

Liquidazione Giudiziale n. 270/2024 LG

**XXXXXX XXXXX
XXXXXXXX s.r.l.
in liquidazione**

G.D.: Dott. Enrico ASTUNI

Curatore: Dott. Mario Leonardo MARTA

1° STRALCIO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE
DI ENTITA' IMMOBILIARI
SITE NEI COMUNI DI
MONDOVÌ (CN)
CEVA (CN)
IMPERIA**

INCARICO E PREMESSA

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

In considerazione di quanto emerso da una preliminare analisi della documentazione relativa alla Procedura (con particolare riferimento alla consistenza del patrimonio immobiliare residuo in capo alla società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l.), lo scrivente ha evidenziato alla Curatela l'opportunità di:

- procedere alla notifica della sentenza di liquidazione giudiziale presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari competenti per territorio;
- acquisire una certificazione notarile sulle varie entità immobiliari, previo espletamento di ispezioni ventennali con ricostruzione di tutti i passaggi intervenuti nel ventennio ed elencazione di tutte le formalità (trascrizioni/iscrizioni) pregiudizievoli gravanti sugli immobili residui in capo alla società in procedura alla data di apertura della liquidazione giudiziale¹.

Accolta detta proposta ed ottenuta l'autorizzazione del Magistrato, la Procedura si è quindi avvalsa dell'attività professionale del Notaio Giandomenico Bonito², il quale – in data 4 marzo 2025 - ha predisposto la richiesta certificazione sull'intero patrimonio immobiliare riconducibile alla società.

Dopo avere esaminata la predetta relazione, d'intesa con la Curatela (vista l'elevata consistenza immobiliare), si è ritenuto di procedere con la predisposizione di stralci di perizia, soprattutto in conseguenza delle differenti tempistiche degli svariati Uffici Tecnici (ai quali sono state inviate autonome richieste di accesso agli atti) la cui inerzia ha comportato,

¹ Messaggio di posta elettronica inviato alla Curatela in data 2 novembre 2024.

² Al quale è stato comunicato benessere all'attività in data 7 gennaio 2025.

ove ad oggi ricevuti, riscontri secondo diverse metodologie sia di consultazione che di acquisizione della documentazione presente nei rispettivi archivi edilizi.

Pertanto ad oggi, in relazione ai riscontri pervenuti dalla Pubblica Amministrazione ed alla disponibilità di accesso alle varie entità immobiliari, il presente primo stralcio di perizia tratta le entità immobiliari ubicate in:

- ✓ Mondovì (CN) - Cond. Le Clivie
(Scheda n. 10 della certificazione)
- ✓ Mondovì (CN) - Cond. Le Viole
(Scheda n. 11 della certificazione)
- ✓ Ceva (CN) - Via XX Settembre n. 21
(Scheda n. 9 della certificazione)
- ✓ Ceva (CN) - Via Polveriera n. 11
(Scheda n. 8 della certificazione)
- ✓ Imperia - Via Belgrano n. 4
(Scheda n. 5 della certificazione).

Indipendentemente dall'attività espletata dal citato Notaio incaricato dalla Procedura, lo scrivente ha autonomamente espletato ulteriori e specifici accertamenti (in conseguenza della necessità di approfondire alcuni aspetti emersi nel corso delle verifiche presso i Pubblici Uffici) che sino ad oggi sono state completate:

- presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Imperia e di Mondovì, con richiesta e successiva acquisizione di titoli cartacei digitalizzati;
- presso gli Uffici Catastali di Cuneo, con acquisizione di estratti di

mappa, elaborati planimetrici, planimetrie e visure di tutte le entità immobiliari riconducibili alla società in Procedura;

- presso l'Archivio Edilizio e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo, con richiesta e successiva acquisizione delle pratiche edilizie riconducibili alle entità immobiliari trattate come "Scheda n. 6" e come "Scheda n. 7" nella certificazione notarile;
- presso l'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata del Comune di Ceva, con richiesta e successiva acquisizione delle pratiche edilizie riconducibili alle entità immobiliari trattate come "Scheda n. 8" e come "Scheda n. 9" nella certificazione notarile.

Completati gli accertamenti documentali presso i Pubblici Uffici che hanno dato riscontro ed espletati i sopralluoghi sulle relative entità immobiliari di proprietà della società in liquidazione giudiziale, lo scrivente procede di seguito ad una trattazione articolata per lotti, secondo il seguente schema:

CAPO A

Entità immobiliari in Mondovì (CN) - Condominio "Le Clivie"

- > LOTTO N. 1: Locale ad uso autorimessa (sub 17).
- > LOTTO N. 2: Locale ad uso autorimessa (sub 18).
- > LOTTO N. 3: Locale ad uso autorimessa (sub 19).
- > LOTTO N. 4: Locale ad uso autorimessa (sub 20).
- > LOTTO N. 5: Locale ad uso autorimessa (sub 21).
- > LOTTO N. 6: Locale ad uso autorimessa (sub 25).

CAPO B

Entità immobiliare in Mondovì (CN) - Condominio "Le Viole"

- > LOTTO N. 7: Locale ad uso autorimessa.

CAPO C

Entità immobiliari in Ceva (CN) - Via XX Settembre n. 21

> LOTTO N. 8: Fabbricato abitativo e terreno pertinenziale.

CAPO D

Entità immobiliare in Ceva (CN) - Via Polveriera n. 11

> LOTTO N. 9: Locale ad uso autorimessa.

CAPO E

Entità immobiliare in Imperia – Via Belgrano n. 4

> LOTTO N. 10: N. 2 locali ad uso deposito.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Le superfici delle varie entità immobiliari sono state desunte da visure catastali, in cui sono esposte le misure derivanti dall'applicazione dei criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 determinate computando:

- i muri interni per intero;
 - i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
 - i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25,
- con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali,

quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
- del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:

- del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici rilevate dai documenti catastali sono state verificate mediante rilievi in loco attraverso tradizionale strumento laser di misura.

CRITERIO DI 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 abbiano 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 di competenza e, in particolare, nella specifica zona di ubicazione delle varie entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo del mercato esistente, sono stati inoltre esaminati anche alcuni report immobiliari, tra cui in particolare:

- ✓ le *Statistiche del IV^o trimestre 2024* riferite al settore residenziale e settore non residenziale, pubblicate in data 6 marzo 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione residenziale* (periodo di riferimento: anno 2024), pubblicato in data 20 maggio 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva* (periodo di riferimento: anno 2024) pubblicato in data 29 maggio 2025;
- ✓ le *Statistiche Regionali - Il mercato immobiliare residenziale della Regione Piemonte* (periodo di riferimento: anno 2024), pubblicato in data 5 giugno 2025,

tutti a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

CAPO A
ENTITA' IMMOBILIARI
IN COMUNE DI
MONDOVÌ - CONDOMINIO "LE CLIVIE"

PREMESSA

Le entità immobiliari oggetto della presente trattazione sono ubicate all'interno del medesimo fabbricato condominiale denominato "Le Clivie", risultando pertanto comuni alle stesse alcune informative che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente in quanto riferibili a tutte le entità immobiliari in esame.

Trattasi nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del fabbricato;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze del fabbricato;
- titolo di provenienza delle entità immobiliari;
- regolamento di Condominio;
- stato locativo;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- attestato di prestazione energetica (APE).

INFORMATIVE COMUNI
A TUTTI I LOTTI DEL CAPO "A"

A - UBICAZIONE DEL FABBRICATO

Comune di Mondovì (CN) - Località Tiro a Segno - Condominio "Le Clivie" - Via Beinette numeri 1 e 3 angolo Via Peveragno (in Catasto: Via del Tiro a Segno numero 25).

A - INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

Come si rileva dall'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco dei subalterni acclusi alla presente relazione, le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un fabbricato censito in Catasto Fabbricati al Foglio 66, particella n. 378 (ed insistente su terreno avente i medesimi identificativi), racchiudente, complessivamente:

- n. 12 unità abitative su due scale articolate in tre piani con relative cantine pertinenziali ubicate al piano interrato, individuate con i subalterni da 32 a 43;
- n. 25 locali autorimessa al piano interrato individuati con i subalterni da 5 a 10, 13 e 14, da 17 a 31, 48 e 49, di cui n. 12 di proprietà della società in Procedura, in numero inferiore rispetto ai 27 locali previsti nel regolamento di condominio³;
- n. 4 aree urbane individuate con i subalterni 44, 45, 46 e 47,

oltre a beni comuni non censibili individuati con i subalterni n.ri 1

³ In conseguenza di variazioni catastali che hanno determinato l'accorpamento di locali previsti nel regolamento condominiale come distinte unità immobiliari autonome.

(marciapiede), 2 (marciapiedi, corsia di manovra, rampa, vani scala, intercapedini, ascensori e locali macchine), 3 (sottotetto comune scala A) e 4 (sottotetto comune scala B).

Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le predette entità immobiliari insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 66, particella n. 378 di area 13.63, ente urbano senza reddito, derivante da Tipo Mappale del 31 ottobre 2000 Pratica n. 14409 (n. 1988.1/2000).

Il tutto come risulta dalla documentazione catastale acclusa alla presente relazione.

A - COERENZE DEL FABBRICATO

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il fabbricato e l'area di pertinenza, distinti in un solo corpo con la particella n. 378 del Foglio 66, presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: particelle numeri 387, 377, 381, 384 e 425, tutte del Foglio 66.

A - TITOLO DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

Come si rileva dall'esame dell'allegata certificazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, il mappale n. 378 di mq 1.363 su cui insiste il corpo di fabbrica racchiudente le entità immobiliari di cui trattasi deriva dalla variazione/soppressione delle originarie particelle:

- n. 378 (ex 55 parte) di mq 18;
- n. 382 (ex 56 parte) di mq 225;
- n. 385 (ex 112 parte) di mq 100;
- n. 389 (ex 360 parte) di mq 1.020.

Le predette particelle (aree P.E.E.P.⁴), unitamente ad altre, vennero alienate in piena proprietà:

- dalla XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. con sede in Ceva (CN)⁵, per la quota di 625/1000;
- dalla AAAAAA AAAAAA AAAA AA AAAAAAAA a responsabilità limitata con sede in Savigliano (CN)⁶, per la quota di 125/1000;
- dalla BBBBB BBBB BBBB BBBB BBBB a responsabilità limitata con sede in Cuneo⁷, per la quota di 250/1000,

al Comune di Mondovì con atto a rogito Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì del 9 settembre 1997, rep. 60643/16608, registrato in Mondovì il 29 settembre 1997 al numero 2709 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 29 settembre 1997 ai numeri 5936/4693.

Le originarie particelle numeri 55, 56, 112 e 360 erano state acquisite dalle tre società, unitamente alla particella n. 366, con atto a rogito stesso Notaio in data 11 giugno 1997, repertorio numero 59451/16140, registrato in Mondovì il 1° luglio 1997 al numero 1858 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 1° luglio 1997 ai numeri 3888/3117.

Danti causa:

- quanto alle particelle n. 56 di are 16.79 e n. 112 di are 36.10: CCCC Aldo, CCCC Giuseppe, CCCC Pierina, CCCC Vincenzina per 1/12 ciascuno; DDDDDD Elda Edvige e CCCC Pasqualina per 4/12

⁴ Piani di Edilizia Economica e Popolare

⁵ Codice fiscale XXXXXXXXXX.

⁶ Codice fiscale AAAAAA.

⁷ Codice fiscale BBBB.

ciascuna;

- quanto alla particella n. 55 di are 5.10: EEEEE Mario, EEEEE Piero, EEEEE Silvia e EEEEE Sergio, per 1/4 ciascuno;
- quanto alla particella n. 360 di are 32.50 e alla particella n. 366 (estranea): FFFFF Claudia e FFFFF Cinzia, per ½ ciascuna.

Con la stipula della Convenzione urbanistica tra le tre società e il Comune di Mondovì⁸, la XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. ricevette dal Comune di Mondovì, per la realizzazione di quota edificatoria di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata⁹, la piena proprietà delle aree corrispondenti al lotto edificatorio “C1” che, come indicato all’art. 1 della predetta Convenzione, erano censite in Catasto Terreni al Foglio 66, particelle n. 378 (ex 55/b) di are 0.18, n. 382 (ex 56/d) di are 2.25, n. 385 (ex 112/c) di are 1.00 e n. 389 (ex 360/c) di are 10.20, come da Tipo di Frazionamento n. 4574 redatto dal geom. Luigi Carlo Filippi approvato dall’UTE¹⁰ di Cuneo in data 18 atto 1997.

