

ARCHITETTO
SILVIA SIMONELLI
Via Ludovico Antonio Muratori 4 - 10126 TORINO
Tel. 347.81.67.304 - CF: SMN SLV 77H47 E379G
email: silvia.simonelli@yahoo.it
PEC: silvia.simonelli@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE VI Civile

- O -

Liquidazione Giudiziale: **AAAAA A.A.A.**
(C.F. e P. IVA AAAAAAAAAAAAA)
con sede in Orbassano (TO) Via Roma 47/A
N. R.G. **2/2025 L.G.**
Ill.mo Sig. G.D.: **dott. Enrico ASTUNI**
Curatore: **dott. Simone RIGGI**
con studio in Torino, via San Quintino n. 28
Consulente Tecnico d'ufficio: **arch. Silvia SIMONELLI**

- O -

La sottoscritta arch. Silvia Simonelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 6505 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Torino al n. 52296, con studio in Torino (TO), Via Ludovico Antonio Muratori n. 4, in qualità di perito estimatore nel procedimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti rilievi ed accertamenti, si pregia di presentare la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa ad immobili siti nei Comuni di ORBASSANO e RIVALTA DI TORINO.

- O -

SOMMARIO

PREMESSE.....	2
RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE	2
LOTTI I - II -III - IV (locali di sgombero in Orbassano, Fg. 20 n. 870 subb. 19-25-40-41)	3
DESCRIZIONE DEL LOTTO	3
SUPERFICI	6
DESCRIZIONE CATASTALE	6
SITUAZIONE LOCATIVA	10
GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO	10
TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO	10
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	12
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	13
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	13
SITUAZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	14
REGOLARITA' EDILIZIA	16
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	19

VALUTAZIONE DEL LOTTO	19
LOTTO V (apezzamento di terreno edificabile in Rivalta di Torino)	23
DESCRIZIONE DEL LOTTO	23
DESCRIZIONE CATASTALE E SUPERFICI	24
SITUAZIONE LOCATIVA E STATO DI OCCUPAZIONE	26
GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO	26
TITOLARITA'	27
VICENDE NEL VENTENNIO	29
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	30
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI	31
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO	32
SITUAZIONE URBANISTICA	32
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	33
REGOLARITA' EDILIZIA	33
VALUTAZIONE DEL LOTTO	35
CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALORI	41
ELENCO ALLEGATI:	42

- O -

PREMESSE

Con istanza depositata in data 16/01/2025 il Curatore dott. RIGGI Simone chiedeva alla S.V. Ill.ma l'autorizzazione alla nomina dello scrivente quale perito per la stima del patrimonio immobiliare in capo alla società in liquidazione. In seguito all'autorizzazione del Giudice del 20/01/2025, lo scrivente provvedeva ad effettuare le necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare, dalle quali sono risultate formalità solo presso la Conservatoria di Torino2.

Il patrimonio immobiliare della società in liquidazione è oggi costituito da immobili ubicati nel Comune di ORBASSANO e nel Comune di RIVALTA DI TORINO, come più oltre meglio precisato.

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ad immobili di pertinenza della procedura R.G. n. 2/2025 L.G. indicata in epigrafe e precisamente:

In Orbassano, via Primo Levi nn.cc. 1, 3 e 5

- **LOTTO I:** locale di deposito al piano interrato, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 20 n. 870 sub. 19;
- **LOTTO II:** locale di deposito al piano interrato, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 20 n. 870 sub. 25;

- **LOTTO III:** locale di deposito al piano interrato, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 20 n. 870 sub. 40;
- **LOTTO IV:** locale di deposito al piano interrato, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 20 n. 870 sub. 41;

In Rivalta di Torino, Località Moriondo

- **LOTTO V:** appezzamento di terreno edificabile, identificato al Catasto terreni al Fg. mappali nn. 1489, 1491, 1519, 1521, 1526 della superficie catastale complessiva di 1541 mq, oltre a ragioni di comproprietà pari a 27,15/100 di appezzamenti di terreno ed aree urbane, costituenti la viabilità interna, della superficie catastale complessiva di 2.109 mq, identificati al Catasto terreni ai mappali nn. 1485, 1490, 1497, 1501, 1518, 1527, 1528, 1530, 1536, 1548 ed al catasto fabbricati ai mappali nn. 1375 e 1378.

