 2012 Pratica n. TO0506632 presentato il 16 ottobre 2012 - n. 506632/2012).

2. La porzione di fabbricato di proprietà YYYYY:

CF Foglio 18

- **particella numero 632**, via Mappano n. 26, piani T-1, categoria D/7,

⁴ L'attuale intestazione catastale deriva da Pratica n. TO0039256 in atti dal 3 febbraio 2025 e non tiene conto dell'estinzione dell'usufrutto conseguente alla morte dell'intestatario XXXXX Domenico, con conseguente riunione alla quota di nuda proprietà di ½ già in capo a XXXXX Gianpiero.

rendita euro 3.600,00, intestata a YYYYYY Liliana per la proprietà dell'intero, derivante da Variazione per ampliamento dell'unità immobiliare originariamente censita al Foglio 18, particella n. 295 (Dichiarazione n. E05795.1/1996 del 6 novembre 1996, seguita da rettifica al classamento proposto - Pratica n. 1083525 in atti dal 6 dicembre 2000 - n. 05795.1/1996) e da successiva Variazione per ampliamento del 16 novembre 2012 Pratica n. TO0563090 (n. 79774.1/2012), nonché al CT al **Foglio 18, particella n. 632 di are 5.36**, ente urbano senza reddito, derivante da frazionamento della particella n. 134 di are 7.96 che diede origine al mappale n. 632 di centiare 3, al quale vennero contestualmente unite le particelle n. 633 di are 1.43 e n. 636 di are 2.39 (Tipo di Frazionamento/Tipo Mappale del 15 giugno 2012 Pratica n. TO0318576 presentato il 13 giugno 2012 (n. 318576/2012) e, a seguito di Variazione d'Ufficio, le particelle n. 296 di centiare 95 e 366 di centiare 56 (Variazione d'Ufficio dell'11 febbraio 1997 Pratica n. TO0225969 in atti dalla data del 2 luglio 2014 - n. 492.1/1997).

3. La striscia di terreno in comproprietà XXXXX - YYYYY:

CT Foglio 18

- **particella numero 640 di centiare 98**, seminativo irriguo, classe 1, reddito dominicale euro 1,16, reddito agrario euro 1,01, erroneamente intestata a XXXXX Gianpiero per la nuda proprietà di $\frac{1}{2}$, a XXXXX Domenico per l'usufrutto di $\frac{1}{2}$ e al Comune di Venaria "da verificare", derivante da frazionamento della particella n. 44 di are 7.12 che diede origine anche al mappale numero 639 precedentemente trattato (Tipo di Frazionamento del 17 ottobre 2012 Pratica n. TO0506632 presentato il 16 ottobre 2012 - n. 506632.1/2012).

 - **COERENZE**
- Con riferimento all'allegato estratto della mappa catastale, le entità

immobiliari (corpi di fabbrica e relativo terreno pertinenziale), individuate in un solo corpo con le particelle n.ri 639 e 632 del Foglio 18, presentano le seguenti coerenze: via Mappano e particelle numeri 361, 634, 635, 134 e 590 del Foglio 18.

- TITOLI DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari di cui al Capo 1 (particella n. 639) e di cui al Capo 3 (particella n. 640) pervennero⁵ a XXXXX Gianpiero, nato a XXXXX XXXXXX (XX) il 7 marzo 1966, codice fiscale XXXXXXXXXXX, oggi sottoposto alla Procedura di liquidazione giudiziale epigrafata, in forza di atto di donazione a rogito Notaio Carla dell'Aquila di Torino del 4 agosto 1997, repertorio numero 50586/7031, registrato in Torino l'8 agosto 1997 al numero 22608 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 l'8 agosto 1997 ai numeri 26426/19129, 26427/19130 e 26428/19131.

Con il suddetto atto la signora ZZZZZZZ Cristina⁶ (nonna) donò a XXXXX Gianpiero:

- la *nuda proprietà del 50%* di un terreno in Caselle Torinese censito in Catasto Terreni al Foglio 18, particella n. 44 di are 7.12;
- la *nuda proprietà del 50%* di un terreno in Caselle Torinese censito in Catasto Terreni al Foglio 18, particella n. 250 di are 1.52;
- la *nuda proprietà del 50%* di un terreno in Caselle Torinese censito in Catasto Terreni al Foglio 18, particella n. 291 di are 6.44⁷, con entrostante fabbricato ad uso artigianale in Strada Mappano n. 26bis

⁵ Fatte salve le precisazioni di cui infra.