Conformemente ai contenuti dell’art. 10 della predetta Convenzione, il prezzo al metro quadrato di prima cessione di tutti i locali autorimessa venne fissato in lire 1.194.000 (pari a euro 616,65). Lo stesso articolo prevede che *“per le unità immobiliari rimaste invendute dopo la dichiarazione di ultimazione dei lavori, è consentito l’aggiornamento integrale del prezzo unitario di prima cessione, dalla data di fine lavori fino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT del costo della*

⁸ rogito Notaio Giovanni Maccagno del 9 settembre 1997, repertorio numero 60644/16609, registrato in Mondovì il 29 settembre 1997 al n. 2710 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 9 ottobre 1997 ai numeri 6167/4903

⁹ Prevista dal programma regionale “FIP ‘96” approvato dal Comune di Mondovì con DGC n. 1293 del 22 ottobre 1996 e dalla Regione Piemonte con Provvedimento della Giunta Regionale n. 97/15370 del 16 dicembre 1996.

¹⁰ Ufficio Tecnico Erariale.

vita”.

L’art. 17 della Convenzione dispone inoltre che *“il Comune si riserva il diritto di prelazione sugli immobili realizzati al momento della prima cessione successiva all’acquisto. Gli atti di vendita sono nulli in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto o della lettera, di cui al comma successivo, comprovante l’avvenuto decorso dei termini previsti per l’esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune. A tal fine il soggetto che intenda alienare l’immobile dovrà darne comunicazione al Comune che, come indicato all’articolo precedente, provvederà a determinare il prezzo massimo di vendita e ad esprimere la propria volontà di esercitare o meno il diritto di prelazione entro 30 gg. dalla data di ricevimento della comunicazione. Trascorso infruttuosamente tale termine il diritto si intende estinto e copia della lettera verrà [allegata] agli atti”*.

L’art. 7, punto 9) della predetta Convenzione venne in seguito rettificato con atto a rogito stesso Notaio in data 29 ottobre 2002, repertorio numero 85503/26254, registrato in Mondovì l’11 novembre 2002 al numero 2282, di cui è stata rinvenuta copia negli archivi della società in Procedura, nei seguenti termini:

“9) Le autorimesse o box auto fruente di finanziamento pubblico potranno avere superficie utile massima di mq 18 per ogni alloggio (art. 16, ultimo comma, L. 457/78); le autorimesse o box non fruente di finanziamento pubblico (anche se collegate ad unità alloggio finanziate) potranno avere superficie utile massima di mq 36 per ogni alloggio.

Tutte le superfici destinate ad autorimesse o posto macchina, nella quantità minima stabilita dalla L. 122/89 e s.m.i., sono vincolate pertinentialmente alle unità abitative corrispondenti, i locali stessi non potranno in alcun modo essere ceduti o locati né potranno essere costituiti diritti reali di godimento sugli stessi separatamente dall'alloggio a cui appartengono.

Le eventuali superfici destinate ad autorimesse o posto macchina, eccedenti la quantità minima stabilita dalla Legge 122/89 e s.m.i., potranno essere cedute o locate e potranno, su di esse, essere costituiti diritti reali di godimento solo ed esclusivamente in favore dei soggetti proprietari di appartamenti compresi nella perimetrazione di P.d.Z.

A tal fine la 'XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.P.A.', si impegna:

- a) a produrre, entro 10 giorni dalla stipula degli atti di assegnazione degli alloggi, una tabella (con allegato riscontro planimetrico) riportante l'individuazione delle unità alloggio e, per ognuna di esse, delle corrispondenti autorimesse o posti auto di pertinenza;*
- b) a richiamare l'impegno di cui al presente articolo in tutti gli atti di assegnazione degli alloggi. Tale impegno dovrà essere riportato in tutti gli atti successivi di assegnazione. Il Comune di riserva di far eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici in qualunque momento ed ordinare le modifiche necessarie".*

Con successivo atto a rogito Notaio Massimo Tofoni di Milano del 23 dicembre 2019, repertorio numero 72027/16717, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 23 gennaio 2020 ai numeri 518/427 e ai numeri 519/428, la società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. si trasformò in s.r.l. e trasferì la sede legale da Ceva (CN) - Via XX Settembre n. 21 a Torino - Via Gioberti n. 16.

Il Tribunale di Torino ha infine dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione con sede in Torino - Via Gioberti n. 16, codice fiscale XXXXXXXXXX con Sentenza depositata in data 30 settembre 2024.

A - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come si rileva dall'esame dell'allegata certificazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, il regolamento del Condominio "Le Clivie" venne depositato in allegato ad atto di vendita a rogito Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì del 5 settembre 2000, repertorio numero 75140/22052, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 21 settembre 2000 ai numeri 5879/4631.

La predetta certificazione notarile riporta il contenuto della nota per trascrizione del suddetto atto, con riferimento alla convenzione edilizia: "*E) di accettare il vincolo di destinazione pertinenziale delle autorimesse al servizio delle unità abitative, di modo che, le stesse non potranno essere cedute o locate, né potranno essere costituiti su di esse diritti reali di godimento separatamente dall'unità alloggio di cui sono pertinenza*".

Una copia del regolamento è stata rinvenuta negli archivi della società in Procedura e viene acclusa alla presente relazione.

I locali autorimessa di cui al presente Capo sono individuati, nella pianta del piano interrato dello stabile con le sigle "R/13" (il subalterno 17), "R14" (il subalterno 18), "R/15" (il subalterno 19), "R/16" (il subalterno 20), "R/17" (il subalterno 21) e "R/21" (il subalterno 25).

Con messaggio di posta elettronica del 26 maggio 2025 l'attuale Amministratore ha trasmesso copia del regolamento condominiale, nonché

il consuntivo delle spese di gestione relative all'esercizio 2024 ed il preventivo delle spese relative all'esercizio 2025. Con successivo messaggio di posta elettronica del 29 maggio 2025 l'Amministratore ha inoltre trasmesso la ripartizione delle spese dell'esercizio 2025 per ciascuno dei lotti immobiliari che verranno di seguito trattati.

A - STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dalla società in Procedura e riferiti ai locali autorimessa trattati al presente Capo A.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 29 aprile 2025 l'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla richiesta, segnalando l'esistenza di contratti registrata presso l'Ufficio Territoriale di Mondovì negli anni dal 2005 al 2024, oltre a contratti relativi a "terreni" registrati presso gli Uffici Territoriali di Cuneo (nell'anno 2006) e di Saluzzo (nell'anno 2005).

In relazione ai contenuti della Certificazione notarile prodotta dal Notaio incaricato dalla Procedura, è stata rivolta specifica richiesta al solo Ufficio Territoriale di Mondovì ottenendo copia di contratti riferiti ad entità immobiliari in comune di Ceva (CN) trattate nella presente relazione e in comune di Cuneo oggetto di futuro stralcio di perizia.

Ai fini estimativi tutti i lotti immobiliari di cui al presente Capo A verranno pertanto considerati liberi da formali vincoli locativi.

A - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Sulla scorta di quanto indicato nell'allegata certificazione predisposta dal

Notaio incaricato dalla Procedura in data 4 marzo 2025 e delle risultanze di ispezione ipotecaria aggiornata al 30 giugno 2025, le entità immobiliari risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì, che verranno cancellate dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 1513/185 del 14 marzo 2016 di ipoteca giudiziale per complessivi euro 300.000,00 (capitale euro 292.946,00), in forza di decreto ingiuntivo n. 5026/2015 emesso dal Tribunale di Cuneo l'11 gennaio 2016 a favore di GGGGGG S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale GGGGGGGG, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A., con sede in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

2) Iscrizione numeri 2352/158 del 24 marzo 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 1.285.551,60 (capitale euro 642.775,80), derivante da ruolo n. 2307/3723 del 23 marzo 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX SpA in liquidazione, con sede in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

3) Iscrizione numeri 2648/190 del 4 aprile 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 706.708,98 (capitale euro 353.354,49), derivante da ruolo e avviso di accertamento n. 10187/11023 del 3 aprile 2023, a favore di HHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

4) Iscrizione numeri 8031/625 del 18 ottobre 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 823.599,20 (capitale euro 411.799,60), derivante da ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di

accertamento n. 10555/11023 del 16 ottobre 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

5) Iscrizione numeri 2573/182 del 9 aprile 2024 ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 284.579,78 (capitale euro 142.289,89) derivante da ipoteca della riscossione n. 911 del 3 aprile 2024, a favore di IIIII IIII IIII I IIIIIIII III S.p.A., con sede in Ravenna, codice fiscale IIIIIIII, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

E' in corso la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

A - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

Si ribadisce che la costruzione del fabbricato racchiudente i locali autorimessa trattati nella presente relazione è avvenuta nell'ambito di un P.E.E.P.¹¹ ex lege 167/62 in località "Tiro a Segno" approvato contestualmente alla variante n. 8 al P.R.G.C.¹² con D.G.R. n. 401-18271 del 14 aprile 1997 e oggetto di successiva variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 25 agosto 1997, sotto l'osservanza della Convenzione urbanistica a rogito Notaio Maccagno del 9 settembre 1997 citata al paragrafo "Titolo di provenienza delle entità immobiliari" che precede.

La predetta Convenzione prevedeva la realizzazione di n. 12 alloggi, oltre ad autorimesse e locali accessori.

¹¹ Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

¹² Piano Regolatore Generale Comunale.

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata del Comune di Mondovì ha messo a disposizione documentazione:

- ✚ Concessione Edilizia n. 128-28/S del 10 settembre 1997 per la “costruzione di n° 12 alloggi di edilizia agevolata P.d.Z.¹³ ‘Tiro a Segno’ - Comparto C - lotto CI” finanziati con il Fondo Investimento Piemonte 1996, rilasciato a fronte della domanda Protocollo n. 8202 del 1° agosto 1997;
- ✚ Attestato di inizio lavori, dal quale risulta che i lavori relativi alla C.E. n. 128-28/S ebbero inizio in data 11 settembre 1997;
- ✚ Concessione Edilizia n. 39 del 1° marzo 2000 per variante in corso d'opera alla costruzione, rilasciata a fronte della domanda Protocollo n. 14620 del 26 novembre 1999;
- ✚ Attestato di ultimazione lavori, dal quale risulta che i lavori relativi alle C.E. n. 128-28/S e n. 39 vennero ultimati in data 16 marzo 2000;
- ✚ Certificato di Agibilità n. 224 del 24 settembre 2002, relativo agli interventi realizzati in forza delle due C.E. sopra menzionate, rilasciato a fronte di domanda Prot. n. 14921 del 10 agosto 2000.

In relazione a quanto sopra rappresentato, la situazione rilevata all'atto dei sopralluoghi è risultata sostanzialmente conforme a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi.

Come si rileva dall'allegata interrogazione urbanistica, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Mondovì le entità immobiliari ricadono in zona residenziale consolidata di impianto unitario denominata “BR.II/p”, in cui il territorio edificato - a destinazione residenziale - è di recente formazione ed

¹³ Piano di Zona.

è stato realizzato attraverso piani urbanistici esecutivi, secondo quanto specificato dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Lo stesso articolo delle N.T.A. specifica che *“in tali aree sono compresi anche gli insediamenti di edilizia pubblica (convenzionata-agevolata e sovvenzionata) previsti dal PEEP approvato in data 31.12.1963 e successive modifiche e integrazioni, i quali sono contraddistinti con la sigla speciale BR.II/p”*.

La relativa tabella normativa specifica che per l'indice fondiario di superficie, l'altezza massima della costruzione, la tipologia edilizia e il rapporto massimo di copertura occorre fare riferimento all'esistente ovvero a quella prescritta dal SUE¹⁴ originario.

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica l'entità immobiliare ricade in “Classe 2 - Aree a pericolosità geomorfologica moderata”.

A - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari sono ubicate in zona semicentrale del comune di Mondovì che l'OMI individua con la sigla “C2” e con la denominazione “Altipiano e zone perimetrali”, a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile. L'ambito costituisce un'espansione del nucleo storico cittadino, con il quale è collegato tramite la Via del Tiro a Segno e la S.P. 564 che in loco assume la denominazione Via Cuneo.

La zona è priva di servizi pubblici quali scuole, uffici postali, farmacie, sportelli bancari ecc. e non è direttamente servita da esercizi commerciali di vicinato.

¹⁴ Strumento Urbanistico Esecutivo.

I locali autorimessa fanno parte di un fabbricato realizzati a cavallo tra gli anni Novanta e gli anni Duemila, elevato a tre piani fuori terra oltre piano interrato, con struttura portante in c.a., orizzontamenti misti, tamponamenti in muratura, facciate rifinite ad intonaco tinteggiato, balconi corredati di ringhiere, tetto a falde.

L'edificio ospita complessivamente n. 12 unità abitative distribuite su due scale, in numero di due per ciascun piano, oltre a n. 25 locali autorimessa¹⁵ interamente ubicati al piano interrato.

Il tutto come da documentazione fotografica acclusa in allegato, che costituisce parte integrante dell'elaborato tecnico-estimativo.

