

Fallimento n° 442/2015

**XXXXX XXXXXXXX S.p.A.
XXXXX XXXXXXXX
XX XXXXXXXX XXXXXX**

G.D.: Presidente Dott. Enrico ASTUNI

Curatore: Dott. Alberto ABBATE

14° STRALCIO
RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI N. 20 LOCALI
AD USO AUTORIMESSA
SITI IN TORINO - VIA ENVIE N. 8/A

INCARICO E PREMESSA

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

A seguito del predetto mandato peritale, dopo avere predisposto nelle more del presente elaborato:

- ✓ primo stralcio di relazione peritale depositato in data 28 luglio 2017

sul valore delle entità immobiliari ubicate in Pianezza (TO) - Via Jaquerio n. 22 (Lotto 1), Torino - Via Bogino n. 11 (Lotti 2 e 3), Loano (SV) - Via dei Pontassi (Lotti 4 e 5) e Torino - Via Envie n. 8/A (Lotti da 6 a 15);

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

Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 68 a 86;

- ✓ nono stralcio di perizia in data 17 gennaio 2024, relativo ad ulteriori n. 17 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 87 a 103;
- ✓ decimo stralcio di perizia in data 18 giugno 2024, relativo ad ulteriori 18 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 104 a 121;
- ✓ undicesimo stralcio di perizia datato 30 ottobre 2024, relativo ad ulteriori 18 locali ad uso autorimessa e ad un posto auto ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 122 a 140;
- ✓ dodicesimo stralcio di perizia datato 17 marzo 2025, relativo ad ulteriori 18 locali ad uso autorimessa e ad un posto auto ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti dal n. 141 al n.159;
- ✓ tredecimo stralcio di perizia datato 16 luglio 2025, relativo ad ulteriori 16 locali tutti ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti dal n.160 al n. 175,

oltre ad una relazione di perizia estimativa in data 12 gennaio 2019 sul valore di entità immobiliari ubicate nel comune di Laveno Mombello (VA), il sottoscritto procede - con il presente quattordicesimo stralcio - ad una ulteriore perizia relativa a n. 20 locali ad uso autorimessa tutti ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, di seguito individuati come Lotti da n.176 a n.195.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

PREMESSA

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

Trattasi nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del fabbricato;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze del fabbricato;
- titoli di provenienza delle entità immobiliari;
- vincoli;
- regolamento di Condominio;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- certificazione energetica;
- determinazione delle superfici commerciali;
- criterio estimativo.

- UBICAZIONE DEL FABBRICATO

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

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

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

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

oltre a beni comuni non censibili individuati con il sub 1 (rampe ed aree di manovra), con il sub 2 (vani scala) e sub 3 (cavedi di aerazione, vani tecnici, terrapieni), in forza di Costituzione del 29.07.2010 Pratica numero TO0502118 (n. 5870.1/2010), successiva alla soppressione dell'area urbana censita al Foglio 80, particella n. 1848 sub 15 (Variazione del 16.07.2010 n. 45959.1/2010 prot. n. TO0469163). L'area urbana era stata costituita in data 08.11.2007 con Denuncia n. 9240.1/2007 (protocollo n. TO0740014).

- COERENZE DEL FABBRICATO

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

- TITOLI DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

La costruzione racchiudente locali pertinenziali ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) venne realizzata su area urbana concessa in diritto di superficie dal Comune di Torino alle società

XXXXX XXXXXXXX Società per Azioni - XXXXX XXXXXXXX XX
XXXXXX XXXXX siglabile XXXXX XXXXXXXX S.p.A. e AAAAA
AAAAAAA s.r.l. (poi trasformatasi in S.p.A.), riunite in Associazione
Temporanea di Imprese (ATI), in forza di Convenzione a rogito Notaio
Giulio Biino di Torino dell'11.02.2008, repertorio n. 22226/11293, registrata
in Torino il 12.03.2008 al n. 5177 serie 1T e trascritta presso la
Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 12.03.2008 ai numeri 11444/7692
ed ai numeri 11445/7693 e successivo atto modificativo a rogito stesso
Notaio del 25.05.2010, rep. 27592/13808, registrato in Torino il 23.06.2010
al n. 9817 serie 1T e non trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