⁶ Nata a ZZZ ZZZZZZ ZZ ZZZZ (ZZ) l'8 aprile 1917.

⁷ Il titolo indica erroneamente la particella n. 291 come appartenente al foglio di mappa 21 anziché al foglio di mappa 18.

denunciato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come Protocollo n. 117 del 1979,

ed il *diritto di usufrutto* a XXXXX Domenico⁸, padre di Gianpiero.

Con il medesimo atto XXXXX Maria Maddalena⁹ donò al nipote Gianpiero e al fratello Domenico, rispettivamente la *nuda proprietà* ed il *diritto di usufrutto* della sua quota del 50% sul predetto terreno censito al Foglio 18, particella n. 250.

Richiamando i contenuti del capitolo “Individuazioni catastali” della presente relazione, successivamente:

- la particella n. 44 venne frazionata originando le particelle n. 639 di are 6.14 (poi variata) e n. 640 di centiare 98 (tuttora invariata);
- alla particella n. 639 vennero aggiunte le particelle n.ri 250 e 291, con conseguente ampliamento della superficie che assunse l'attuale consistenza di are 14.10.

XXXXX Domenico è deceduto in San Maurizio Canavese in data 7 maggio 2023 disponendo delle sue sostanze - esclusivamente a favore del coniuge YYYYY Liliana¹⁰ - con testamento olografo pubblicato dal Notaio Gabriele Naddeo di Caselle Torinese in data 19 settembre 2023, repertorio numero 20225/17137, registrato in Torino il 29 settembre 2023 al numero 40927 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, per accettazione espressa di eredità, in data 29 settembre 2023 ai numeri 39800/30298.

Dalla lettura dell'atto sopra citato si evince che i componenti YYYYY Liliana

⁸ Nato a XXXX XXXXX (XX) il 27 agosto 1940.

⁹ Nata a XXXX XXXXX (XX) il 25 aprile 1947.

¹⁰ Nata ad YYYYY (YY) il 31 luglio 1943.

(coniuge del *de cuius*) e XXXXX Gianpiero e XXXXX Mariella¹¹ (figli del *de cuius*) dichiararono:

- “- la Signora YYYYY LILIANA, di accettare, come accetta, l'eredità morendo dismessa dal Signor XXXXX DOMENICO a lei come sopra devoluta;
- i Signori XXXXX GIANPIERO e XXXXX MARIELLA, di prestare piena adesione ed acquiescenza al testamento di cui sopra, di rinunciare comunque ad ogni azione di riduzione per lesione di legittima in relazione alla eredità predetta e di rinunciare altresì ad ogni impugnazione del testamento stesso per qualsiasi titolo;
- i Signori XXXXX GIANPIERO e XXXXX MARIELLA, di non aver quindi nulla a che pretendere a qualsiasi titolo in forza della successione in morte del *de cuius*, al di fuori di quanto dallo stesso disposto - ferme restando ulteriori prerogative di legge - il tutto, per quanto d'occorrenza, con conferma ex articolo 590 c.c.”.

Conseguentemente, per effetto della sopra citata successione *mortis causa*, il diritto di usufrutto spettante al *de cuius* si riunì alla nuda proprietà già di titolarità del figlio XXXXX Gianpiero.

In relazione alla predetta successione *mortis causa* risulta la dichiarazione di successione n. 537911/88888/23 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino il 4 gennaio 2024, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 l'8 gennaio 2024 ai numeri 871/748 e la dichiarazione di successione in rettifica n. 34737/88888/24 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino il 3 settembre 2024 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 4 settembre 2024 ai

¹¹ Nata a XXXX XXXXX (XX) il 13 gennaio 1968.

numeri 37092/28101.

Nel verbale di pubblicazione del testamento e nelle note per trascrizione sopra elencate si rileva l'indicazione di una quota di $\frac{1}{2}$ (ossia 50%) di piena proprietà sull'entità immobiliare in Caselle Torinese censita in Catasto Fabbricato al Foglio 18, particella n. 639.