Nella trattazione di ciascun Lotto verranno dettagliate le caratteristiche rilevate per ogni locale autorimessa ricaduto nella Procedura.

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

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

A - 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.

A - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Le entità immobiliari in esame hanno una destinazione d'uso che non necessita della predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

¹⁵ A seguito di parziale accorpamento dei n. 27 locali originariamente previsti in progetto.

Completata la sezione generale, richiamando le considerazioni esposte nella sezione introduttiva della presente relazione, si procede di seguito a specifica trattazione per ognuna delle entità immobiliari riconducibili alla società in liquidazione.

LOTTO N. 1

L.1 - UBICAZIONE

Comune di Mondovì (CN) - Condominio “Le Clivie” - Via Beinette numeri 1 e 3 (da Catasto: Via del Tiro a Segno n. 25).

L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con superficie catastale di metri quadrati 20.

L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L’entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mondovì con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 66, particella n. 378 subalterno 17, via del Tiro a Segno n. 25, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale metri quadrati 20, rendita euro 79,02, in forza di Costituzione del 23 maggio 2000 Pratica n. 40377 (numero 2211.1./2000) ed è intestata a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1. Qualora il Notaio che si occuperà dell’atto di trasferimento immobiliare lo ritenga necessario, occorrerà procedere all’aggiornamento dell’indirizzo catastale.

L.1 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze: terrapieno su mappale n. 378 a due lati, locale autorimessa subalterno 18 e bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra).

L.1 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'entità immobiliare, individuata con il numero "1" e con la sigla "R/13" nella pianta del piano interrato, competono 4,82/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali.

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio, le spese di gestione ordinaria dell'esercizio 2025 sono state preventivate in complessivi 85,23 euro.

L.1 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.1 - DESCRIZIONE

Il locale in esame è ubicato al piano interrato e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- dimensioni utili cm 565x320 circa;
- varco di ingresso cm 240x215 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls non intonacati e c.a. facciavista;

- soffitto in predalles;
- impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

L.1 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare e non trascurati i contenuti della Convezione urbanistica, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del locale autorimessa individuato come LOTTO N. 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00
(euro ottomila/00)

▯▯▯▯▯▯

LOTTO N. 2

L.2 - UBICAZIONE

Comune di Mondovì (CN) - Condominio "Le Clivie" - Via Beinette numeri 1 e 3 angolo Via Peveragno (da Catasto: Via del Tiro a Segno n. 25).

L.2 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con superficie catastale di metri quadrati 20.

L.2 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 66, particella n. 378 subalterno 18, via del Tiro a Segno n. 25, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale metri quadrati 20, rendita euro 79,02, in forza di Costituzione del 23 maggio 2000 Pratica n. 40377 (numero 2211.1./2000) ed è intestata a XXXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1. Qualora il Notaio che si occuperà dell'atto di trasferimento, occorrerà procedere all'aggiornamento dell'indirizzo catastale.

L.2 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze: terrapieno su mappale n. 378, locale autorimessa subalterno 19, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra) e locale autorimessa subalterno 17.

L.2 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'entità immobiliare, individuata con il numero "2" e con la sigla "R/14" nella pianta del piano interrato, competono 4,90/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali.

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio, le spese di gestione ordinaria dell'esercizio 2025 sono state preventivate in complessivi 85,92 euro.

L.2 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.2 - DESCRIZIONE

Il locale in esame è ubicato al piano interrato e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- dimensioni utili cm 575x325 circa;
- varco di ingresso cm 240x215 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls non intonacati e c.a. facciavista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

L.2 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare e non trascurati i contenuti della Convezione urbanistica, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del locale autorimessa individuato come LOTTO N. 2, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00
(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 3

L.3 - UBICAZIONE

Comune di Mondovì (CN) - Condominio “Le Clivie” - Via Beinette numeri 1 e 3 (da Catasto: Via del Tiro a Segno n. 25).

L.3 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con superficie catastale di metri quadrati 20.

L.3 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L’entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mondovì con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 66, particella n. 378 subalterno 19, via del Tiro a Segno n. 25, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale metri quadrati 20, rendita euro 79,02,

in forza di Costituzione del 23 maggio 2000 Pratica n. 40377 (numero 2211.1./2000) ed è intestata a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1. Qualora il Notaio che si occuperà dell'atto di trasferimento, occorrerà procedere all'aggiornamento dell'indirizzo catastale.

L.3 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze: terrapieno su mappale n. 378, locale autorimessa subalterno 20, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra) e locale autorimessa subalterno 18.

L.3 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegata al Regolamento di Condominio, all'entità immobiliare, individuata con il numero "3" e con la sigla "R/15" nella pianta del piano interrato, competono 4,90/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali.

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio, le spese di gestione ordinaria dell'esercizio 2025 sono state preventivate in complessivi 82,92 euro.

L.3 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.3 - DESCRIZIONE

Il locale in esame è ubicato al piano interrato e possiede le seguenti

principali caratteristiche:

- dimensioni utili cm 570x320 circa;
- varco di ingresso cm 240x215 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls non intonacati e c.a. facciavista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

L.3 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare e non trascurati i contenuti della Convezione urbanistica, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del locale autorimessa individuato come LOTTO N. 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00
(euro ottomila/00)

▯▯▯▯▯▯

LOTTO N. 4

L.4 - UBICAZIONE

Comune di Mondovì (CN) - Condominio "Le Clivie" - Via Beinette numeri 1 e 3 (da Catasto: Via del Tiro a Segno n. 25).

L.4 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con superficie catastale di metri quadrati 20.

L.4 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 66, particella n. 378 subalterno 20, via del Tiro a Segno n. 25, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale metri quadrati 20, rendita euro 79,02, in forza di Costituzione del 23 maggio 2000 Pratica n. 40377 (numero 2211.1./2000) ed è intestata a XXXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1. Qualora il Notaio che si occuperà dell'atto di trasferimento, occorrerà procedere all'aggiornamento dell'indirizzo catastale.

L.4 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze: terrapieno su mappale n. 378, locale autorimessa subalterno 21, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra) e locale autorimessa subalterno 19.

L.4 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'entità immobiliare, individuata con il numero "4" e con la sigla "R/16" nella pianta del piano interrato, competono 4,90/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali.

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio, le spese di gestione ordinaria preventiva per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi 85,92 euro.

L.4 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.4 - DESCRIZIONE

Il locale in esame è ubicato al piano interrato e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- dimensioni utili cm 570x320 circa;
- varco di ingresso cm 240x215 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls non intonacati e c.a. facciavista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

L.4 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare e non trascurati i contenuti della Convezione urbanistica, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del locale autorimessa individuato come LOTTO N. 4, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 5

L.5 - UBICAZIONE

Comune di Mondovì (CN) - Condominio "Le Clivie" - Via Beinette numeri 1 e 3 (da Catasto: Via del Tiro a Segno n. 25).

L.5 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con superficie catastale di metri quadrati 20.

L.5 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 66, particella n. 378 subalterno 21, via del Tiro a Segno n. 25, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale metri quadrati 20, rendita euro 79,02, in forza di Costituzione del 23 maggio 2000 Pratica n. 40377 (numero 2211.1./2000) ed è intestata a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1. Qualora il Notaio che si occuperà dell'atto di trasferimento, occorrerà procedere all'aggiornamento dell'indirizzo catastale.

L.5 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare presentano le seguenti coerenze: terrapieno su mappale n. 378, locale autorimessa subalterno 22, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra) e locale autorimessa subalterno 20.

L.5 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegata al Regolamento di Condominio, all'entità immobiliare, individuata con il numero "5" e con la sigla "R/17" nella pianta del piano interrato, competono 4,90/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali.

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio, le spese di gestione ordinaria preventivate per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi 85,92 euro.

L.5 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.5 - DESCRIZIONE

Il locale in esame è ubicato al piano interrato e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- dimensioni utili cm 570x320 circa;
- varco di ingresso cm 240x215 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls non intonacati e c.a. facciavista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione.

L.5 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare e non trascurati i contenuti della Convezione urbanistica, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del locale autorimessa individuato come LOTTO N. 5, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00
(euro ottomila/00)

LOTTO N. 6

L.6 - UBICAZIONE

Comune di Mondovì (CN) - Condominio "Le Clivie" - Via Beinette numeri 1 e 3 (da Catasto: Via del Tiro a Segno n. 25).

L.6 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con superficie catastale di metri quadrati 20.

L.6 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 66, particella n. 378 subalterno 25, via del Tiro a Segno n. 25, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale metri quadrati 20, rendita euro 79,02, in forza di Costituzione del 23 maggio 2000 Pratica n. 40377 (numero 2211.1./2000) ed è intestata a XXXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1. Qualora il Notaio che si occuperà dell'atto di trasferimento, occorrerà procedere all'aggiornamento dell'indirizzo catastale.

L.6 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare presentano le seguenti coerenze: terrapieno su mappale n. 378, locale autorimessa subalterno 26, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra) e locale autorimessa subalterno 24.

L.6 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'entità immobiliare, individuata con il numero "9" e con la sigla "R/21" nella pianta del piano interrato, competono 4,84/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali.

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio, le spese di gestione ordinaria preventivate per l'esercizio 2025 ammontano a complessivi 85,39 euro.

L.6 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.6 - DESCRIZIONE

Il locale in esame è ubicato al piano interrato e, benché non accessibile (causa mancanza di chiavi) all'atto del sopralluogo, possiede - per quanto riferito dall'Amministratore della società in liquidazione, caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dei locali adiacenti tra cui in particolare:

- varco di ingresso cm 240x215 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls non intonacati e c.a. facciavista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica esterna che viene

acclusa alla presente relazione.

L.6 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare e non trascurati i contenuti della Convezione urbanistica, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del locale autorimessa individuato come LOTTO N. 6, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00
(euro ottomila/00)

▯▯▯▯▯▯

CAPO B
ENTITA' IMMOBILIARE IN
MONDOVÌ - CONDOMINIO "LE VIOLE"

LOTTO N. 7

L.7 - UBICAZIONE

Comune di Mondovì (CN) - Condominio "Le Viole" - Via Chiusa Pesio n.12 (già via del Tiro a Segno n. 27).

L.7 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interato con una superficie catastale di metri quadrati 41.

L.7 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 66, particella numero 425 subalterno 10, via Chiusa Pesio n. 12 interno G7 piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 35, superficie catastale totale metri quadrati 41, rendita euro 153,65 in forza di Costituzione del 26 febbraio 2002 Pratica n. 64257 (numero 597.1/2002) e di Variazione toponomastica dell'8 aprile 2025 Pratica numero CN0059395 (n. 59395.1/2025)¹⁶ ed è intestata a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dall'elenco dei subalterni accluso alla relazione notarile di cui infra, il corpo di fabbrica di cui fa parte l'entità immobiliare in esame racchiude complessivamente:

- n. 8 unità abitative (interni da A1 a A8) individuate con i subalterni da 17 a 24;
- n. 13 locali autorimessa (interni da G1 a G13), individuati con i subalterni da 4 a 16;
- n. 3 aree urbane, individuate con i subalterni da 25 a 27;
- beni comuni non censibili individuati con i subalterni da 1 a 3,

e insiste su un terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 66, particella

¹⁶ Variazione toponomastica eseguita in data successiva al rilascio della certificazione notarile da parte del Notaio incaricato dalla Procedura.

n. 425 di are 9.20, ente urbano senza reddito, derivante da Tipo Mappale del 20 febbraio 2002 Pratica n. 7322 (n. 1035/2002) che sopprime le preesistenti particelle n.ri 388 e 405 (v. oltre).

Il tutto come risulta dalla documentazione catastale acclusa alla presente relazione di cui costituisce parte integrante.

L.7 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 10, presenta le seguenti coerenze: subalterno 11, terrapieno a due lati e bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra).

L.7 - TITOLO DI PROVENIENZA

Come si rileva dall'esame dell'allegata certificazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, il mappale n. 425 di mq 920 su cui insiste il corpo di fabbrica racchiudente il locale autorimessa in esame deriva dalla variazione/soppressione delle originarie particelle:

- n. 388 (ex 360 parte) di mq 215;
- n. 405 (ex 112 parte) di mq 705.

Le predette particelle, unitamente ad altre, pervennero in capo alla società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. per acquisto dal Comune di Mondovì avvenuto in forza di atto amministrativo (Convenzione urbanistica) a rogito dottor Luigi Mazzearella, Segretario Generale del Comune di Mondovì, del 30 novembre 1999, repertorio numero 4525, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 15 dicembre 1999 ai numeri 8110/6266.