- O -

LOTTI I - II -III - IV (locali di sgombero in Orbassano, Fg. 20 n. 870 subb. 19-25-40-41)

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliari ad uso locali di deposito facenti parte di complesso immobiliare di tipo condominiale, sito in Orbassano (TO), con accesso dai civici nn. 1 (pedonale), 3 (carrabile) e 5 (pedonale) di via Primo Levi (in precedenza Strada Pendina), insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 20 mappale n. 870. Si allega al n. 3 estratto della mappa Catasto Terreni, dove il complesso immobiliare, denominato "PERLA 7" e costituito da due fabbricati, è evidenziato con contorno di colore rosso.

Precisamente, con riferimento a quanto autorizzato dal Comune di Orbassano ed al sopralluogo effettuato, all'interno del "FABBRICATO B", con accesso pedonale dal civico n. 5, forma oggetto di stima quanto segue:

LOTTO I

- al piano interrato: locale di deposito identificato al C.F. al Fg. 20 n. 870 sub. 19;

LOTTO II:

- al piano interrato: locale di deposito identificato al C.F. al Fg. 20 n. 870 sub. 25;

LOTTO III:

- al piano interrato: locale di deposito identificato al C.F. al Fg. 20 n. 870 sub. 40;

LOTTO IV:

- al piano interrato: locale di deposito identificato al C.F. al Fg. 20 n. 870 sub. 41.

Trattandosi di entità facenti parte di complesso condominiale, nel trasferimento saranno comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni del compendio, quali risultano da Regolamento di Condominio trascritto e più oltre citato, nonché per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del compendio immobiliare.

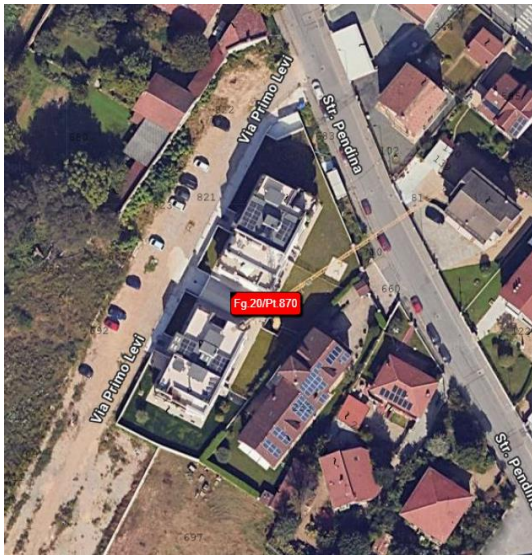


Figura 1 - VISTA AEREA (fonte Google Maps)



Figura 2 - ESTRATTO MAPPA C.T. - fuori scala

Descrizione del compendio immobiliare e delle unità immobiliari

Il complesso immobiliare "PERLA 7" è composto da due fabbricati di civile abitazione denominati "FABBRICATO A" e "FABBRICATO B", elevati rispettivamente a quattro ed a tre piani fuori terra, oltre ad un unico piano sotterraneo, per un totale di n. 13 alloggi.

Il compendio insiste oggi su terreno distinto in mappa al Foglio 20 n. 870, della superficie catastale di 1.979 mq, in precedenza identificato ai mappali nn. 682 (della sup. cat. di 839 mq), 684 (della sup. cat. di 217 mq), 698 (della sup. cat. di 775 mq), 707 (della sup. cat. di 148 mq).