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

Come si rileva dal citato atto Notaio Biino dell'11.02.2008, la *"convenzione
ha per oggetto la costituzione del diritto di superficie nel sottosuolo e
sul suolo, per quanto riguarda le parti emergenti, dell'area pubblica
sita in Torino, Via Envie e Via Cumiana [...] per la realizzazione di
parcheggio pertinenziale nel sottosuolo dell'area stessa".* Come previsto
dall'art. 2 della predetta Convenzione, *"per consentire la realizzazione
del parcheggio, la Città di Torino costituisce in favore del Concessionaria
[...] il diritto di superficie nel sottosuolo dell'area che sarà occupata
dal manufatto e dalle rampe di accesso e di uscita e sul suolo per
quanto riguarda i fabbricati emergenti per i collegamenti pedonali
verticali"*.

Il diritto di superficie venne costituito per la durata di anni 90 dalla
sottoscrizione della suddetta Convenzione (11.02.2008) *"ed è rinnovabile*

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

Successivamente:

- con verbale di assemblea straordinaria dei soci della AAAAA AAAAAAA s.r.l., rogito Notaio Biino del 16.12.2008, rep. 24417/12354, registrato in Torino il 30.12.2008 al n. 23684 serie 1T venne deliberata la trasformazione della AAAAA AAAAAAA da s.r.l. a S.p.A.;
- con atto di fusione a rogito Notaio Biino del 14.05.2012, repertorio n. 31642/15994, registrato in Torino il 18.05.2012 al n. 5584 serie 1T, la AAAAA AAAAAAA S.p.A. venne incorporata nella BB.BBB. s.r.l. BBBB BBBBB BB BBBB - BBBBBB - BBBBBBBB siglabile BB.BBB. s.r.l. (trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 21.05.2012 ai numeri 16283/12309); contestualmente, quest'ultima società si trasformò in società per azioni sotto la denominazione sociale BBBBB S.p.A. BBBB BBBBB BB BBBB - BBBBBB - BBBBBBBB siglabile BBBBB S.p.A. (trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 21.05.2012 ai numeri 16284/12310);
- con atto di fusione a rogito Notaio Biino del 22.12.2014, repertorio n. 36507/18255, registrato in Torino il 29.12.2014 al n. 20027 serie 1T e

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 30.12.2014 ai numeri 39510/29847, le società XXXXX XXXXXXXX S.p.A. ed BBBBB S.p.A. vennero fuse per incorporazione della BBBBB S.p.A. nella XXXXX XXXXXXXX S.p.A.

- VINCOLI

Con il citato atto a rogito Notaio Giulio Biino dell'11.02.2008, repertorio n. 22226/11293 (cfr. capitolo "Titoli di provenienza delle entità immobiliari"), le concessionarie XXXXX XXXXXXXX S.p.A. e AAAAA AAAAAAA s.r.l. dichiararono di "assoggettare a vincolo di inscindibilità il rapporto pertinenziale, costituito ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni (legge Tognoli), tra le autorimesse private che verranno realizzate nel sottosuolo dell'area [...] acquistata in diritto di superficie, come individuata all'ART. 2 le porzioni immobiliari al cui servizio saranno rispettivamente adibite [...] obbligandosi "a perfezionare gli atti di cessione dei boxes inserendovi apposita clausola di assoggettamento al vincolo pertinenziale perpetuo dei box stessi alle porzioni immobiliari di rispettiva proprietà dei cessionari. Il vincolo non potrà essere modificato né revocato senza il preventivo consenso della Città di Torino" (trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 12.03.2008 ai numeri 11444/7692).