Con la stipula della predetta Convenzione la XXXXXX XXXXX

XXXXXXXX S.p.A. ricevette la piena proprietà delle aree corrispondenti al lotto edificatorio “C2” per la realizzazione di quota edificatoria di Edilizia Residenziale Agevolata¹⁷. Le aree risultavano in allora censite in Catasto Terreni al Foglio 66, particelle n. 388 (ex 360/b) di metri quadrati 215 e n. 405 (ex 383/d) di metri quadrati 705 come da Tipi di Frazionamento n. 2934 del 24 maggio 1999 e n. 4574 del 18 agosto 1997, entrambi redatti dal geom. Luigi Carlo Filippi.

La predetta Convenzione specificava che le aree erano pervenute in proprietà al Comune in pari data, con atto rogito Mazzarella repertorio numero 4524.

Con successivo atto a rogito Notaio Massimo Tofoni di Milano del 23 dicembre 2019, repertorio numero 72027/16717, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 23 gennaio 2020 ai numeri 518/427 e ai numeri 519/428, la società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. si trasformò in s.r.l. e trasferì la sede legale da Ceva (CN) - Via XX Settembre n. 21 a Torino - Via Gioberti n. 16.

Come rilevabile dai contenuti dell’art. 10 della predetta Convenzione, il prezzo al metro quadrato di prima cessione di tutti i locali autorimessa venne fissato in lire 1.236.000 (pari a euro 638,34). Lo stesso articolo prevede che *“per le unità immobiliari rimaste invendute dopo la dichiarazione di ultimazione dei lavori, è consentito l’aggiornamento integrale del prezzo unitario di prima cessione, dalla data di fine lavori fino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT del costo della vita”*.

¹⁷ Prevista dal programma regionale “FIP ‘97” approvato dal Comune di Mondovì con DGC n. 626 del 20 giugno 1997 e successivamente dalla Regione Piemonte.

L'art. 17 della Convenzione dispone inoltre che *“il Comune si riserva il diritto di prelazione sugli immobili realizzati al momento della prima cessione successiva all'acquisto. Gli atti di vendita sono nulli in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto o della lettera, di cui al comma successivo, comprovante l'avvenuto decorso dei termini previsti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune. A tal fine il soggetto che intenda alienare l'immobile dovrà darne comunicazione al Comune che, come indicato all'articolo precedente, provvederà a determinare il prezzo massimo di vendita e ad esprimere la proprietà volontà di esercitare o meno il diritto di prelazione entro 30 gg. dalla data di ricevimento della comunicazione. Trascorso infruttuosamente tale termine il diritto si intende estinto e copia della lettera verrà allegata agli atti”*.

Il Tribunale di Torino ha infine dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione con sede in Torino - Via Gioberti n. 16, codice fiscale XXXXXXXXXX con Sentenza depositata in data 30 settembre 2024.

L.7 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come si rileva dall'esame dell'allegata certificazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, il regolamento del Condominio “Le Viole” venne depositato, unitamente al regolamento del Condominio “Le Primule”¹⁸, con atto a rogito Notaio Giovanni Maccagno di Mondovì del 25 ottobre 2002, repertorio 85460/26222, registrato in Mondovì il 14 novembre 2002 al numero 2322 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria

¹⁸ Estraneo alla presente trattazione.

dei Registri Immobiliari di Mondovì il 21 novembre 2002 ai numeri 8586/6789.

Una copia del regolamento è stata acquisita presso l'attuale Amministratore e viene acclusa alla presente relazione.

Il locale autorimessa di cui al presente Capo è individuato, nella pianta del piano sotterraneo dello stabile, con il numero "7" e con la sigla "G7" e per quanto indicato ad esso competono 14,05/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali.

Con messaggio di posta elettronica del 26 maggio 2025 l'attuale Amministratore ha trasmesso il solo rendiconto consuntivo dell'esercizio ordinario 2024, dal quale risulta un ammontare di spesa, riferito all'immobile in esame, di 139,12 euro.

L.7 - STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dalla società in Procedura per l'entità immobiliare di cui al presente Lotto.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 29 aprile 2025 l'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla richiesta, segnalando l'esistenza di contratti registrata presso l'Ufficio Territoriale di Mondovì negli anni dal 2005 al 2024, oltre a contratti relativi a "terreni" registrati presso gli Uffici Territoriali di Cuneo (nell'anno 2006) e di Saluzzo (nell'anno 2005).

In relazione ai contenuti riportati nella Certificazione notarile prodotta dal Notaio incaricato dalla Procedura, è stata rivolta specifica richiesta

al solo Ufficio Territoriale di Mondovì ottenendo copia di contratti riferiti ad entità immobiliari in comune di Ceva (CN) trattate nella presente relazione e in comune di Cuneo, oggetto di futuro stralci di perizia.

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

L.7 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Sulla scorta di quanto indicato nell'allegata certificazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura in data 4 marzo 2025 e delle risultanze dell'ispezione ipotecaria aggiornata al 30 giugno 2025, l'entità immobiliare risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì, che verranno cancellate dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 2352/158 del 24 marzo 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 1.285.551,60 (capitale euro 642.775,80), derivante da ruolo n. 2307/3723 del 23 marzo 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX SpA in liquidazione, con sede in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

2) Iscrizione numeri 2648/190 del 4 aprile 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 706.708,98 (capitale euro 353.354,49), derivante da ruolo e avviso di accertamento n. 10187/11023 del 3 aprile 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHH, contro XXXXXX

XXXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

3) Iscrizione numeri 8031/625 del 18 ottobre 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 823.599,20 (capitale euro 411.799,60), derivante da ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento n. 10555/11023 del 16 ottobre 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHH, contro XXXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

4) Iscrizione numeri 2573/182 del 9 aprile 2024 ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 284.579,78 (capitale euro 142.289,89) derivante ipoteca della riscossione n. 911 del 3 aprile 2024, a favore di IHHHHHH IHHHHH IHHHHHH I IHHHHHHHHH III S.p.A., con sede in Ravenna, codice fiscale IHHHHHH, contro XXXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

E' in corso la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

L.7 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Si ribadisce che la costruzione del fabbricato racchiudente i locali autorimessa trattati nella presente relazione è avvenuta nell'ambito di un P.E.E.P.¹⁹ ex lege 167/62 in località "Tiro a Segno" approvato contestualmente alla variante n. 8 al P.R.G.C.²⁰ con D.G.R. n. 401-18271 del 14 aprile 1997 e oggetto di successiva variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 25 agosto 1997, sotto

¹⁹ Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

²⁰ Piano Regolatore Generale Comunale.

l'osservanza della Convenzione urbanistica a rogito dottor Luigi Mazzarella, Segretario Generale del Comune di Mondovì, del 30 novembre 1999 citata al paragrafo "Titolo di provenienza" che precede.

A seguito di formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata del Comune di Mondovì ha inizialmente messo a disposizione documentazione riferita ad un edificio (similare) prossimo a quello racchiudente l'entità immobiliare e, a seguito di specifica richiesta di ulteriori verifiche da parte dello scrivente, ha inviato a mezzo posta elettronica la Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 546/2021 - Prot. n. 22035 del 23 novembre 2001 presentata per "*nuova distribuzione interna degli alloggi e piccole varianti esterne che non alterano la sagoma e il volume dell'edificio*" che costituisce variante alla Concessione Edilizia n. 171-30/S del 22 dicembre 1999 rilasciata per la costruzione di otto alloggi di edilizia convenzionata Comparto C, Lotto C2, fabbricato denominato C2.1.

Per quanto riferibile all'entità immobiliare trattata nella presente relazione peritale sussiste Certificato di Abitabilità n. 203 del 19 giugno 2002, relativo agli interventi realizzati in forza dei due titoli abilitativi edilizi sopra menzionati, rilasciato²¹ a fronte di domanda Prot. n. 8237 del 19 aprile 2002.

Come si rileva dall'allegata interrogazione urbanistica, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Mondovì le entità immobiliari ricadono in zona residenziale consolidata di impianto unitario denominata "BR.II/p",

²¹ Per n.13 autorimesse nonostante la tavola grafica acclusa al progetto di variante ne indichi n.12

in cui il territorio edificato - a destinazione residenziale - è di recente formazione ed è stato realizzato attraverso piani urbanistici esecutivi, secondo quanto specificato dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Lo stesso articolo delle N.T.A. specifica che *“in tali aree sono compresi anche gli insediamenti di edilizia pubblica (convenzionata-agevolata e sovvenzionata) previsti dal PEEP approvato in data 31.12.1963 e successive modifiche e integrazioni, i quali sono contraddistinti con la sigla speciale BR.II/p”*.

La relativa tabella normativa specifica che per l'indice fondiario di superficie, l'altezza massima della costruzione, la tipologia edilizia e il rapporto massimo di copertura occorre fare riferimento all'esistente ovvero a quella prescritta dal SUE²² originario.

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica l'entità immobiliare ricade in “Classe 2 - Aree a pericolosità geomorfologica moderata”.

L.7 - DESCRIZIONE

L'entità immobiliare è ubicata in zona semicentrale del comune di Mondovì (CN) che l'O.M.I. individua con la sigla “C2” e con la denominazione “Altipiano e zone perimetrali”, a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile. Il predetto ambito costituisce un'espansione del nucleo storico cittadino a cui è collegato tramite la Via del Tiro a Segno e la S.P. 564 che in loco assume la denominazione Via Cuneo.

²² Strumento Urbanistico Esecutivo.

La zona è sostanzialmente priva di servizi pubblici quali scuole, uffici postali, farmacie, sportelli bancari ecc. e non è direttamente servita da esercizi commerciali di vicinato.

I locali autorimessa fanno parte di un fabbricato residenziale realizzato (unitamente ad altri di tipologia simile nelle immediate vicinanze) a cavallo tra gli anni Novanta e gli anni Duemila, elevato a tre piani fuori terra oltre piano interrato, con struttura portante in c.a., orizzontamenti misti, tamponamenti in muratura, facciate rifinite ad intonaco tinteggiato, balconi corredati di ringhiere e tetto a falde.

L'edificio ospita complessivamente n. 8 unità abitative con accesso da un unico vano scala servito da ascensore, in numero di 3 al piano terreno, 3 al piano primo e 2 al piano secondo, oltre a n. 13 locali autorimessa interamente ubicati al piano interrato.

All'atto del sopralluogo peritale il locale non è risultato accessibile (causa mancanza di chiavi) ma, possiede - per quanto riferito dall'Amministratore della società in liquidazione, caratteristiche sostanzialmente analoghe a quelle dei locali adiacenti tra cui in particolare:

- varco di ingresso cm 330x215 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls non intonacati e c.a. facciavista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico di illuminazione.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica esterna che viene acclusa alla presente relazione.

L.7 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare e non trascurati i contenuti della Convenzione urbanistica, lo scrivente ha individuato in € 14.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del locale autorimessa individuato come LOTTO N. 7, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 14.000,00

(euro quattordicimila/00)

L.7 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

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

L.7 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita dell'immobile, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

L.7 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

La destinazione d'uso dell'entità immobiliare non rientra tra quelle che necessitano della predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

CAPO C
ENTITA' IMMOBILIARI IN
CEVA (CN) - VIA XX SETTEMBRE N. 21

LOTTO N. 8

L.8 - UBICAZIONE

Comune di Ceva (CN) - Via XX Settembre n. 21 (*già n. 9*) e Piazza Vittorio Veneto n. 20 (*già Piazza Leopoldo Marengo*).

L.8 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato abitativo elevato a tre piani fuori terra oltre piani sottotetto, seminterrato ed interrato, insistente su terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.495, di cui mq 1.075 censiti come “ente urbano”.

Articolato in:

- unità abitativa sita al piano terreno (1° f.t.) adibita ad ufficio e composta, con riferimento allo stato legittimo risultante dai titoli edilizi, da ingresso, cucina, tre camere, bagno, balcone e porzione di balcone, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 95 (sub 1);
- unità abitativa sita al piano terreno (1° f.t.) adibita ad ufficio e composta, con riferimento allo stato legittimo risultante dai titoli edilizi, da ingresso, cucina, due camere, bagno, balcone e porzione di balcone, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 95 (sub 2);

- unità abitativa sita al piano primo (2° f.t.) adibita ad ufficio e composta, con riferimento allo stato legittimo risultante dai titoli edilizi, da ingresso, tre camere, bagno e tre balconi, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 119 (sub 3);
- unità abitativa sita al piano primo (2° f.t.) adibita ad ufficio e composta, con riferimento allo stato legittimo risultante dai titoli edilizi, da ingresso, tre camere, bagno e due balconi, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 101 (sub 9);
- unità abitativa sita al piano secondo (3° f.t.) adibita ad ufficio e composta, con riferimento allo stato legittimo risultante dai titoli edilizi, da ingresso, tre camere, bagno e due balconi, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 102 (sub 4);
- unità abitativa sita al piano secondo (3° f.t.) adibita ad ufficio e composta, con riferimento allo stato legittimo risultante dai titoli edilizi, da disimpegno, ingresso, cucina, tre camere, bagno e tre balconi, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 116 (sub 5);
- unità abitativa sita al piano seminterrato composta, con riferimento allo stato legittimo risultante dai titoli edilizi, da ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno, locale di sgombero, ripostiglio e bagno, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 90 (sub 6);

- unità abitativa sita al piano seminterrato composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera, due locali di sgombero non abitabili, due ripostigli e due bagni, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 133 (sub 11);
- unità abitativa sita al piano seminterrato composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera, locale di sgombero non abitabile e bagno, oltre cantina pertinenziale ubicata al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 89 (sub 12);
- locale autorimessa al piano seminterrato con superficie catastale di metri quadrati 193 (sub 10);
- beni comuni non censibili (terrazzo fronte strada, cortile, atrio, vano scala e corridoio cantine) non individuati in Catasto.