Le palazzine sono state edificate con struttura in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento e copertura piana. La progettazione e l'esecuzione hanno posto particolare attenzione ai profili di efficienza energetica e di salubrità degli ambienti interni, attestata mediante certificazione *Biosafe*, volta a garantire il controllo della qualità dell'aria indoor, nonché la riduzione della presenza di sostanze inquinanti e di composti organici volatili (VOC) all'interno degli spazi abitativi.



Figura 3 - VISTA ESTERNA (fonte <https://www.zeropositivoarchitetti.com/>)

Entrambi i tetti di copertura del fabbricato “A” e del fabbricato “B” presentano un'area adibita agli impianti tecnologici (pannelli fotovoltaici e torretta ascensore) ed una zona a terrazzo, di pertinenza degli appartamenti dei piani sottostanti.

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano al piano interrato e sono costituite da n. 4 locali di deposito. I lotti I e II, di maggiore dimensione, sono accessibili dal corridoio comune del piano interrato, mentre l'entrata ai lotti III e IV, piccole cantine, avviene dallo spazio di manovra comune alle autorimesse (foto nn. 19-20).

In riferimento al locale sub. 25 (lotto II) si precisa che:

- non è stato eretto un tramezzo, viceversa previsto a progetto;
- non sono stati installati i serramenti di chiusura (foto nn. 10-11-12 dell'allegato n. 1), per cui oggi il locale risulta direttamente comunicante con l'intercapedine comune;
- sono in atto fenomeni di infiltrazione d'acqua provenienti dal soffitto, di cui tuttavia non è stato possibile comprendere l'origine.

Secondo quanto riferito dall'Amministratore di Condominio, l'intero compendio immobiliare risulta interessato da fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche, riconducibili verosimilmente a difetti costruttivi connessi ad una non corretta posa in

opera o a carenze dell'idoneo sistema di impermeabilizzazione delle coperture.

Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché dei lotti oggetto di stima, scattate nei sopralluoghi effettuati il 08/07/2025 ed il 27/09/2025.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per le unità immobiliari lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che devono ritenersi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

SUPERFICI

Le superfici catastali, calcolate secondo i dettami del DPR 138, come riportate nelle visure catastali (allegati nn. 4, 5, 6 e 7) sono pari a:

▪ LOTTO I: locale uso sgombero sub. 19	mq.	53,00
▪ LOTTO II: locale uso sgombero sub. 25	mq.	30,00
▪ LOTTO III: locale uso sgombero sub. 40	mq.	5,00
▪ LOTTO IV: locale uso sgombero sub. 41	mq.	9,00

Tali superfici sono da ritenersi esclusivamente indicative, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

Nella tabella millesimale allegata al regolamento di Condominio vengono riportate le seguenti superfici:

▪ LOTTO I: locale uso sgombero sub. 19 – rif. Reg. n. "15"	mq.	39,44
▪ LOTTO II: locale uso sgombero sub. 25 – rif. Reg. n. "14"	mq.	26,69
▪ LOTTO III: locale uso sgombero sub. 40 – rif. Reg. n. "dep.1"	mq.	3,84
▪ LOTTO IV: locale uso sgombero sub. 41 – rif. Reg. n. "dep.2"	mq.	7,55

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Orbassano, come segue (vedasi visure allegate ai nn. 4, 5, 6 e 7):

- LOTTO I: Fg. 20 n. 870 sub. 19, VIA PRIMO LEVI n. SNC Piano S1, Cat. C/2, classe unica,

consistenza 49 mq, sup. catastale 53 mq, R.C. € 154,37;

- **LOTTO II:** Fg. 20 n. 870 sub. 25, VIA PRIMO LEVI n. SNC Piano S1, Cat. C/2, classe unica, consistenza 26 mq, sup. catastale 30 mq, R.C. € 81,91;
- **LOTTO III:** Fg. 20 n. 870 sub. 40, VIA PRIMO LEVI n. SNC Piano S1, Cat. C/2, classe unica, consistenza 4 mq, sup. catastale 5 mq, R.C. € 12,00;
- **LOTTO IV:** Fg. 20 n. 870 sub. 41, VIA PRIMO LEVI n. SNC Piano S1, Cat. C/2, classe unica, consistenza 8 mq, sup. catastale 9 mq, R.C. € 25,20.