Si evidenzia tuttavia come, per effetto degli acquisti sopra elencati, la particella n. 639 ricomprendesse (e ricomprenda tuttora) una porzione corrispondente all'originario mappale n. 250 di are 1.52 da considerare di esclusiva proprietà di XXXXX Gianpiero per effetto dei contenuti del citato atto a rogito Notaio dell'Aquila e della successiva riunione di usufrutto scaturita dalla morte dell'usufruttuario XXXXX Domenico.

Venne inoltre ricompresa, nella successione *mortis causa* di XXXXX Domenico, la particella n. 632 di are 5.36 con la porzione di fabbricato su di essa insistente (Capo 2), di titolarità del *de cuius* per l'intero e quindi, per effetto di quanto convenuto nel verbale di pubblicazione di testamento sopra citato, oggi da considerarsi in piena proprietà di YYYYYY Liliana.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

La provenienza delle entità immobiliari riconducibili a XXXXX Gianpiero è anteriore al ventennio in quanto è da farsi risalire all'atto di donazione a rogito Notaio Carla dell'Aquila del 4 agosto 1997 citato al capitolo "Titoli di provenienza".

Per l'individuazione dei titoli di provenienza in capo a XXXXX Domenico, dante causa dell'attuale proprietaria YYYYYY Liliana, è stato invece necessario effettuare ispezioni ipotecarie presso:

- ✓ la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a partire dal 1°

gennaio 1973;

- ✓ la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 3, per il periodo anteriore al 1° gennaio 1973.

Avvalendosi anche di estratti di mappa catastale riprodotti nella documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caselle Torinese - acclusi alla presente relazione - sono stati rintracciati i seguenti titoli:

- atto di donazione a rogito Notaio Luciano Prost di Lanzo Torinese del 28 settembre 1976, rep. 141439/8953, registrato in Ciriè il 18 ottobre 1976 al n. 3619 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 26 ottobre 1976 ai numeri 20244/16861 (donazione dei genitori XXXXX Pierino e ZZZZZZZ Cristina del mappale n. 295 *ex* 250/b di are 2.45);
- atto di donazione a rogito Notaio Luciano Prost di Lanzo Torinese del 14 marzo 1980, rep. 150310/13320, registrato in Ciriè il 2 aprile 1980 al n. 1456 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 3 aprile 1980 ai numeri 9380/7633 (donazione dei genitori XXXXX Pierino e ZZZZZZ Cristina del mappale n. 296 *ex* 250/c di are 0.95 e del mappale n. 313 *ex* 44/b di are 9.50);
- successione del padre XXXXX Pierino, deceduto in data 22 ottobre 1995, con eredità devoluta¹² per testamento pubblicato con verbale del Notaio dell'Aquila in data 15 aprile 1996, registrato in Torino il 19 aprile 1996 al n. 10897, risultante da dichiarazione di successione n. 33 vol. 934 registrata presso l'Ufficio del Registro di Ciriè il 10 gennaio

¹² A favore dei quattro figli XXXXX Domenico, XXXXX Tommaso Maurizio, XXXXX Maria Maddalena e XXXXX Annarita. Il coniuge ZZZZZZZ Cristina, proprietaria della residua quota sulle entità immobiliari cadute in successione, rinunciò.

1997 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 31 marzo 1998 ai numeri 10485/7939. Dalla nota per trascrizione di quest'ultimo documento si rileva, per quanto ritenuto di interesse:

a) la devoluzione, a favore di XXXXX Domenico, di una quota di 50/100 sul terreno in Caselle Torinese censito in Catasto Terreni al Foglio 18, particella n. 44 e di un immobile in Caselle Torinese - Strada Mappano n. 26bis censito in Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella n. 291 (probabilmente l'attuale particella n. 639 derivata dalla n. 291 sub 1);

b) la devoluzione, a favore di XXXXX Maria Maddalena, di una quota di 50/100 sui terreni in Caselle Torinese censiti in Catasto Terreni al Foglio 18, particella n. 250;

- atto di donazione a rogito Notaio Carla dell'Aquila di Torino del 4 agosto 1997, repertorio numero 50586/7031, registrato in Torino l'8 agosto 1997 al numero 22608 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 l'8 agosto 1997 ai numeri 26426/19129, 26427/19130 e 26428/19131, con cui ZZZZ Cristina donò l'usufrutto al figlio XXX Domenico sulla quota del 50% dei terreni in Caselle Torinese censiti in Catasto Terreni al Foglio 18 particelle n.ri 44-250-291 e XXX Maria Maddalena dono al fratello XXX Domenico l'usufrutto sulla quota del 50% del terreno in Caselle Torinese censito in Catasto Terreni al Foglio 18, particella n. 250.