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

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento del Condominio Enviepark venne depositato con atto a rogito Notaio Giulio Biino di Torino in data 24.11.2010, rep. 28537/14304, registrato in Torino il 23.12.2010 al n. 8195 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino l'11 il 23.12.2010 ai numeri 47344/32217.

L'art. 3 precisa che *"la sosta dei veicoli nel parcheggio superficiale è di esclusiva competenza della Città di Torino. Non è consentito l'accesso all'autorimessa di veicoli di qualunque tipo aventi massa massima superiore ai 35q. Al terzo piano interrato è ammesso un limite di massa massima di 60q, se esiste in gamma veicolo una versione analoga omologata anche a 35q. Non è ammesso l'utilizzo di pneumatici chiodati e/o catene da neve all'interno dell'autorimessa, inclusa la rampa di accesso [...]. La ricarica di veicoli elettrici deve essere autorizzata dall'Assemblea condominiale e disposta per ogni utenza, con contatore indipendente da quello condominiale. Il condomino che lo richieda, dovrà dimostrare che l'impianto sia tecnicamente possibile ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, anche utilizzando parti comuni ma senza arrecare danno e/o pregiudizio eccessivi alle stesse e/o ad altri condomini"*.

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

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

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

La Curatela ha trasmesso il riparto a consuntivo della gestione ordinaria 2024 ed il riparto preventivo della gestione ordinaria 2025, ove sono indicate le quote di spesa riferite a ciascuna delle entità immobiliari.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, a tutto il 15 gennaio 2026 sulle entità immobiliari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere ordinata la cancellazione:

1) ISCRIZIONE N.RI 34558/6541 del 17.09.2010 di IPOTECA VOLONTARIA per complessivi € 6.125.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario decennale di € 3.500.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Giulio Biino di Torino dell'08.09.2010, rep. 27990/14044, registrato in Torino il 17.09.2010 al n. 2551 serie 1T, a favore della CCCC CC CCCCCC CC CCCCCC S.P.A., con sede in CCCCC (CN), codice fiscale CCCCCCCC, contro AAAAA AAAAAAA S.P.A., con sede in AAAA AAAAAAA (AA), codice fiscale AAAAAAAA e contro XXXXX XXXXXXXX SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Pianezza (TO), codice fiscale AAAAAAAA.

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

A margine dell'iscrizione ipotecaria risultano:

- Annotazione di frazionamento in quota n.ri 36110/4782 del 30.09.2010;*
- Annotazioni di restrizione di beni e comunicazioni di cancellazione di quota*

di ipoteca frazionata, riguardanti immobili alienati ante dichiarazione di fallimento e immobili alienati dalla Procedura fallimentare, oltre che i subalterni 54, 80 e 129 appresi all'attivo fallimentare.

2) TRASCRIZIONE N.RI 30130/21608 del 28.07.2016 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 8481/15 emessa dal Tribunale di Torino - Sezione VI Civile e Fallimentare il 18.12.2015, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXX XXXXXXXX Società per Azioni - XXXXX XXXXXXXX XX XXXXX XXXXX, contro XXXXX XXXXXXXX SOCIETA' PER AZIONI - XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXX, con sede in Pianezza (TO), codice fiscale 00966890014.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino sulle entità immobiliari riconducibili alla società fallita, risultano i seguenti titoli edilizi:

- > Permesso di Costruire n. 32/c/2008 del 19.09.2008 (Prot. n. 2008-15-1087), rilasciato per "*realizzazione di parcheggio pertinenziale, ai sensi della legge n. 122/89, di tre piani interrati per un totale di 257 box (263 posti auto) e sistemazione a parcheggio del piano terreno*";
- > Permesso di Costruire n. 20/c/2010 del 14.06.2010 (Prot. n. 2009-15-13276), rilasciato per "*variante in corso d'opera a P.C. n. 32/c/2008 prot. n. 2008/15/1087 consistenti in restringimento della struttura di circa cm 80, ribassamento del terzo piano interrato di cm 10, realizzazione di corsie cieche a doppio senso di marcia e aumento della superficie di parcheggio sviluppata sui tre piani interrati da 263 (duecentosessantatre) a 291 (duecentonovantuno), suddivisi in 90 posti auto al primo piano*