Si precisa che:

- il classamento e la rendita delle U.I. sono stati validati dall'A.d.E..
- le planimetrie sono state presentate in data 14/07/2022, così come l'elaborato planimetrico (allegato n. 2).

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e tutti i lotti I – II - III e IV del presente elaborato peritale risultano attualmente così intestati (vedasi visure ai nn. 4, 5, 6 e 7):

- AAAAA A.A.A., con sede in ORBASSANO (TO), c.f. AAAAAAAAAA
per il diritto di proprietà 1/1.

- O -

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:

L'elaborato planimetrico (E.P.) - utilizzato anche come base per la redazione delle planimetrie indicative allegate al Regolamento di Condominio - rappresenta il perimetro del subalterno 19 (lotto I) come comprendente anche porzione dell'intercapedine, che non dovrà tuttavia considerarsi oggetto di trasferimento, ma spazio comune al pari delle altre porzioni di intercapedine, sebbene manchi la dicitura "intercapedine comune". L'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere all'installazione dei serramenti oggi mancanti.

Si riporta di seguito un raffronto tra la planimetria del piano interrato autorizzata con SCIA del 2022 (fig. 4) e la pianta del piano interrato rappresentata nell'E.P. (fig. 5). In colore rosso è campita la porzione di cantina oggetto di trasferimento ed in colore azzurro la porzione comune alle altre U.I. che compongono il Condominio.

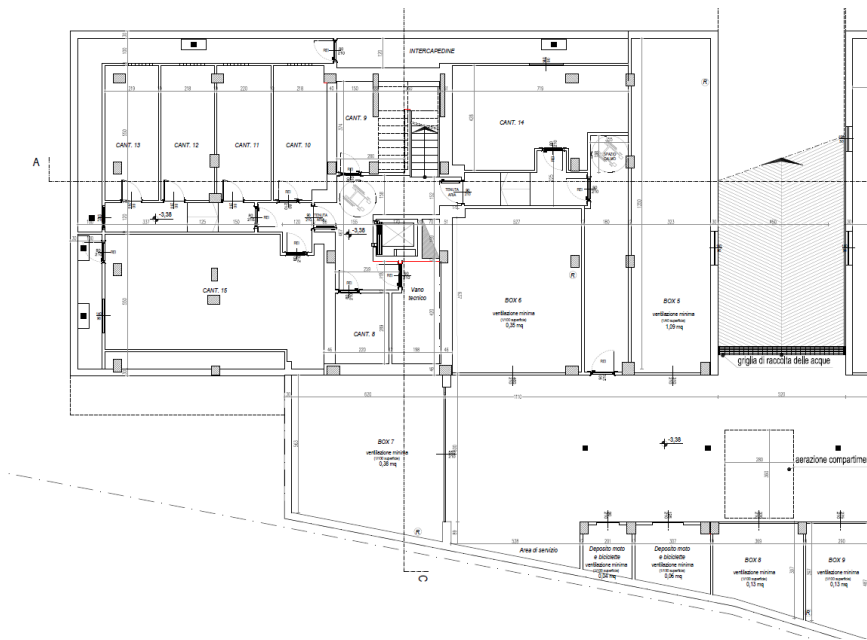


Fig. 4 - ESTRATTO PLANIMETRIA ALLEGATA A ULTIMO STATO AUTORIZZATO (SCIA)