Tutte le superfici, ad eccezione di quella relativa al locale di sgombero ubicato al piano sottotetto, sono state desunte da visure catastali e sono state conteggiate secondo i criteri indicati in premessa.

La superficie dei terreni è stata desunta da visure catastali e non è stata oggetto di verifiche strumentali.

L.8 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ceva con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 26, particella numero 512

- subalterno 1, via Venti Settembre n. 21, piani S2-T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati

- 95 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 94), rendita euro 258,23;
- subalterno 2, via Venti Settembre n. 21, piani S2-T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 95 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 94), rendita euro 232,41;
 - subalterno 3, via Venti Settembre n. 21, piani S2-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 119 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 114), rendita euro 258,23;
 - subalterno 4, via Venti Settembre n. 21, piani S2-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 102 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 98), rendita euro 232,41;
 - subalterno 5, via Venti Settembre n. 21, piani S2-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale metri quadrati 116 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 111), rendita euro 309,87;
 - subalterno 6, via Venti Settembre n. 21, piani S1-S2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 90, rendita euro 199,87;
 - subalterno 9, via Venti Settembre n. 21, piani S2-1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 101 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 96), rendita euro 258,23;

- subalterno 10, via Venti Settembre n. 21, piani S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 162, superficie catastale totale metri quadrati 193, rendita euro 819,93;
- subalterno 11, via Venti Settembre n. 21, piani S1-S2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5.5, superficie catastale totale metri quadrati 133 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 131), rendita euro 244,28;
- subalterno 12, via Venti Settembre n. 21, piani S1-S2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 89, rendita euro 199,87,

in forza di Variazione per ristrutturazione del 5 dicembre 1990 in atti dal 17 novembre 1994 (n. 3755/1990) alla quale hanno fatto seguito Variazioni toponomastiche²³ in data 16 ottobre 2024 e sono intestate a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Il terreno di sedime e pertinenza del fabbricato è censito al Catasto Terreni del Comune di Ceva al Foglio 26:

- particella n. 512 di are 10.75, ente urbano senza reddito
- particella n. 13 di are 4.20, orto irriguo, classe U, reddito dominicale euro 11,28, reddito agrario euro 4,77

quest'ultima intestata a XXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Occorrerà procedere, tramite professionista abilitato all'aggiornamento degli atti catastali, alla predisposizione e alla presentazione di un elaborato planimetrico (che consenta l'individuazione dei beni comuni non censibili)

²³ Da "Via XX Settembre" a "Via Venti Settembre".

nonché alla predisposizione di nuove planimetrie catastali delle unità abitative individuate con i subalterni 3, 4, 5, 6 e 9.

L.8 - COERENZE

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il corpo di fabbrica e le aree circostanti, individuate con le particelle numeri 512 e 13 del Foglio 26, presentano le seguenti coerenze: Via XX Settembre, Via e Piazza Leopoldo Marengo e particella n. 8 del Foglio 26.

L.8 - TITOLO DI PROVENIENZA

Come si rileva dai contenuti dell'allegata certificazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, il compendio immobiliare in esame pervenne alla XXXXXX XXXXX XXXXXXXX - società a responsabilità limitata per acquisto da LLLLL Francesco²⁴ e da LLLLL Felice²⁵ avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Romano Rebuffo di Vigone del 24 luglio 1987, repertorio numero 20713/5989, registrato in Pinerolo il 12 agosto 1987 al numero 580 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 19 agosto 1987 ai numeri 4681/3868.

Dal predetto atto notarile si rileva che ai venditori gli immobili erano pervenuti in forza della successione di LLLLL Ugo Pietro, deceduto il 1° gennaio 1958, previo testamento olografo in data 4 settembre 1954 registrato in Ceva il 28 aprile 1958 al numero 543.

Successivamente:

- con atto a rogito Notaio Luciano Basso di Ceva del 29 giugno 1988,

²⁴ LLLLL (LL), 26 giugno 1908.

²⁵ LLLLL (LL), 3 marzo 1898.

repertorio numero 4896, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 6 luglio 1998 ai numeri 4382/3653, la società si trasformò in società per azioni;

- con atto a rogito Notaio Massimo Tofoni di Milano del 23 dicembre 2019, repertorio numero 72027/16717, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 23 gennaio 2020 ai numeri 518/427 e ai numeri 519/428 la società si trasformò nuovamente in società a responsabilità limitata, trasferendo inoltre la sede sociale da Ceva (CN) - Via XX Settembre n. 21 a Torino - Via Gioberti n. 16.

Il Tribunale di Torino ha infine dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione con sede in Torino - Via Gioberti n. 16, codice fiscale XXXXXXXXXX con Sentenza depositata in data 30 settembre 2024.

L.8 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il fabbricato, benché composto da varie unità immobiliari, fa capo ad un unico proprietario e, pertanto, non sussiste la necessità di predisporre un regolamento di condominio.

L.8 - STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dalla società in Procedura per l'entità immobiliare di cui al presente Lotto.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 29 aprile 2025

l'incaricato dell'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla richiesta, segnalando l'esistenza di contratti registrata presso l'Ufficio Territoriale di Mondovì negli anni dal 2005 al 2024, oltre a contratti relativi a "terreni" inviando copia di contratti registrati presso gli Uffici Territoriali di Cuneo (nell'anno 2006) e di Saluzzo (nell'anno 2005).

In relazione ai contenuti della citata Certificazione notarile prodotta dal Notaio incaricato dalla Procedura, è stata rivolta specifica richiesta al solo Ufficio Territoriale di Mondovì ottenendo poi copia dei seguenti contratti:

📄 Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 1° ottobre 2021 con MMMM MMMMM²⁶, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì il 27 ottobre 2021 al numero 3097 serie 3T, riguardante l'unità abitativa sub 12.

Durata: anni 4+4 a decorrere dal 1° ottobre 2021.

Canone annuo pattuito: 3.480,00 euro da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate di 290,00 euro ciascuna.

📄 Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 9 agosto 2024 con NNNN NNNNNN²⁷, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì il 5 settembre 2024 al numero 2529 serie 3T, riguardante l'unità abitativa sub 6.

Durata: anni 4+4 a decorrere dal 1° settembre 2024.

Canone annuo pattuito: 4.200,00 euro da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate di 350,00 euro ciascuna.

All'atto del sopralluogo peritale si è constatato che anche l'unità abitativa

²⁶ MMMMM MMMM (MM), 9 gennaio 1935, c.f. MMMMMMMMM.

²⁷ NNNNN (NN), 10 maggio 1941, c.f. NNNNNNNNN.

individuata con il subalterno 11 è risultata occupata da terzi. A tal proposito, in base a quanto riferito dal Legale rappresentante della società in Procedura, i predetti locali sono occupati in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo²⁸ non segnalato dall'Agenzia delle Entrate in quanto ormai scaduto.

Ai fini estimativi, le entità immobiliari oggetto dei contratti di locazione sopra indicati verranno pertanto considerate soggette a formali vincoli locativi, con conseguente riduzione della valutazione mentre per l'unità abitativa identificata con il sub 11 verrà comunque applicata una percentuale di riduzione per tenere conto dello stato di occupazione tuttora in corso.

L.8 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Sulla scorta di quanto indicato nell'allegata certificazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura in data 4 marzo 2025 e delle risultanze di ispezione ipotecaria aggiornata al 30 giugno 2025, l'entità immobiliare risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì, che verranno cancellate dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 1513/185 del 14 marzo 2016 di ipoteca giudiziale per complessivi euro 300.000,00 (capitale euro 292.946,00), in forza di decreto ingiuntivo n. 5026/2015 emesso dal Tribunale di Cuneo l'11 gennaio 2016, a favore di GGGGGG S.p.A., con sede in Roma, codice fiscale GGGGGGGG, contro XXXXX XXXX XXXXXX S.p.A., con sede

²⁸ Stipulato in data 2 marzo 2015 con Sismondi Fiorenza (Roascio, 19 agosto 1952) per una durata di anni 4+4 a decorrere dal 1° marzo 2015.

in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

2) Iscrizione numeri 2352/158 del 24 marzo 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 1.285.551,60 (capitale euro 642.775,80), derivante da ruolo n. 2307/3723 del 23 marzo 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX SpA in liquidazione, con sede in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

3) Iscrizione numeri 2648/190 del 4 aprile 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 706.708,98 (capitale euro 353.354,49), derivante da ruolo e avviso di accertamento n. 10187/11023 del 3 aprile 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

4) Iscrizione numeri 8031/625 del 18 ottobre 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 823.599,20 (capitale euro 411.799,60), derivante da ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento n. 10555/11023 del 16 ottobre 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

5) Iscrizione numeri 2573/182 del 9 aprile 2024 ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 284.579,78 (capitale euro 142.289,89) derivante ipoteca della riscossione n. 911 del 3 aprile 2024, a favore di IIIII III III I IIIIIII III S.p.A., con sede in Ravenna, codice fiscale IIIIIIIII, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

E' in corso la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

L.8 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Come si rileva dai contenuti dell'originario titolo di provenienza in capo alla società in liquidazione giudiziale, la realizzazione del corpo di fabbrica è da farsi risalire a data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, l'incaricato del Comune di Ceva ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- ✚ Concessione Edilizia n. 192/88 del 18 gennaio 1989, a seguito di domanda Prot. n. 7695 del 10 settembre 1988 e Prot. n. 10056 del 26 novembre 1988, rilasciata a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. per “*ristrutturazione restauro di fabbricato di civile abitazione*”, con contestuale atto di impegno unilaterale sottoscritto dalla concessionaria;
- ✚ Concessione Edilizia n. 150/89 del 16 agosto 1989, a seguito di domanda Prot. n. 6719 del 31 luglio 1989 presentata per varianti distributive interne rispetto al progetto assentito con il rilascio della C.E. n. 192/88 nonché per la realizzazione della parte mancane della recinzione verso Piazza Marengo (oggi Piazza Vittorio Veneto) e di accesso pedonale da quest'ultima;
- ✚ Autorizzazione Edilizia n. 87/91 del 18 maggio 1991, a seguito di domanda Prot. n. 3579 del 3 maggio 1991, rilasciata per lavori di manutenzione straordinaria consistenti in sostituzione della caldaia, installazione di doppi vetri, coibentazione delle soffitte e tubazioni riscaldamento.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità il cui obbligo di predisposizione è sorto con il R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo Unico delle leggi sanitarie)²⁹.

Lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi peritali si discosta parzialmente dalla rappresentazione grafica delle tavole accluse ai progetti assentiti da titolo edilizio, essenzialmente per piccole modifiche distributive interne che hanno coinvolto alcuni tramezzi (realizzati o demoliti) e nell'apertura o nella mancata realizzazione di porte di comunicazione interna.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, a ripristinare quanto previsto dagli elaborati grafici progettuali; lo stesso aggiudicatario potrà, in alternativa, valutare la possibilità di mantenere quanto effettivamente realizzato rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione di pratica di sanatoria edilizia. In ogni gravano sull'aggiudicatario tutti i costi operativi (edilizi e impiantistici) e/o amministrativi (onorari professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti di segreteria) da sostenere per le attività di regolarizzazione edilizio. L'aggiudicatario è infine onerato di tutti i costi correlati al conseguimento dell'agibilità mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) da presentare per il tramite di professionista abilitato.

Di tali costi lo scrivente terrà conto in sede estimativa mediante applicazione di una congrua percentuale di riduzione del valore.

Come si rileva dall'allegata interrogazione urbanistica, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Ceva:

²⁹ La costruzione del fabbricato risale probabilmente al 1926, anno impresso sul pianerottolo del vano scala.

- il terreno distinto al Foglio 26, particella n. 512 ricade per il 90,4% in zona “RE.E - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita” e per il 9,5% in zona “IC - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale” per le quali trovano applicazione, rispettivamente, l’articolo 5_03 e l’articolo 5_12_1 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- il terreno distinto al Foglio 26, particella n. 13 ricade interamente in zona “IC - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale” (v. sopra).