- RAPPORTI TRA CONFINANTI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 è stata

rinvenuta la trascrizione numeri 14030/10404 del 29 marzo 2003 di atto dell'atto a rogito Notaio Fiorenzo Richiardi di Ciriè del 13 marzo 2003, repertorio n. 142421, della quale di seguito si riportano i contenuti:

“premessò

- *che il signor XXXXX Domenico per la piena proprietà di un mezzo e per l'usufrutto sul restante mezzo ed il signor XXXXX Gianpiero per la nuda proprietà di un mezzo sono proprietari dell'immobile sito in Caselle Torinese descritti al Catasto Terreni al Foglio 18 n. 291 con fabbricato descritto al N.C.E.U. al Foglio 18 n. 291 sub. 1 [ora Foglio 18 n. 639];*
- *che il signor XXXXX Domenico è proprietario esclusivo dell'immobile sito in Caselle Torinese descritto al Catasto Terreni al Foglio 18 n. 295-296 con entrostante fabbricato censito al N.C.E.U. al Foglio 18 n. 295 [ora Foglio 18 n. 632];*
- *che la sig. XXXXX Maria Maddalena in WWW è proprietaria esclusiva degli immobili siti in Caselle Torinese descritti al Catasto Terreni al Foglio 18 n. 28 e 249 [ora Foglio 18 n. 590];*
- *che in data 27 marzo 2002 pratica edilizia n. 9562/pe-42-2002 con riferimento alle proprietà dei signori XXXXX Domenico e XXXXX Gianpiero è stata richiesta al Comune di Caselle Torinese la concessione edilizia per prolungamento, ampliamento e sopraelevazione dei capannoni artigianali, con parte della copertura realizzata sia con falde sia a tetto piano, siti in confine con la proprietà della sig. XXXXX Maria Maddalena in WWW;*
- *che il Comune di Caselle Torinese al fine del rilascio di detta concessione, ha richiesto l'assenso della proprietaria confinante*

sig. XXXXX Maria Maddalena in WWW da formalizzarsi in atto pubblico ai sensi dell'articolo 5.11.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione della G.R. n. 2-2009 del 22 gennaio 2001;

ciò premesso ai sensi dell'art. 5.11.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2-2009 del 22 gennaio 2001

la sig. XXXXX Maria Maddalena in WWW quale proprietaria dell'immobile in premessa descritto confinante con i fabbricati di proprietà dei signori XXXXX Domenico e XXXXX Gianpiero oggetto della pratica edilizia n. 9562 del 27 marzo 2002 presta a favore della proprietà dei signori XXXXX Domenico e Gianpiero che accettano il più ampio assenso senza alcuna riserva od eccezione a tutte quelle opere che verranno eseguite in conformità al relativo progetto.

A loro volta i signori XXXXX Domenico e XXXXX Gianpiero, quali proprietari degli immobili sopra descritti, concedono a favore della sopra descritta proprietà della signora XXXXX Maria Maddalena in WWW (o suoi eredi e/o aventi causa) che accetta analogo assenso per eventuali future costruzioni e/o ampliamenti edilizi”.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a tutto il 29 aprile 2025 sulle entità immobiliari risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a

carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 5428/887 del 18 febbraio 2016 di ipoteca volontaria per complessivi euro 832.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario quindicennale di 416.000,00 concesso alla XXXXX Domenico & C. s.n.c., atto a rogito Notaio Fiorenzo Richiardi di Ciriè del 16 febbraio 2016, repertorio 189274/15588, a favore della AAAA AA AAAAAAA AA AAAA S.p.A., con sede in Asti, codice fiscale AAAAAAAA, contro XXXXX Domenico, nato a XXXX XXXXX (XX) il 27 agosto 1940, codice fiscale XXXXXXXXXXX e contro XXXXX Gianpiero, nato a XXXX XXXXX (XX) il 7 marzo 1966, codice fiscale XXXXXXXXXXX.