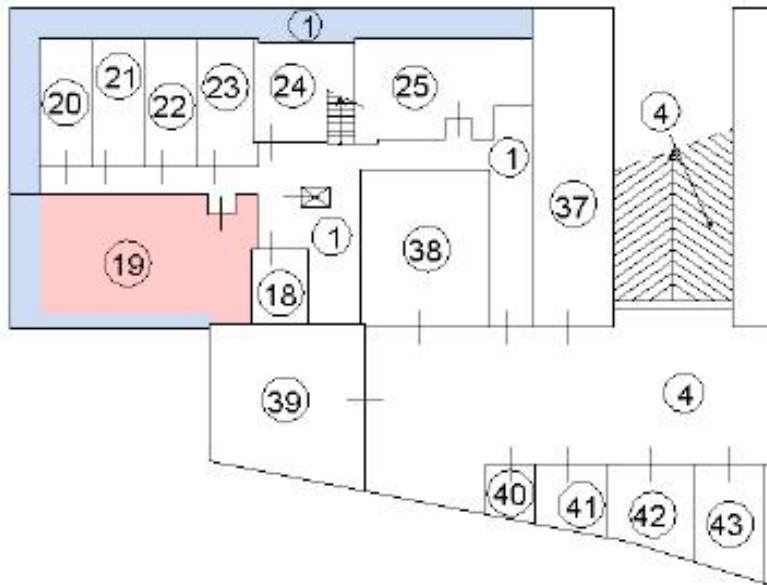


Fig. 5 - ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO (E.P.) CATASTO FABBRICATI

A seguito del sopralluogo effettuato, si è potuto accertare che le planimetrie catastali dei lotti II, III, IV sono conformi allo stato attuale dei luoghi. Diversamente, con riferimento al lotto I (sub. 19) non vi è conformità catastale, in quanto in loco non è presente un tramezzo interno che è invece rappresentato nella scheda depositata. Tale difformità incide sulla corretta determinazione della superficie catastale e, conseguentemente, sulla rendita catastale attribuita all'unità immobiliare.

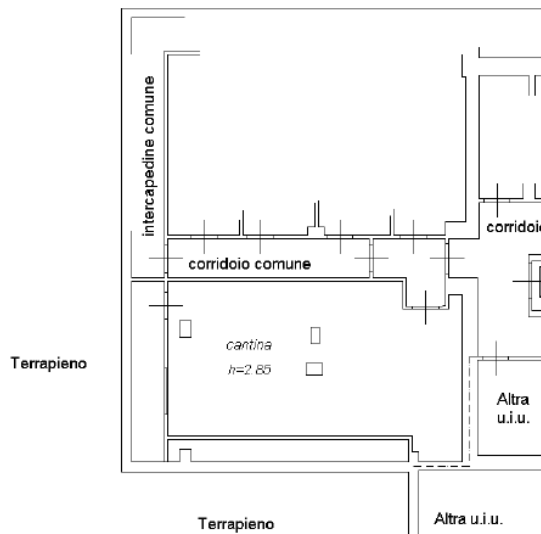


Fig. 6 – SCHEDA CAT. LOTTO I – sub. 19

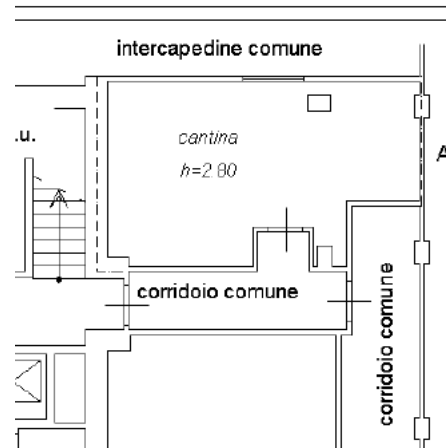
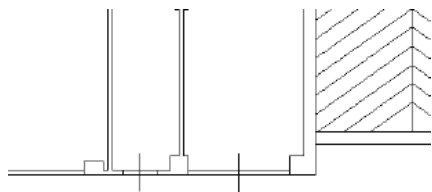