- interrato, 94 al secondo piano interrato e 107 al terzo piano interrato. Al piano primo interrato, in aderenza al blocco scala C, realizzazione di servizio igienico allo stesso livello; in aderenza al blocco scala A realizzazione di locale tecnico; al terzo piano interrato realizzazione di vasca di accumulo acque meteoriche e relativo locale tecnico. Modifiche esterne consistenti in creazione di un'area a verde, diverso posizionamento di alcuni parcheggi per disabili e inserimento di griglie di aerazione. Modifiche alle aperture in tutti i gruppi scala (A-B1-B2-C)".*
- > D.I.A. Prot. n. 2010-9-11180 del 28.05.2010 presentata per modifiche al parcheggio, con lavori ultimati in data 07.07.2010 (certificato di collaudo finale e comunicazione di ultimazione lavori presentati in data 09.07.2010);
 - > Certificato di Agibilità Parziale n. 109/2011 del 07.04.2011 (Protocollo n. 2010-2-15801), rilasciato per n. 9 box auto al primo piano interrato censiti al N.C.E.U. Foglio 1289, particella n. 881 subalterni 13, 22, 33, 34, 35, 44, 51, 68, 76;
 - > Certificato di Agibilità Parziale n. 235/2012 del 27.08.2012 (Protocollo n. 2012-2-9568), rilasciato per n. 61 box auto censiti al N.C.E.U. Foglio 1289, particella n. 881, subalterni 4, 18, 25, 31, 40, 41, 47, 48, 49, 50, 61, 62, 63, 64, 67, 71, 72, 73, 74, 77, 80, 81, 84, 85, 88, 89, 90, 98, 99, 108, 109, 119, 122, 127, 136, 137, 138, 148, 149, 150, 151, 161, 162, 163, 164, 169, 170, 171, 174, 175, 176, 181, 183, 185, 189, 215, 224, 229, 230, 282 e 283;
 - > Domanda di Agibilità Prot. n. 2014-2-17247 del 20.10.2014, presentata per tutte le opere previste dal Permesso di Costruire n. 32/c/2008, dal successivo Permesso di Costruire in Variante n. 20/c/2010 e dalla D.I.A.

in Variante Protocollo n. 2010-9-11180, tuttora sospesa.

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

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

Come si rileva dall'allegato estratto urbanistico acquisito in data 16 dicembre 2025, nel vigente P.R.G.C. le entità immobiliari ricadono in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, nell'Area Normativa a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico (attrezzature di interesse comune).

- DESCRIZIONE

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

Le entità fanno parte di un parcheggio interrato realizzato negli anni

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

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

Per quanto visionato, ciascun locale autorimessa trattato nella presente relazione, ubicato al terzo piano interrato, si presenta chiuso con portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls liscio, pareti in blocchi di cls non intonacati, soffitto in predalles, impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione.

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

- m 5,70x2,90/2,95x3,10 h per quelli individuati con i numeri 213-214-215-217-218, che possiedono inoltre luce di ingresso di m 2,60 x 2,70 h circa;
- m 5,75x2,90x3,10 h per quelli individuati con i numeri 223- 224-225-226-227, che possiedono inoltre luce di ingresso di m 2,60 x 2,70 h circa;
- m 5,75x2,95x3,10 h per quelli individuati con i numeri 242- 243-244-245-247-248, che possiedono inoltre luce di ingresso di m 2,60 x 2,70 h circa;
- m 5,60x2,95x3,10 h per quelli individuati con i numeri 258-259- 260-261, che possiedono inoltre luce di ingresso di m 2,60 x 2,70 h circa.