Entrambi i terreni risultano gravati da vincolo “TELERADIO - Area dove non è consentita l’installazione di impianti di teleradiocomunicazione” e ricadono in Classe IIa di pericolosità geomorfologica e idoneità all’utilizzazione urbanistica.

L.8 - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari sono ubicate in zona centrale del comune di Ceva (CN) che l’O.M.I. individua con la sigla “B1” e con la denominazione “Centro storico”, a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile, nelle immediate vicinanze della locale stazione ferroviaria.

La zona dispone dei servizi pubblici essenziali (scuole, uffici postali, farmacie, sportelli bancari ecc.) e di esercizi commerciali di vicinato.

Costituiscono il lotto:

- un edificio di età ultracinquantennale³⁰ di gradevole aspetto architettonico, oggetto di interventi di ristrutturazione e restauro

³⁰ Sulla pavimentazione di un pianerottolo del vano scala è stata rinvenuta la scritta “1926”.

realizzati nel corso degli anni Novanta, elevato a tre piani fuori terra (se visto dal lato di Via XX Settembre) e a quattro piani fuori terra (se visto dal lato a valle) oltre ad un piano sottotetto e ad un piano interrato, dotato di struttura portante e tamponamenti in muratura, orizzontamenti misti, facciate rifinite ad intonaco tinteggiato, tetto in legno a falde con manto di copertura in tegole, balconi dotati di ringhiere e solette con sottostanti modiglioni;

- un'ampia area esterna, disposta su differenti livelli di quota, in parte (particella n. 512) censita in Catasto unitamente al suddetto edificio e per la restante parte (particella n. 13) ricadente, nel PRGC vigente, in area a servizi pubblici di interesse comunale.

Il tutto interamente recintato con delimitazione costituita da muretto e sovrastante cancellata metallica e dotato di accesso da portoncino pedonale affacciato su Via XX Settembre e da ulteriore portoncino pedonale verso la Piazza Vittorio Veneto, nonché da un cancello metallico automatizzato a doppio battente verso la Via Leopoldo Marengo.

I locali ai piani terreno, primo e secondo del fabbricato, serviti da vano scala comune e in gran parte utilizzati come uffici, possiedono le seguenti caratteristiche:

- altezza utile piano terreno cm 310 circa;
- altezza utile piano primo cm 320 circa;
- altezza utile piano secondo cm 300 circa;
- pavimenti misti in graniglia a decori e in parquet;
- serramenti interni in legno;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera;

- gelosie in legno;
- bagni completi dei tradizionali apparecchi sanitari;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaie Buderus installate nelle singole unità abitative e diffusione del calore a mezzo radiatori;
- impianto videocitofonico.

Dal vano scala comune si accede inoltre ad un locale di sgombero sito al piano sottotetto con dimensioni utili complessive in pianta misurate in circa cm 1510x1100, risultato interamente al grezzo salvo le pareti, intonacate; l'altezza utile del predetto locale varia da un minimo di cm 70 circa ad un massimo di cm 300 circa.

Per quanto invece riguarda le tre unità abitative ubicate al piano seminterrato sono state rilevate le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 250÷265 circa;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera;
- bagni completi di apparecchi sanitari;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaie Buderus installate nelle singole unità abitative e diffusione del calore a mezzo radiatori;
- impianto citofonico.

Al medesimo piano seminterrato è inoltre ubicato un ampio locale ad uso autorimessa con dimensioni utili rilevate in cm 3275x465 circa e altezza

utile di cm 290÷325 circa; detto locale, dotato di portone carraio con larghezza del varco di cm 280 circa. è risultato caratterizzato da soffitto a voltini, pavimento in battuto di cls, pareti intonacate, impianto elettrico a canaline esterne per forza motrice ed illuminazione.

A livello inferiore trovano infine ubicazione le varie cantine di pertinenza delle varie unità abitative, accessibili da corridoio comune, ciascuna delle quali possiede porta di ingresso in lamiera, pavimento in battuto di cls, pareti intonacate, soffitto a voltini, dotate di impianto elettrico di illuminazione.

Alcuni locali del fabbricato sono stati interessati da lesioni e/o fessurazioni e da tracce di umidità e di percolamenti che rivelano la presenza di fenomeni infiltrativi tuttora attivi di cui si terrà evidentemente conto in sede estimativa.

Il corpo di fabbrica risulta attorniato da un'area esterna pavimentata in parte in piastrelle di cls e in parte in materiale lapideo nella porzione adiacente la Via XX Settembre e, nella restante parte, sistemata a prato con viale di accesso e area antistante l'autorimessa pavimentati in blocchetti di porfido.

Il tutto come da documentazione fotografica acclusa in allegato, che costituisce parte integrante dell'elaborato tecnico-estimativo.

L.8 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo esposto in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, non trascurata la riscontrata presenza di fenomeni fessurativi e infiltrativi, lo

scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici catastali rilevate:

- €/mq 700,00 per le unità abitative ai piani terreno e primo;
- €/mq 650,00 per le unità abitative al piano secondo;
- €/mq 550,00 per le unità abitative al piano seminterrato;
- €/mq 300,00 per il locale autorimessa,

valutando a corpo il locale di sgombero al piano sottotetto e per la porzione di terreno individuata con la particella n. 13.

Per le unità individuate con i subalterni 6, 11 e 12 viene inoltre applicata una riduzione percentuale che tiene conto della durata residua e del canone del rapporto locativo in corso.

Ne discende il seguente conteggio:

Abitazione sub 1 P.T.

$$\text{mq } 95 \times \text{€/mq } 700,00 = \quad \text{€ } 66.500,00$$

Abitazione sub 2 P.T.

$$\text{mq } 95 \times \text{€/mq } 700,00 = \quad \text{€ } 66.500,00$$

Abitazione sub 3 P.1°

$$\text{mq } 119 \times \text{€/mq } 700,00 = \quad \text{€ } 83.300,00$$

Abitazione sub 9 P.1°

$$\text{mq } 101 \times \text{€/mq } 700,00 = \quad \text{€ } 70.700,00$$

Abitazione sub 4 P.2°

$$\text{mq } 102 \times \text{€/mq } 650,00 = \quad \text{€ } 66.300,00$$

Abitazione sub 5 P.2°

$$\text{mq } 116 \times \text{€/mq } 650,00 = \quad \text{€ } 75.400,00$$

Abitazione sub 6 p. seminterrato (locata)

$$\text{mq } 90 \times \text{€/mq } 550,00 \times 0,91 = \quad \text{€ } 45.045,00$$

Abitazione sub 11 p. seminterrato (occupata)

mq 133 x €/mq 550,00 x 0,98 = € 71.687,00

Abitazione sub 12 p. seminterrato (locata)

mq 89 x €/mq 550,00 x 0,88 = € 43.076,00

Autorimessa sub 10 p. seminterrato

mq 193 x €/mq 300,00 = € 57.900,00

Locale sgombero piano sottotetto

a corpo € 18.000,00

Terreno p.lla 13

a corpo € 2.000,00

SOMMANO € 666.408,00

La cessione in blocco di tutte le predette entità immobiliari comporta la necessità di dovere applicare una percentuale di riduzione dell'importo sopra indicato, che lo scrivente individua nel 10% con conseguente rideterminazione del valore globale in € 599.767,20 (pari ad € 666.408,00 x 0,90).

In ultimo, al suddetto importo viene applicata una ulteriore riduzione del 3% per le attività di regolarizzazione edilizia e di conseguimento dell'agibilità che l'aggiudicatario dovrà sostenere, pervenendo così ad un importo finale di € 599.767,20 x 0,97 = € 581.774,18.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare individuato come LOTTO N. 8, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 580.000,00

(euro cinquecentottantamila/00)

L.8 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

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

L.8 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

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

L.8 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati del SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) e da quanto rinvenuto tra la documentazione messa a disposizione dal legale rappresentante della società in Procedura, risultano i seguenti Attestati di Prestazione Energetica (APE) predisposti dal certificatore architetto Fulvio Marsupino:

- APE n. 2016 101282 0039 emesso in data 25 giugno 2016 e di fatto valido fino al 25 giugno 2026, inviato al SIPEE in data 25 giugno 2016 e relativo all'entità immobiliare individuata con il subalterno 1;
- APE n. 2016 101282 0040 emesso in data 25 giugno 2016 e di fatto valido fino al 25 giugno 2026, inviato al SIPEE in data 25 giugno 2016 e relativo all'entità immobiliare individuata con il subalterno 2;
- APE n. 2024 101282 0018 emesso in data 20 agosto 2024 e di

fatto valido fino al 20 agosto 2034, inviato al SIPEE in data 20 agosto 2024 e relativo all'entità immobiliare individuata con il subalterno 6.

Sono stati inoltre rinvenuti:

- l'APE n. 2016 101282 0041 relativo al subalterno 4, annullato o scaduto;
- l'APE n. 2015 101282 0011 relativo al subalterno 11, annullato o scaduto;
- l'APE n. 2010 101282 0020 relativo al subalterno 12, annullato o scaduto.

Qualora il Notaio che si occuperà dell'atto di trasferimento lo ritenga necessario, occorrerà procedere alla predisposizione degli Attestati di Prestazione Energetica ad oggi mancanti.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

CAPO D
ENTITA' IMMOBILIARI IN
CEVA (CN) - VIA POLVERIERA N. 11

LOTTO N. 9

L.9 - UBICAZIONE

Comune di Ceva (CN) - Località Nosalini - Condominio "Le Azalee" - Via Polveriera n. 11.

L.9 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato con una superficie catastale di metri quadrati 30.

L.9 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 25, particella numero 650 subalterno 21, via della Polveriera interno 18, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza metri quadrati 30, superficie catastale metri quadrati 30, rendita euro 130,15, in forza di Costituzione del 6 febbraio 1995 (n. A00222.2/1995) ed è intestata a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà superficiaria 1/1 e al Comune di Ceva, codice fiscale OOOOOOO, proprietà per l'area 1000/1000.

E' necessario provvedere al completamento dell'indirizzo con l'indicazione del numero civico 11 rilevato in loco.

Il terreno di sedime e pertinenza del fabbricato è censito al Catasto Terreni del Comune di Ceva - Sezione A al Foglio 25, particella n. 650 (ex 85/b) di are 35.17, ente urbano senza reddito, in forza di Tipo Mappale del 31 dicembre 1994 in atti dal 26 giugno 1995 (n. 6188.1/1994).

L.9 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 21, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 20, bene comune non censibile subalterno 1 (rampa accesso garage), terrapieno, locale autorimessa subalterno 22 e bene comune non censibile subalterno 4 (area di manovra).

L.9 - TITOLO DI PROVENIENZA

Come si rileva dall'esame dell'allegata certificazione notarile predisposta

dal Notaio incaricato dalla Procedura, il diritto di superficie sul terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'entità immobiliare in esame pervenne alla XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. in forza di Convenzione³¹ stipulata con il Comune di Ceva per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie su aree destinate all'edilizia economica popolare³² stipulata dal dott. Giovanni Famulari, Segretario Comunale di Ceva, in data 16 dicembre 1991, repertorio numero 2987, registrata in Mondovì il Mondovì il 30 dicembre 1991 al n. 2007 serie 1 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 15 gennaio 1992 ai numeri 621/601.

Durata del diritto di superficie: anni 99 con possibilità di rinnovo fino ad un massimo di altrettanti anni *“purché ne venga fatta richiesta da chi di diritto almeno un anno prima della scadenza”*.

Il Comune di Ceva aveva acquistato la piena proprietà dell'area in forza di atto a rogito del Segretario Comunale in pari data, repertorio n. 2986.

Come rilevabile dall'art. 10 della predetta Convenzione, *“il prezzo base medio di prima cessione delle autorimesse viene stabilito al 30.06.1989 salva la revisione di cui in seguito, (come determinata al precedente art. 2) in £. 840.000 (pari a 433,82 euro) di costo di costruzione revisionabile [...] E' consentita una revisione del costo di costruzione base medio di prima cessione degli alloggi e delle autorimesse sulla base delle percentuali di variazione dei costi per le opere edilizie riportate dall'elenco dei prezzi unitari dei materiali e dei noli pubblicati dalla Commissione Regionale [...] Il prezzo definitivo di prima cessione*

³¹ Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 89 del 9 maggio 1989.

³² Piano di Zona “167”.

dovrà comunque esser approvato con deliberazione del Consiglio Comunale³³”.

L’art. 16 della Convenzione dispone inoltre che “il Comune ha diritto di prelazione sugli immobili realizzati su ogni cessione successiva alla prima. Tale diritto potrà essere devoluto allo I.A.C.P.³⁴ competente. Gli atti di vendita sono nulli in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto o della lettera raccomandata, di cui al comma successivo, comprovante l’avvenuto decorso dei termini previsti per l’esercizio del diritto di prelazione da parte del Comune”.