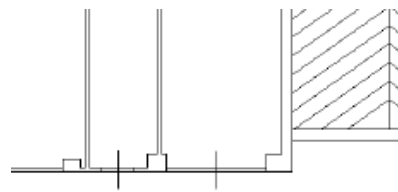
Fig. 7 – SCHEDA CAT. LOTTO II – sub. 25



area di manovra comune



Fig. 8 – SCHEDA CAT. LOTTO III – sub. 40



area di manovra comune



Fig. 9 – SCHEDA CAT. LOTTO IV – sub. 41

COERENZE:

Con riferimento all'elaborato planimetrico catasto fabbricati (allegato al n. 2) ed a quanto autorizzato in Comune con SCIA del 2022, i lotti sono posti in senso orario alle seguenti coerenze:

- **LOTTO I:** locale uso sgombero sub. 19:
 - intercapedine verso terrapieno, intercapedine sub. 1, corridoio comune a più lati, locale di deposito sub. 18, locale autorimessa sub. 38, intercapedine verso terrapieno;
- **LOTTO II:** locale uso sgombero sub. 25:

intercapedine sub. 1, autorimessa sub. 37, corridoio comune sub. 1, altra UI. Sub. 24.

- **LOTTO III:** locale uso sgombero sub. 40:
spazio di manovra comune sub. 4 a due lati, locale di deposito sub. 41, terrapieno.
- **LOTTO IV:** locale uso sgombero sub. 41:
spazio di manovra comune sub. 4, locale di deposito sub. 42, terrapieno, locale di deposito sub. 40.

- O -

SITUAZIONE LOCATIVA

In base al sopralluogo effettuato in data 08/07/2025, tutti i lotti sono risultati liberi da persone e cose.

- O -

GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

- **AAAAA A.A.A.**, con sede in ORBASSANO (TO), c.f. AAAAAAAAAA, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà – in liquidazione giudiziale.

- O -

TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO

Alla società sopraindicata, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà su cui è stato edificato il compendio immobiliare è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- **11/10/2018:** atto di compravendita a rogito Notaio DE GIOVANNI Stefano repertorio n. 22626/10931 (allegato n. 8), registrato a Torino 1 in data 25 ottobre 2018 al n. 21507, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 25/10/2018 ai nn. rp./rg. 30041/43414, con il quale i sig.ri VVVVVVVV VVVVVVVVV (nata a ORBASSANO (TO) il VVVVVVVVVV), UUUUUUUU UUUUUUUUU (nata a ORBASSANO (TO) il 1UUUUUUUUU) e TTTTTTTT TTTTTTTTTT (nata a Orbassano (TO) il TTTTTTTTTT), per la quota indivisa pari al 25% (venticinque per cento) ciascuna, i signori SSSSSSSS SSSSSS SSSSSSSS (nata a SSSSSS (TO) il SSSSSSSSSS) e JJJJJJJ JJJJJJJ (nato a Giaveno (TO) il JJJJJJJJJ), per la quota indivisa pari all'8,33% (otto virgola trentatré per cento) ciascuno e la signora YYYYYYYY YYYYY (nata a Giaveno (TO) il YYYYYYYYYY) per la quota indivisa pari all'8,34% (otto virgola trentaquattro per cento), e così tutti insieme per l'intero, vendettero e trasferirono in piena proprietà alla società AAAAA A.A.A., che accettò ed acquistò appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale di

mq. 992 distinto in mappa terreni al Foglio 20 nn. 684 e 698;