2) Trascrizione numeri 50741/38053 del 6 dicembre 2024 di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale rep. 427/2024 emessa dal Tribunale di Torino il 24 ottobre 2024, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale XXXXX Domenico s.a.s. di XXXXX Gianpiero & C. e del socio illimitatamente responsabile XXXXX Gianpiero, contro XXXXX Gianpiero, nato a XXXX XXXXX (XX) il 7 marzo 1966, codice fiscale XXXXXXXXXXX.

- STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti le entità immobiliari di cui trattasi.

Con messaggio di posta elettronica certificata dell'11 dicembre 2024 l'Ufficio interpellato ha comunicato:

- l'inesistenza di contratti di locazione/comodato registrati da XXXXX

Gianpiero in qualità di “dante causa”, ossia di locatore;

- l'esistenza di contratti di locazione/comodato registrati da XXXXX Domenico presso gli Uffici Territoriali di Ciriè (dal 2005 al 2022) e di Torino 2 (nel 2012).

Detto riscontro ha comportato l'invio di specifica richiesta inoltrata al solo Ufficio di Ciriè¹³ che - con messaggio di posta elettronica certificata del 17 gennaio 2025 - ha poi trasmesso documentazione inerente immobili diversi da quelli trattati nella presente relazione.

Ai fini estimativi il compendio immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti e di consultazione del *data base* contenenti la scansione dei numerosi registri dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caselle Torinese (avvenuta alla presenza e con l'ausilio di un tecnico preposto che ha poi ricercato in archivio le pratiche ritenute di interesse), è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- ✓ Nulla Osta n. 5322/796 del 9 novembre 1963 rilasciato a XXXXX Domenico per “*la nuova costruzione di una officina (progetto di variante*”¹⁴ su terreno in allora distinto in Catasto Terreni al Foglio 18, particella n. 44 (parte), con lavori iniziati in data 20 novembre 1963 e ultimati il 14 maggio 1964;
- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria e Certificato di Agibilità in Sanatoria n. 469/1/D del 15 giugno 1992, rilasciati a seguito di

¹³ Considerata l'epoca remota di registrazione dei contratti presso l'Ufficio Territoriale di Torino 2, nessuna richiesta è stata rivolta a quest'ultimo Ente.

¹⁴ Progetto intestato e firmato “XXXXX Pierino”.

istanza di condono edilizio (ai sensi della Legge n. 47/85) presentata da XXXXX Pierino il 30 aprile 1986 e protocollata al n. 6376. La pratica si riferisce alla porzione oggi censita in Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella n. 639, in allora oggetto della denuncia di Variazione catastale Prot. n. 234 del 14 gennaio 1992 presentata da XXXXX Pierino per cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad officina autoriparazioni oltreché per diversa distribuzione interna. Nell'elaborato grafico è raffigurata la confinante porzione di fabbricato attribuita in proprietà a XXXXX Domenico, non oggetto di condono, oggi censita in Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella n. 632;

- ✓ Concessione Edilizia n. 8129/6789 del 23 gennaio 1998 rilasciato per *“intubazione canale lungo Strada Mappano”*;
- ✓ Permesso di Costruire n. 9562/PE-42-2002/9634 del 18 febbraio 2004, rilasciato a XXXXX Domenico a seguito di domanda Protocollo n. 20020005767 presentata in data 27 marzo 2002 per *“ampliamento capannone artigianale in questo Comune, sull'immobile distinto in Catasto al fog. 18 map. 291, fog. 18 map. 44, fog. 18 map. 295, fog. 18 map. 296, fog. 18 map. 366, fog. 18 map. 250 ubicato in VIA MAPPANO N. 26”*;
- ✓ Permesso di Costruire in Sanatoria n. 9562/PE-64-2011/43 del 9 febbraio 2012, rilasciato a XXXXX Domenico a seguito di domanda Prot. n. 20110004401 presentata il 15 febbraio 2011 per *“opere eseguite in difformità al Permesso di Costruire n. 9562/PE-42-2002/9634 del 18/02/2004”*.

Nella Tavola n.1 relativa a quest'ultimo titolo edilizio sono richiamati

condoni edilizi rilasciati in data 15 giugno 1997 e in data 9 ottobre 1998, che tuttavia non sono stati rinvenuti all'atto delle ricerche effettuate nei registri comunali dal Tecnico incaricato.

Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'onere di provvedere, a sue spese, a rivolgersi ad un professionista abilitato alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per gli interventi eseguiti in ampliamento alle costruzioni originarie, assumendosi tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, per onorari professionali, compensi di tecnici che verranno incaricati per la predisposizione della specifica documentazione prevista dall'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i., tributi, diritti di segreteria e eventuale sanzione amministrativa pecuniaria.

L'esistenza di tutte le svariate criticità sopra evidenziate determina una inevitabile riduzione dell'appetibilità commerciale del compendio in esame incidendo negativamente sul relativo valore di mercato delle entità immobiliari di cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

Come si rileva dall'esame dell'allegato certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dalla Città di Caselle Torinese in data 16 gennaio 2025 e relativo alle sole entità immobiliari apprese all'attività della Procedura¹⁵, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 2-2009 datata 22 gennaio 2001:

- la particella n. 639 ricade in parte in Aree produttive consolidate e di completamento "IC" e in parte in Aree residenziali sature all'esterno

¹⁵ Validità di un anno dalla data di emissione (salvo modificazioni agli Strumenti Urbanistici nel periodo di validità).

del vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta (UT - 0,30) “Rsa1”, in zona B di tutela urbanistica aeroportuale “NER” e in Classe di pericolosità geologica IIa;

- la particella n. 640 ricade in parte in Aree produttive consolidate e di completamento “IC” e in parte in Viabilità esistente, in zona B di tutela urbanistica aeroportuale.

Per quanto riferibile alla particella n. 632 è stato consultato il GeoPortale disponibile sul sito internet del Comune di Caselle Torinese, rilevando che il terreno ricade in parte (97,2%) in Aree produttive consolidate e di completamento “IC” e in parte (2,8%) in Aree residenziali sature all'esterno del vincolo aeroportuale di inedificabilità assoluta (UT - 0,30) “Rsa1”, in zona B di tutela urbanistica aeroportuale “NER” e in Classe di pericolosità geologica IIa.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in esame è ubicato in una fascia periferica del comune di Caselle Torinese (TO) denominata “Residenziale Gramsci Einaudi Produttivo Strada Leini Strada Cuorgnè” (codice D3) a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili.

Più precisamente è risultato collocato ai margini della SP 12 che collega i confinanti territori comunali di Caselle Torinese e di Mappano, all'angolo tra quest'ultima arteria - in loco denominata Via Mappano - e Via dei Passeri.

Le entità immobiliari dispongono di più accessi, costituiti da:

- un cancello carraio automatizzato prospiciente Via Mappano;
- un cancello ad apertura manuale attestato su Via dei Passeri;

- due cancelletti pedonali con affaccio su Via dei Passeri,
che immettono in un'area pianeggiante asfaltata di forma trapezoidale irregolare sulla quale insiste un fabbricato - classato in parte come "laboratorio" (Cat. C/3) e in parte come "fabbricato per speciali esigenze produttive" (cat. D/7) - elevato in parte ad un piano, in parte a due piani terra, con il piano superiore accessibile direttamente anche attraverso rampa carraia scoperta.

Un ulteriore cancello carraio dà ingresso ad una striscia di terreno sulla quale affaccia uno dei portoni del suddetto corpo di fabbrica.

Dall'esame della documentazione reperita presso i Pubblici Uffici e per quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo sulla località, i corpi di fabbrica insistenti sui mappali n. 639 (Capo 1) e n. 632 (Capo 2) possiedono le seguenti principali caratteristiche:

- struttura portante mista in c.a. e in c.a.p.;
- solai misti;
- tamponamenti in muratura;
- facciate intonacate e tinteggiate;
- coperture miste a botte, a falde e a tetto piano;
- serramenti esterni metallici;
- pavimentazioni in battuto di cls liscio;
- altezza utile officina piano terreno: cm 420÷720 circa;
- altezza utile sotto rampa: cm 250÷480 circa;
- altezza media utile locali accessori piano terreno: cm 255 circa;
- altezza utile uffici/wc piano terreno: 235÷260 circa
- altezza utile depositi piano primo: cm 315 circa;
- altezza utile area parcheggio piano primo: cm 230÷440 circa;

- altezza utile deposito piano primo: cm 210 circa;
- altezza utile ufficio piano primo: cm 270 circa;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione.