Successivamente con atto a rogito Notaio Massimo Tofoni di Milano del 23 dicembre 2019, repertorio numero 72027/16717, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 23 gennaio 2020 ai numeri 518/427 e ai numeri 519/428 la società si trasformò in società a responsabilità limitata, trasferendo inoltre la sede sociale da Ceva (CN) - Via XX Settembre n. 21 a Torino - Via Gioberti n. 16.

Il Tribunale di Torino ha infine dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione con sede in Torino - Via Gioberti n. 16, codice fiscale XXXXXXXXXX con Sentenza depositata in data 30 settembre 2024.

L.9 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio dello stabile denominato “Le Azalee” venne allegato all’atto di compravendita a rogito Giovanni Maccagno di Mondovì del 21 dicembre 1995, repertorio numero 51543/13752, trascritto

³³ Non rinvenuta tra la documentazione messa a disposizione dal Comune di Ceva.

³⁴ Istituto Autonomo delle Case Popolari.

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì il 29 dicembre 1995 ai numeri 8283/6581.

Lo stabile, dotato di accessi dai numeri civici 9 e 11 della Via Polveriera, ricomprende un unico piano interrato adibito ad autorimesse e cantine oltre ai corpi di fabbrica tra di essi staccati denominati “Edificio A” e “Edificio B” elevati a tre piani fuori terra racchiudenti complessivamente n. 13 appartamenti.

Al locale autorimessa trattato nella presente relazione, individuato con la sigla “G-18”, competono le seguenti quote millesimali:

- 10,54/1000 di proprietà generale (Tabella A);
- 11,36/1000 di proprietà dell’Edificio A (Tabella A/1);
- 9,84/1000 di proprietà dell’Edificio B (Tabella A/2);
- 15,49/1000 di concorso alle spese relative a scale ed ascensore dell’Edificio A (Tabella B/1);
- 13,65/1000 di concorso alle spese relative a scale ed ascensore dell’Edificio B (Tabella B/2).

Con messaggio di posta elettronica del 17 giugno 2025 l’attuale Amministratore del condominio ha inviato il verbale dell’assemblea ordinaria tenutasi in data 13 marzo 2025 oltre al consuntivo dell’esercizio 2024 approvato nel corso della predetta assemblea, riferendo che “*il garage in oggetto ha una spesa annua ordinaria di circa un centinaio di euro*”³⁵ e che “*non ci sono spese straordinarie, approvate o in futura discussione di notevole entità, fatto salvo un intervento probabile al muretto di recinzione ma comunque non molto oneroso considerando i mm dello stesso box*”.

³⁵ Per l’esattezza 127,81 euro, di cui 12,92 euro per spese personali.

L.9 - STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dalla società in Procedura per l'entità immobiliare di cui al presente Lotto.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 29 aprile 2025 l'incaricato dell'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla richiesta, segnalando l'esistenza di contratti registrata presso l'Ufficio Territoriale di Mondovì negli anni dal 2005 al 2024, oltre a contratti relativi a "terreni" inviando copia di contratti registrati presso gli Uffici Territoriali di Cuneo (nell'anno 2006) e di Saluzzo (nell'anno 2005).

In relazione ai contenuti della Certificazione notarile prodotta dal Notaio incaricato dalla Procedura, è stata rivolta specifica richiesta al solo Ufficio Territoriale di Mondovì ottenendo copia di contratti riferiti ad altre entità immobiliari trattate nella presente relazione.

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

L.9 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Sulla scorta di quanto indicato nell'allegata certificazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura in data 4 marzo 2025 e delle risultanze di ispezione ipotecaria aggiornata al 30 giugno 2025, l'entità immobiliare risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì, che verranno cancellate dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 2352/158 del 24 marzo 2023 di ipoteca conc.

amministrativa/riscossione per complessivi euro 1.285.551,60 (capitale euro 642.775,80), derivante da ruolo n. 2307/3723 del 23 marzo 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX SpA in liquidazione, con sede in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXXX.

2) Iscrizione numeri 2648/190 del 4 aprile 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 706.708,98 (capitale euro 353.354,49), derivante da ruolo e avviso di accertamento n. 10187/11023 del 3 aprile 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX.

3) Iscrizione numeri 8031/625 del 18 ottobre 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 823.599,20 (capitale euro 411.799,60), derivante da ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento n. 10555/11023 del 16 ottobre 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX.

4) Iscrizione numeri 2573/182 del 9 aprile 2024 ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 284.579,78 (capitale euro 142.289,89) derivante ipoteca della riscossione n. 911 del 3 aprile 2024, a favore di IIIII III III I IIIIIII III S.p.A., con sede in Ravenna, codice fiscale IIIIIIIII, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX.

E' in corso la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

L.9 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, il Comune di Ceva ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- ✚ Concessione Edilizia n. 230/91 del 25 febbraio 1992, a seguito di domanda Prot. n. 9574 del 31 ottobre 1991 rilasciata a XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. per “*variante a progetto approvato (N. 16/89)*”³⁶ relativo alla costruzione di nr. 14 alloggi di edilizia convenzionata da realizzare sul comparto A del PEEP” approvato con D.G.R. n. 49-30430 del 13 dicembre 1983;
- ✚ Concessione Edilizia n. 137/94 del 6 ottobre 1994, a seguito di domanda Prot. n. 7486 del 4 agosto 1994 presentata per varianti in corso d’opera al progetto assentito con il rilascio della C.E. numero 230/91, con riduzione degli alloggi da n. 14 a n. 13 (di cui n. 6 nell’Edificio A e n. 7 nell’Edificio B), e contestuale atto unilaterale di impegno sottoscritto dalla concessionaria;
- ✚ Relazione di collaudo statico delle strutture in c.a., predisposta dall’Ing. Ilario Comino e datata 24 novembre 1994;
- ✚ Dichiarazione datata 25 giugno 1995 a firma del progettista e direttore dei lavori, attestante la conformità delle opere al progetto approvato, il prosciugamento delle murature e la salubrità degli ambienti;
- ✚ Autorizzazione di Abitabilità-Agibilità del 18 settembre 1995, rilasciata a seguito di domanda presentata da XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. in data del 3 luglio 1995.

Come si rileva dall’allegata interrogazione urbanistica, nel vigente

³⁶ Di cui alla domanda Prot. n. 991 del 28 gennaio 1989.

P.R.G.C. del Comune di Ceva l'entità immobiliare in esame ricade interamente in zona "RE.E - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita", per la quale trova applicazione l'art. 5_03 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). E' inoltre gravata interamente da vincolo "TELERADIO - Area dove non è consentita l'installazione di impianti di teleradiocomunicazione" e ricade in Classe IIIb2 di pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica.

L.9 - DESCRIZIONE

L'entità immobiliare oggetto di trattazione è ubicata in zona semicentrale del comune di Ceva che l'O.M.I. individua con la sigla "C1" e con la denominazione "Via Consolata, Ospedale vecchio, Stazione, Strada Villarello" a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile. La zona è priva di servizi pubblici quali scuole, uffici postali, farmacie, sportelli bancari ecc. e non è direttamente servita da esercizi commerciali di vicinato.

Il locale autorimessa appartiene ad un complesso costituito da due fabbricati abitativi realizzati nella prima metà degli anni Novanta, entrambi elevati a tre piani fuori terra, con struttura portante in c.a., orizzontamenti misti, tamponamenti in muratura, facciate rifinite ad intonaco tinteggiato, balconi corredati di ringhiere, tetto a falde.

Al di sotto dei due edifici insiste un locale interrato avente accesso carraio da rampa scoperta dotata di portone automatizzato prospiciente la Via Polveriera.

Il locale autorimessa di proprietà della società in Procedura è risultato con dimensioni utili di cm 1000x270/290 circa e altezza utile di cm 230 circa,

varco di ingresso di cm 220x215 h circa. Possiede pavimento in battuto di cls, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto in predalles rivestito con pannelli isolanti e predisposizione per impianto elettrico; non dispone più del portone metallico basculante originariamente installato.

Il tutto come da documentazione fotografica acclusa in allegato, che costituisce parte integrante dell'elaborato tecnico-estimativo.

L.9 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare e non trascurati i contenuti della Convezione edilizia, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 9, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 12.000,00
(euro dodicimila/00)

L.9 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

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

L.9 - IVA / IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita dell'immobile, lo

scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

L.9 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

La destinazione d'uso dell'entità immobiliare non rientra tra quelle che necessitano della predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

CAPO E
ENTITA' IMMOBILIARI IN
IMPERIA "PALAZZO BELGRANO"

LOTTO N. 10

L.10 - UBICAZIONE

Comune di Imperia - Località Oneglia - Condominio "Palazzo Belgrano" -
Via Generale Manuel Belgrano n. 4.

L.10 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Due locali ad uso magazzino/deposito ubicati al piano interrato con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 222, oltre a corridoio in comune catastalmente individuato come "bene comune non censibile".

L.10 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Imperia con i seguenti identificativi catastali:

Sezione ON, Foglio 5, particella numero 283

- subalterno 42, via Manuel Belgrano n.ri 4-6, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 11, consistenza metri quadrati 47, superficie catastale totale metri quadrati 60, rendita euro 109,23

- subalterno 43, via Manuel Belgrano n.ri 4-6, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 11, consistenza metri quadrati 134, superficie catastale totale metri quadrati 162, rendita euro 311,42,

oltre a bene comune non censibile individuato con il subalterno 41, derivati dal subalterno 38 (classato in categoria C/2) in forza di Variazione per del 15 maggio 2007 Pratica numero IM0077728 (n. 4585.1/2007), preceduta da Variazione per divisione, cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni del 7 marzo 2007 Pratica n. IM0034412 (n. 2837.1/2007) costitutiva del subalterno 38.

In precedenza le entità immobiliari erano individuate con il subalterno 11 (classato in categoria D/5), derivante da Variazione per ristrutturazione, frazionamento, cambio di destinazione d'uso e mutamento di toponomastica del 26 aprile 2006 Pratica n. IM0051262 (n. 6499.1/2006).

Le entità immobiliari sono intestate alla società XXXXXX XXXXX XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Le ultime planimetrie depositate presso il Catasto non sono conformi allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo e necessitano di aggiornamento mediante presentazione di idonea denuncia di variazione catastale da parte di professionista abilitato all'aggiornamento degli atti catastali.

L.10 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari, individuate in un solo corpo con i subalterni 41, 42 e 43, presentano le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 10 e scala.

L.10 - TITOLO DI PROVENIENZA

Come si rileva dall'esame dell'allegata certificazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pierangelo Martucci di Torino del 30 giugno 2004, repertorio numero 68297/21259, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Imperia il 14 luglio 2004 ai numeri 4319/2790, la XXXXXX XXXXX XXXXXXXX S.p.A. acquistò dalla PXXXX PXXXX s.r.l. un *“intero fabbricato da cielo a terra elevato su cinque piani fuori terra oltre un piano interrato e un piano copertura”* censito in Catasto Fabbricati Sezione ON (Oneglia) Foglio 5, mappale n. 283 subalterni 3, 5, 6, 7, 8, 9, *“entrostante ed insistente il tutto a terreno di pertinenza, oggetto anch'esso del presente atto, di metri quadri inferiori a 5.000 (cinquemila), distinto in mappa urbana della sezione di Oneglia al foglio 5 con il mappale 283”*.

Come si rileva dal predetto atto notarile, alla venditrice con atto a rogito Notaio Piergaetano Marchetti di Milano in data 25 novembre 2003, repertorio numero 17728/5410, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 il 15 dicembre 2003 al numero 13774 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Imperia il 24 dicembre 2003 ai numeri 7439/5714, con il quale la società PXXXX PXXXX s.r.l. venne

costituita per scissione parziale della precedente proprietaria società QQQQ QQQ QQQQ s.r.l., in forma abbreviata QQQ s.r.l.

Al suddetto atto fecero seguito:

- denuncia di variazione per ristrutturazione, frazionamento, fusione, cambio d'uso registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Imperia Territorio il 26 aprile 2006 pratica numero IM0051262, con soppressione degli originari subalterni acquistati e costituzione, altresì del subalterno 11;
- denuncia di variazione per divisione e cambio d'uso registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Imperia Territorio il 15 maggio 2007 pratica n. IM0034412 con soppressione del subalterno 11 e costituzione del subalterno 38;
- denuncia di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Imperia Territorio il 15 maggio 2007 pratica numero IM0078169 con soppressione del subalterno 38 e costituzione dei subalterni 41, 42 e 43 trattati nella presente relazione³⁷;
- atto di trasformazione in s.r.l. con atto a rogito Notaio Massimo Tofoni di Milano del 23 dicembre 2019, repertorio numero 72027/16717, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Imperia il 21 gennaio 2020 ai numeri 245/203.