- **23/12/2020:** atto di compravendita a rogito Notaio DE GIOVANNI Stefano repertorio 24476/12404 (allegato n. 9), trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 08/01/2021 nn. rp./rg. 333/828, con il quale il sig. BXBXB BXBXBXB, nato il BXBXBXBXB a TORINO (TO), c.f. BXB XBX XBXBX XBXBX, vendette e trasferì alla società AAAAA A.A.A. che accettò ed acquistò la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile, comprensivo della cubatura afferente, identificato al Fg. n. 20 mappali nn. 682 e 707 della superficie catastale complessiva di mq. 987 costituente il LOTTO 9 del PEC 4.6.7 del P.R.G.C.;
- **23/12/2020:** atto di compravendita a rogito Notaio DE GIOVANNI Stefano repertorio 24477/12405 (allegato n. 10), trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 15/01/2021 nn. rp./rg. 1083/1410, con il quale il sig. CXCXC CXCXCXCXC, nato il XCXCXCXCXC a TORINO (TO), c.f. CXC XCX XCXCX XCXCX, vendette e trasferì alla società AAAAA A.A.A., che accettò ed acquistò la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile, comprensivo della cubatura afferente, al Fg. N. 20 mappali nn. 682 e 707 della superficie catastale complessiva di mq. 987 costituente il LOTTO 9 del PEC 4.6.7 del P.R.G.C..

VICENDE NEL VENTENNIO

La piena proprietà dei terreni è pervenuta:

Alle signore VVVVVVVV VVVVVVVVVV, UUUUUUUU UUUUUUUUUU e TTTTTTTT TTTTTTTTTT:

- **20/10/1985:** apertura di successione legittima in morte del padre signor JJJJJJJ JJJJJJJ (nato il 09/10/1904 a Piscina (TO), Codice fiscale JJJ JJJJJJJJJ JJJJJ), dichiarazione registrata a Rivoli in data 18 aprile 1986 al n. 58, vol. 810, trascritta presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 5764/9106 in data 22/02/2006,
- **27/08/2012:** apertura di successione legittima della madre signora SXSXSXS SXSXSXSXSXS (nata il SXSXSXSXSXS a SXSXSXS (SX), c.f. SXSSXSXSXSXSXSXS), dichiarazione registrata a Rivoli in data 28 gennaio 2013 al n. 172, vol. 9990, denuncia di successione trascritta. ai nn. 5497/7345 in data 05/03/2013,

Ai signori SSSSSSSS SSSSSS SSSSSSSS, YYYYYYYY YYYYYY e JJJJJJJ JJJJJJJ

- **22/09/1991:** apertura di successione legittima in morte del padre signor ZZZZZZZZ ZZZZZZ, dichiarazione registrata a Rivoli in data 20 marzo 1992 al n. 12, vol. 916,
- **27/08/2012:** apertura di successione legittima in morte della nonna paterna signora

SXSXSXSX SXSXS SXSXSX (nata il SXSXSXSXSX a SXSXSXSX (SX), c.f. SXS SXS SXSXS SXSXS), denuncia di successione trascritta presso l'A.d.E. ai nn. 5497/7345 in data 05/03/2013, registrata a Rivoli il 28/01/2013 ai nn. 172/9990/13; accettazione tacita di eredità stipulata con atto a rogito Notaio Paolo BONOMO del 25/11/2014 rep. 36733/19393, trascritto il 17/12/2014 ai nn. 29503/40368;

- **27/12/2012:** apertura di successione legittima in morte della madre signora FXFXFX FX FXFX FXFX (nata a Giaveno il FXFXFXFXFX, c.f. FXF XFX XFFXF XFFXF), dichiarazione registrata a Rivoli in data 10/05/2013 al n. 1035, vol. 9990, trascritto presso l'A.d.E. in data 25/06/2013 - Registro Particolare 16433 Registro Generale 23326.

Ai sig.ri COTZA Antonello e BALBO Riccardo

- **31/08/2016:** atto di riordino e riassegnazione a rogito Notaio DE GIOVANNI Stefano Repertorio n. 20551/9261, registrato a Torino 1 in data 21 settembre 2016 al n. 18689, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 22/09/2016 ai nn. rp. dal n. 24828 al n. 24853 e rg. dal n. 37073 al n. 37098., con il quale ai signori BXBXB BXBXBXB e CXXCX XCXCXCXCX è stata assegnata la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, del LOTTO 9 - costituito dai mappali 682 e 707 del Foglio 20.