Come segnalato in passato dall'Amministratore di Condominio e come rilevato dallo scrivente all'atto dei sopralluoghi, in alcuni locali¹ vi sono alcune tracce di umidità così come in alcune aree localizzate delle corsie di manovra. Per quanto rilevabile ad esame visivo, il locale n. 213 è inoltre risultato interessato da lesioni che hanno coinvolto la muratura in blocchetti di cls.

Il tutto come da allegata documentazione fotografica.

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

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

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

- DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali, da intendersi comunque indicative, sono state desunte dalle visure catastali e sono state direttamente conteggiate dal Catasto secondo i criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, assumendo i

¹ Individuati con i numeri 213, 225 e 227.

muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50 ed i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.

- CRITERIO ESTIMATIVO

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

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

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

le particolari condizioni al contorno (riconducibili in particolare alla pertinenzialità ed alle elevata consistenza).

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

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 176

Proprietà superficiaria

L.176 - UBICAZIONE

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

L.176 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "213", con una superficie catastale di mq 19.

L.176 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 221, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla
XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXXX

XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.176 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 221, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 212, locale autorimessa sub 222 e bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) ai restanti lati.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare - individuata con il numero 213 - presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 204, locale autorimessa numero 214 e area di manovra ai restanti lati.

L.176 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,44/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,42;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,92.

L.176 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, tenuto altresì conto della presenza di apprezzabili fenomeni infiltrativi e lesioni nelle muratura, lo scrivente ha individuato in € 6.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 176, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 6.000,00
(euro seimila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 177

Proprietà superficiaria

L.177 - UBICAZIONE

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

L.177 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "214", con una superficie catastale di mq 19.

L.177 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino

con i seguenti identificativi catastali:

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 222, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

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

L.177 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 222, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 213, locale autorimessa sub 223, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 221.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 214, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 205, locale autorimessa numero 215, area di manovra e locale autorimessa numero 213.

L.177 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,44/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,42;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,92.

L.177 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 177, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00
(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 178
Proprietà superficiaria

L.178 - UBICAZIONE

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

L.178 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "215", con una superficie catastale di mq 19.

L.178 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 223, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXX XXXXX per la proprietà superficiale per 1/1.

L.178 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 223, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 214, locale autorimessa sub 224, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 222.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 215, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 206, locale autorimessa numero 216, area di manovra e locale autorimessa numero 214.

L.178 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di

Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

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

> 3,44/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,42;

- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,92.

L.178 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 178, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

LOTTO N. 179

Proprietà superficiaria

L.179 - UBICAZIONE

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

L.179 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "217", con una superficie catastale di mq 19.

L.179 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 225, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

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

L.179 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 225, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 216, locale autorimessa sub 226, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 224.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 217, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 208, locale autorimessa numero 218, area di manovra e locale autorimessa numero 216.

L.179 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

- > 3,46/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,44/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 255,88;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 241,81.

L.179 - VALUTAZIONE

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

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

a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 179, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 180

Proprietà superficiaria

L.180 - UBICAZIONE

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

L.180 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "218", con una superficie catastale di mq 20.

L.180 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 226, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 20, rendita euro 159,90

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

L.180 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 226, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 217, bene comune non censibile sub 2 (vano scale e ascensore), bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 225.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 218, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 209, vano scale e ascensore, area di manovra e locale autorimessa numero 217.

L.180 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

- > 3,46/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,44/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 255,88;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 241,81.

L.180 - VALUTAZIONE

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

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 180, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 181

Proprietà superficiaria

L.181 - UBICAZIONE

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

L.181 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "223", con una superficie catastale di mq 19.

L.181 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 231, via Envie n. 8/A, piano S3,

zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXX XXXXX per la proprietà superficiale per 1/1.