Il Tribunale di Torino ha infine dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della società XXXXX XXXXX XXXXXX s.r.l. in liquidazione con sede in

³⁷ La Pratica n. IM0078169 citata nella certificazione notarile è in realtà una variazione del classamento proposto con la Pratica n. IM0077728 del 15 maggio 2007.

Torino - Via Gioberti n. 16, codice fiscale XXXXXXXXXX con Sentenza depositata in data 30 settembre 2024.

L.10 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come si rileva dall'esame dell'allegata certificazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, il regolamento del Condominio "Palazzo Belgrano" venne depositato con scrittura privata autenticata dal Notaio Franco Amadeo in data 13 giugno 2007, repertorio numero 136081/31512, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Imperia il 28 giugno 2007 ai numeri 4229/2860.

Una copia del regolamento è stata acquisita presso l'attuale Amministratore e viene acclusa alla presente relazione.

Dall'esame dei contenuti dell'art. 3 del documento si rileva che il fabbricato è composto da un unico corpo di fabbrica elevato a sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato, composto da complessive n. 26 unità immobiliari così ripartite:

- piano interrato: n. 2 locali magazzino e n. 6 cantine pertinenziali degli alloggi;
- piano terreno: atri comuni di ingresso, istituto di credito bancario e locale commerciale;
- piani primo, secondo e terzo: n. 14 uffici privati e n. 1 abitazione;
- piani quarto e quinto: n. 7 abitazioni.

I due depositi/magazzini di cui al presente Capo sono individuati, nella "Tabella millesimi generali di proprietà e scale", con i rispettivi subalterni catastali (42 e 43), mentre il bene comune non censibile subalterno 41 non è contemplato nella ripartizione millesimale.

In base alla predetta tabella, alle entità immobiliari competono:

Subalterno 42

- 10,10/1000 di proprietà;
- 21,01/1000 di concorso alle spese relative alla Scala A;
- 16,07/1000 di concorso alle spese ascensore relative alla Scala A;
- 21,89/1000 di concorso alle spese relative alla Scala B.

Subalterno 43

- 27,20/1000 di proprietà;
- 32,38/1000 di concorso alle spese relative alla Scala A;
- 27,94/1000 di concorso alle spese ascensore relative alla Scala A;
- 35,42/1000 di concorso alle spese relative alla Scala B.

Con messaggio di posta elettronica del 15 maggio 2025 l'attuale Amministratore ha inoltre trasmesso:

- ✓ un prospetto dei millesimi di proprietà delle due entità immobiliari in esame, individuate come “A42” (sub 42) e come “A43” (sub 43);
- ✓ un riepilogo scadenza rate riferito ai predetti immobili, con specifica degli importi riferiti alla gestione ordinaria 01/05/2025÷30/04/2026 (213,24 euro ripartiti in 3 rate di uguale importo con scadenza al 12 luglio, al 12 settembre e al 12 novembre 2025), alla gestione straordinaria “certificato messa a terra e tinteggiatura scala 4” (207,00 euro scaduti il 20 febbraio 2023) e alla gestione straordinaria “nuovo impianto citofonico scala 6” (43,26 euro scaduti il 15 marzo 2025).

L.10 - STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I

di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato stipulati dalla società in Procedura per l'entità immobiliare di cui al presente Lotto.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 29 aprile 2025 l'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla richiesta, segnalando l'esistenza di contratti registrata presso l'Ufficio Territoriale di Mondovì negli anni dal 2005 al 2024, oltre a contratti relativi a "terreni" inviando copia di contratti registrati presso gli Uffici Territoriali di Cuneo (nell'anno 2006) e di Saluzzo (nell'anno 2005).

In relazione ai contenuti della Certificazione notarile prodotta dal Notaio incaricato dalla Procedura, è stata rivolta specifica richiesta al solo Ufficio Territoriale di Mondovì ottenendo copia di contratti riferiti ad altre entità immobiliari trattate nella presente relazione.

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

L.10 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Sulla scorta di quanto indicato nell'allegata certificazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura in data 4 marzo 2025 e delle risultanze di ispezione ipotecaria aggiornata al 30 giugno 2025, le entità immobiliari risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Imperia, che verranno cancellate dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 6659/622 del 19 dicembre 2022 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 185.949,60 (capitale euro

92.974,80), nascente da ingiunzione fiscale n. 001/2022 del 19 dicembre 2022, a favore del Comune di Imperia, con sede in Imperia, codice fiscale 00089700082, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

2) Iscrizione numeri 1438/86 del 24 marzo 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 1.285.551,60 (capitale euro 642.775,80), derivante da ruolo n. 2307/3723 del 23 marzo 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX SpA in liquidazione, con sede in Ceva (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

3) Iscrizione numeri 1655/95 del 4 aprile 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 706.708,98 (capitale euro 353.354,49), derivante da ruolo e avviso di accertamento n. 10187/11023 del 3 aprile 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

4) Iscrizione numeri 5444/382 del 18 ottobre 2023 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 823.599,20 (capitale euro 411.799,60), derivante da ruolo, avviso di addebito esecutivo e avviso di accertamento n. 10555/11023 del 16 ottobre 2023, a favore di HHHHHH HHH HHHH-HHHH, con sede in Roma, codice fiscale HHHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

5) Iscrizione numeri 2766/199 del 5 giugno 2024 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 241.688,86 (capitale euro 120.844,43) derivante da avvisi di accertamento esecutivi n. 910 del 4

giugno 2024, a favore di IHHH IIII IIII I IHHHHH III S.p.A., con sede in Ravenna, codice fiscale IHHHHH, contro XXXXXX XXXXX XXXXXXXX srl in liquidazione, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX. E' in corso la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

L.10 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Come si rileva dal titolo di provenienza in capo alla società in liquidazione giudiziale, la realizzazione del corpo di fabbrica di cui fa parte l'entità immobiliare in esame è da farsi risalire a data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, il Comune di Imperia ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- ✚ Permesso edilizio del 23 giugno 1961 rilasciato per la “*costruzione di un fabbricato in via Belgrano*”;
- ✚ Permesso edilizio del 22 ottobre 1964 rilasciato per varianti in corso d'opera;
- ✚ Certificato di Abitabilità n. 1036/259/B/67 del 17 gennaio 1967;
- ✚ Comunicazione per opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 01/09/1967 Prot. n. 16222 del 27 marzo 2020, presentata ai sensi dell'art. 48 comma 2 della L.R. 16/08 e s.m.i., per opere eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia del 22 ottobre 1964 consistenti nel “*cambio d'uso, della porzione che compariva in progetto come abitazione, in ufficio; inoltre, modifica delle bucaure, diversa distribuzione delle pareti interne, realizzazione di controsoffitto e parte di pavimento galleggiante*”, riferita all'unità

immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particella numero 283 subalterno 25.

Sono state inoltre presentate denunce di inizio attività (DIA) che tuttavia non hanno direttamente coinvolto le entità immobiliari in trattazione.

Lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi si discosta parzialmente dai progetti assentiti da titolo edilizio, essenzialmente per la diversa distribuzione degli spazi interni e per l'avvenuto frazionamento dei locali dalla porzione sovrastante di proprietà di terzi già adibita ad istituto di credito. Inoltre non è stata rinvenuta alcuna specifica pratica edilizia correlata al cambio di destinazione d'uso emergente dalla pratica catastale del 2007.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato per la predisposizione di pratica di sanatoria edilizia, facendosi carico di tutti i costi operativi (edilizi e impiantistici) e amministrativi (onorari professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti di segreteria) correlativi alla suddetta attività.

Dei relativi incumbenti e dei correlati costi lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

Come si rileva dall'allegata Scheda Urbanistica della particella catastale, nel vigente Piano Regolatore Generale le entità immobiliari ricadono per il 93,7% in zona "BS: zona residenziale satura" di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Inoltre nel Piano di Bacino la particella ricade interamente in zona di rischio geomorfologico lieve o trascurabile, nel bacino idrografico del torrente Impero e in zona di suscettibilità al dissesto molto bassa.

L.10 - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari sono ubicate in zona centrale del comune di Imperia che l'O.M.I. individua con la sigla "B1" e con la denominazione "Centro di Oneglia-Via Agnesi fino a Borgo Peri", a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile.

Più precisamente fanno parte di un fabbricato pluripiano a destinazione mista residenziale e terziaria attestato sulla via Belgrano, strada con tracciato di breve lunghezza che mette in collegamento la centrale Piazza Dante con la banchina del porto di Oneglia (Calata Giovanni Battista Cuneo); la zona è servita da servizi pubblici quali scuole, uffici postali, farmacie, sportelli bancari ecc. e dispone di numerosi esercizi commerciali di vicinato.

I locali in esame, un tempo adibiti a caveau dell'istituto bancario dislocato al piano superiore, sono ubicati al piano interrato dell'edificio e hanno accesso dal vano scala condominiale; all'atto del sopralluogo l'accesso da ascensore, benché predisposto, è risultato disabilitato.

Per quanto è stato possibile visionare³⁸ i locali di cui trattasi possiedono altezza inferiore a 3 metri, anche in conseguenza di realizzazione di parziali controsoffittature, pavimenti prevalentemente in piastrelle di materiale ceramico e di materiale lapideo, pareti intonacate, impianti incompleti o di dubbio funzionamento, e conservano tuttora alcune infrastrutture funzionali al precedente utilizzo (v. ad esempio le imponenti porte corazzate e le grate metalliche).

³⁸ Gli immobili sono sprovvisti di adeguate aperture esterne e di allacciamenti elettrici.

Ampie porzioni di muratura e di pavimentazione sono risultate interessate da bagnamenti e da fenomeni infiltrativi e/o di umidità di risalita, apparentemente non risolti.

Il tutto come da documentazione fotografica acclusa in allegato, che costituisce parte integrante dell'elaborato tecnico-estimativo.

L.10 - VALUTAZIONE

In considerazione delle specifiche peculiarità delle entità immobiliari in trattazione, lo scrivente ritiene che non possano essere assunti a riferimento i valori di mercato nella zona di ubicazione³⁹.

Occorre infatti tenere in considerazione molteplici fattori negativamente incidenti sulla valutazione, quali:

- l'indisponibilità di spazi esterni di carico/scarico;
- la mancanza di accesso carraio;
- le ridotte altezze utili dei locali;
- la mancanza di idonee aperture esterne;
- la non complanarità delle pavimentazioni;
- la necessità di interventi di ripristino/adeguamento degli impianti;
- lo scadente stato di conservazione dei locali, particolarmente aggravato da diffusi e persistenti fenomeni infiltrativi;
- i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia delle entità immobiliari,

che hanno indotto lo scrivente ad individuare in € 10.000,00 il valore a corpo delle entità immobiliari.

³⁹ Magazzini in stato normale: min €/mq 780 ÷ max €/mq 1.550 (fonte: OMI Ag. Entrate).

Al suddetto importo occorrerà poi tenere conto degli oneri correlati alla necessità di asportare dai predetti locale le infrastrutture legate al precedente utilizzo (caveau) - con manufatti consistenti, in qualche caso anche voluminosi e pesanti oltreché con evidenti difficoltà operative - il cui costo viene ipotizzato in € 3.000.00 (euro tremila/00).

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuato come LOTTO N. 10, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 7.000,00

(euro settemila/00)

L.10 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

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

L.10 - 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.

L.10 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'entità immobiliare ha una destinazione d'uso che non necessita della predisposizione dell'APE, di cui sarà necessario dotarsi qualora l'utilizzo richieda la presenza continuativa di persone.

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Certificazione notarile e Schede n.ri 5-8-9-10-11.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate.

CAPO A - Mondovì (CN) "Le Clivie"

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Copia dei titoli di provenienza.
- Copia convenzione urbanistica e successiva rettifica.
- Documentazione ricevuta da Amministratore di Condominio.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione.

CAPO B - Mondovì (CN) "Le Viole":

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Visura catastale storica.
- Copia del titolo di provenienza.
- Atto di deposito del regolamento di condominio.
- Documentazione ricevuta da Amministratore di Condominio.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.

- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione.
- Interrogazione urbanistica.

CAPO C - Ceva (CN) - Via XX Settembre n. 21:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elenco immobili.
- Visure Catasto Terreni.
- Copia del titolo di provenienza.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione.
- APE relativi ai subalterni 1-2-6.

CAPO D - Ceva (CN) - Via Polveriera n. 11:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale (ingrandimento).
- Copia del titolo di provenienza.
- Copia regolamento di condominio.
- Documentazione ricevuta da Amministratore di Condominio.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione.

CAPO E - Imperia - Via Belgrano n. 4:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Copia del titolo di provenienza.
- Documentazione pervenuta dall'Amministratore di Condominio.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Estratto cartografico strumenti urbanistici vigenti.
- Scheda Urbanistica della particella.
- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 22 luglio 2025

Il Perito