Del predetto compendio immobiliare fa infine anche parte la striscia di terreno censita in Catasto al Foglio 18, particella n. 640 (Capo 3), in massima parte costituente sedime della Via dei Passeri.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione.

- VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*;

- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*;
- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni"*.

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 6 dicembre 2024 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale e, in particolare, nella zona di ubicazione delle entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo, sono stati

inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui:

- ✓ le Statistiche *del IV trimestre 2024* relative al settore non residenziale, pubblicate in data 6 marzo 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2024 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva* (periodo di riferimento: anno 2023),

entrambi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In considerazione delle peculiarità estrinseche (ricongducibili al contesto territoriale ed ambientale) che intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari degli immobili), lo scrivente ha ritenuto di adottare una metodologia di stima di tipo multiparametrico, basata cioè su più parametri di comparazione in funzione delle principali caratteristiche qualitative e quantitative del compendio immobiliare che ne influenzano il valore.

Così operando ha quindi individuato i seguenti parametri ai quali rapportare le superfici delle varie porzioni che costituiscono il compendio immobiliare:

- €/mq 170,00 per i locali destinati ad officina e parcheggio
- €/mq 80,00 per i locali destinati a deposito/magazzino e C.T.
- €/mq 50,00 per l'area di sosta coperta
- €/mq 260,00 per i locali destinati a spogliatoio/wc
- €/mq 300,00 per i locali destinati ad uffici

ferma restando l'ottica di pervenire ad una valutazione globale da intendersi comunque a corpo e non a misura e con la precisazione che nei suddetti parametri è da intendersi ricompresa anche l'incidenza delle aree esterne pertinentziali.

Ne discende il seguente conteggio:

Capo 1

Officina/parcheggio

~ mq 360 x €/mq 170,00 = € 61.200,00

Depositi/magazzini/C.T.

~ mq 113 x €/mq 80,00 = € 9.040,00

Area di sosta coperta

~ mq 85 x €/mq 50,00 = € 4.250,00

Porzione di spogliatoio/wc

~ mq 3 x €/mq 250,00 = € 750,00

Uffici

~ mq 60 x €/mq 300,00 = € 18.000,00

SOMMANO € 93.240,00

Capo 2

Officina/parcheggio

~ mq 565 x €/mq 170,00 = € 96.050,00

Depositi

~ mq 170 x €/mq 80,00 = € 13.600,00

Porzione di spogliatoio/wc

~ mq 15 x €/mq 260,00 = € 3.900,00

SOMMANO € 113.550,00

Capo 3

Nessuna valutazione.

Richiamando i contenuti esposti al capitolo “Situazione amministrativa e urbanistica” della presente relazione, ai suddetti importi viene applicata una riduzione del 10% pervenendo così ad un valore di
 $(€ 93.240,0 + 113.550,00) = € 206.790,00 \times 0,90 = € 186.111,00$.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari ubicate in comune di Caselle Torinese (TO) - Via Mappano n. 26 angolo Via dei Passeri, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente individuato in

€ 185.000,00
(euro centoottantacinquemila/00)

di cui:

€ 83.000,00 riferibili all'entità immobiliare di cui al Capo 1

€ 102.000,00 riferibili all'entità immobiliare di cui al Capo 2

€ 0,00 riferibili all'entità immobiliare di cui al Capo 3

- IVA / IMPOSTA DI REGISTRO

La cessione delle entità immobiliari è soggetta al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate nella banca dati SIPEE¹⁶ non sono emersi né Attestati di Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) riconducibili alle unità abitative.

Trattandosi di vendita coattiva, solo qualora il Notaio incaricato ne

¹⁶ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

ravvisasse la necessità, il Curatore provvederà alla predisposizione degli APE successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento all'aggiudicatario.

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

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

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 30 aprile 2025

Il Perito

ELENCO ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Stralci di mappe catastali pregresse.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Titolo di provenienza immobili XXXXX Gianpiero.
- Ispezione ipotecaria in capo a XXXXX Gianpiero.
- Ispezioni ipotecarie in capo a XXXXX Domenico.
- Duplo trascrizione Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate inerente i rapporti locativi.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Copia pratiche edilizie.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