L.181 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 231, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) a due lati, locale autorimessa sub 232 e locale autorimessa sub 244.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 223, presenta le seguenti coerenze: area di manovra a due lati, locale autorimessa numero 224 e locale autorimessa numero 236.

L.181 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

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

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,45;

- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,97.

L.181 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 181, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 182

Proprietà superficiaria

L.182 - UBICAZIONE

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

L.182 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "224", con una

superficie catastale di mq 19.

L.182 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 232, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

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

L.182 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 232, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 233, locale autorimessa sub 245 e locale autorimessa sub 231.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 224, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 225, locale autorimessa numero 237 e locale autorimessa numero 223.

L.182 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

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

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

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,45;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,97.

L.182 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 182, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 183

Proprietà superficiaria

L.183 - UBICAZIONE

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

L.183 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "225", con una superficie catastale di mq 19.

L.183 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 233, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

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

L.183 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 233, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 234, locale autorimessa sub 246 e locale autorimessa sub 232.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 225, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 226, locale autorimessa numero 238 e locale autorimessa numero 224.

L.183 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

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

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,45;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,97.

L.183 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più

probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 183, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 7.000,00
(euro settemila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 184

Proprietà superficiaria

L.184 - UBICAZIONE

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

L.184 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "226", con una superficie catastale di mq 19.

L.184 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 234, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla
XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXX

XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.184 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 234, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locali autorimessa sub 235 e sub 247 e locale autorimessa sub 233.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 226, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 227, locale autorimessa numero 239 e locale autorimessa numero 225.

L.184 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

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

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,45;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,97.

L.184 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 184, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 185

Proprietà superficiaria

L.185 - UBICAZIONE

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

L.185 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "227", con una superficie catastale di mq 19.

L.185 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 235, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXX XXXXX per la proprietà superficiale per 1/1.

L.185 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 235, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locali autorimessa sub 236 e sub 248 e locale autorimessa sub 234.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 227, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 228, locale autorimessa numero 240 e locale autorimessa numero 226.

L.185 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

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

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a

- complessivi € 255,91;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 241,86.

L.185 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 185, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 7.000,00
(euro settemila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 186
Proprietà superficiaria

L.186 - UBICAZIONE

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

L.186 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "243", con una superficie catastale di mq 19.

L.186 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 251, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX XX XXXXXX XXXXX per la proprietà superficiale per 1/1.

L.186 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 251, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 238, locale autorimessa sub 252, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 250.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 243, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 230, locale autorimessa numero 244, area di manovra e locale autorimessa numero 242.

L.186 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di

Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

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

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,45;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,97.

L.186 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 186, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

LOTTO N. 187

Proprietà superficiaria

L.187 - UBICAZIONE

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

L.187 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "244", con una superficie catastale di mq 19.

L.187 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 252, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

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

L.187 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 252, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 239, locale autorimessa sub 253, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 251.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 244, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 231, locale autorimessa numero 245, area di manovra e locale autorimessa numero 243.

L.187 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

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

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,45;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,97.

L.187 - VALUTAZIONE

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

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

a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 187, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 188

Proprietà superficiaria

L.188 - UBICAZIONE

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

L.188 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "245", con una superficie catastale di mq 19.

L.188 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 253, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

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

L.188 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 253, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 240, locale autorimessa sub 254, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 252.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 245, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 232, locale autorimessa numero 246, area di manovra e locale autorimessa numero 244.

L.188 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

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

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,45;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,97.

L.188 - VALUTAZIONE

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

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 188, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 189

Proprietà superficiaria

L.189 - UBICAZIONE

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

L.189 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "242", con una superficie catastale di mq 19.

L.189 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 250, via Envie n. 8/A, piano S3,

zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

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

L.189 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 250, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 237, locale autorimessa sub 251, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 249.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 242, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 229, locale autorimessa numero 243, area di manovra e locale autorimessa numero 241.

L.189 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

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

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 246,45;

- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 232,97.

L.189 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 189, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 190

Proprietà superficiaria

L.190 - UBICAZIONE

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

L.190 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "247", con una

superficie catastale di mq 19.

L.190 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 255, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

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

L.190 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 255, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 242, locale autorimessa sub 256, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 254.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 247, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 234, locale autorimessa numero 248, area di manovra e locale autorimessa numero 246.

L.190 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

> 3,40/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

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

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 251,54;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 237,75.

L.190 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 190, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 191

Proprietà superficiaria

L.191 - UBICAZIONE

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

L.191 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "248", con una superficie catastale di mq 19.

L.191 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 256, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

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

L.191 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 256, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 243, locale autorimessa sub 257, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 255.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 248, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 235, locale autorimessa numero 249, area di manovra e locale autorimessa numero 247.

L.191 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

- > 3,40/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 251,54;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 237,75.

L.191 - VALUTAZIONE

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

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

a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 190, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 192

Proprietà superficiaria

L.192 - UBICAZIONE

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

L.192 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "258", con una superficie catastale di mq 19.

L.192 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 266, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

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

L.192 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 266, presenta le seguenti coerenze: bene comune censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 267, intercapedine verso Via Envie e locale autorimessa sub 265.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 258, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 259, intercapedine verso Via Envie e locale autorimessa numero 257.

L.192 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

- > 3,28/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,39/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 242,72;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 229,43.

L.192 - VALUTAZIONE

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

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 192, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 193

Proprietà superficiaria

L.193 - UBICAZIONE

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

L.193 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "259", con una superficie catastale di mq 19.

L.193 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 267, via Envie n. 8/A, piano S3,

zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

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

L.193 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 267, presenta le seguenti coerenze: bene comune censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 268, intercapedine verso Via Envie e locale autorimessa sub 266.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 259, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 260, intercapedine verso Via Envie e locale autorimessa numero 258.

L.193 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

- > 3,28/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,39/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 242,72;

- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 229,43.

L.193 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 193, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 194

Proprietà superficiaria

L.194 - UBICAZIONE

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

L.194 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "260", con una

superficie catastale di mq 19.

L.194 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 268, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

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

L.194 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 268, presenta le seguenti coerenze: bene comune censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 269, intercapedine verso Via Envie e locale autorimessa sub 267.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 260, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 261, intercapedine verso Via Envie e locale autorimessa numero 259.

L.194 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

> 3,34/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

> 3,39/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 247,08;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 233,53.

L.194 - VALUTAZIONE

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

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 194, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 195

Proprietà superficiaria

L.195 - UBICAZIONE

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

L.195 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "261", con una superficie catastale di mq 20.

L.195 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 269, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 20, rendita euro 151,01

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

L.195 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 269, presenta le seguenti coerenze: bene comune censibile sub 1 (area di manovra), bene comune non censibile sub 2 (vano scale), intercapedine verso Via Envie e locale autorimessa sub 268.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 261, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, vano scale, intercapedine verso Via Envie e locale autorimessa numero 260.

L.195 - MILLESIMI CONDOMINIALI

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

- > 3,34/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,39/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

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

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2024 ammontano a complessivi € 247,08;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 233,53.

L.195 - VALUTAZIONE

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

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

a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 195, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

ALLEGATI:

In aggiunta alla documentazione allegata al primo, al sesto, al settimo, all'ottavo, al nono, al decimo, all'undicesimo, al dodicesimo e al tredicesimo stralcio di perizia, si allegano:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Stralcio di elaborato planimetrico catastale.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Pianta piano terzo regolamento condominiale.
- Stralcio tabelle millesimali.
- Consuntivo spese condominiali anno 2024.
- Preventivo spese condominiali anno 2025.
- Estratto urbanistico aggiornato.

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

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

Torino, 15 gennaio 2026

Il Perito