Con lo stesso atto è stata assegnata ai signori UUUUUUUU UUUUUUUUU la proprietà per il 25% (venticinque per cento), VVVVVVVV VVVVVVVVVV per il 25% (venticinque per cento), TTTTTTTT TTTTTTTTTT per il 25% (venticinque per cento), JJJJJJJ JJJJJJJ per l'8,33% (otto virgola trentatré per cento), YYYYYYYY YYYYY per l'8,34% (otto virgola trentaquattro per cento) e SSSSSSS SSSSS SSSSSSSS per l'8,33% (otto virgola trentatré per cento), del LOTTO 10 costituito dai mappali 684 e 698 del Foglio 20.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 30.09.2025, su tutti e quattro i lotti I – II – III e IV risultano gravare le seguenti trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 23/09/2025 - Registro Particolare 30448 Registro Generale 41184

TITOLO: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Torino rep. 2/2925 del 10/01/2025

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

AAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAA A.A.A., con sede in ORBASSANO (TO), c.f. AAAAAAAAAAAAA

OGGETTO: La nota colpisce altri immobili, oltre ai lotti I, II, III, IV per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto formerà oggetto di trasferimento.

- O -

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed a quanto riportato nel titolo di provenienza, i lotti non risultano gravati da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto riportato nella convenzione edilizia stipulata per la realizzazione del P.E.C.L.I.:

- **31/08/2016:** convenzione edilizia stipulata con il comune di Orbassano con atto a rogito notaio Stefano DE GIOVANNI repertorio n. 20550/9260, registrato a Torino 1 in data 21 settembre 2016 al n. 18688, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 24820/37065 del 22/09/2016. Si allega al n. 12 copia per averla reperita presso il Comune di Orbassano.

All'atto del sopralluogo lo scrivente ha potuto constatare la presenza di un cantiere aperto, volto al completamento delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la nuova viabilità di via Primo Levi.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

In base alle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2, il complesso è disciplinato da regolamento di condominio depositato come allegato "A" all'atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI di Torino rep. 27225/14598, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 11/04/2024 ai numeri rp./rg. 11742/15386.

Si allega copia dell'atto al n. 11 e si invita l'eventuale aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, essendo parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

In base alla tabella millesimale allegata al Regolamento citato, agli immobili competono le seguenti carature millesimali:

- **LOTTO I:** locale uso sgombero sub. 19 – rif. Reg. n. "15"
39,44 mq quale superficie come da tabella "millesimi cantine (B)"

- 179,46/1000 quale quota di comproprietà e compartecipazione spese cantine tabella B
- **LOTTO II:** locale uso sgombero sub. 25 – rif. Reg. n. “14”
26,69 mq quale superficie come da tabella “millesimi cantine (B)”
121,45/1000 quale quota di comproprietà e compartecipazione spese cantine tabella B
 - **LOTTO III:** locale uso sgombero sub. 40 – rif. Reg. n. “dep.1”
3,84 mq quale superficie come da tabella “millesimi cantine (B)”
17,47/1000 quale quota di comproprietà e compartecipazione spese cantine tabella B
 - **LOTTO IV:** locale uso sgombero sub. 41 – rif. Reg. n. “dep.2”
7,55 mq quale superficie come da tabella “millesimi cantine (B)”
34,35/1000 quale quota di comproprietà e compartecipazione spese cantine tabella B

- O -

Il Condominio risulta amministrato da:

- STUDIO ZECCA S.a.s. di ZECCA GABRIELE C.
Con studio in Corso Racconigi 208/A – cap. 10141 TORINO
Cell. 335.8154282 fax 011.0864430 tel. 011.389849
PEC: studio.zecca@pec.it - EMAIL: info@amministrazionistudiozecca.it

- O -

SITUAZIONE URBANISTICA ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte le U.I. oggetto di stima, è stato edificato in data posteriore al 1 settembre 1967 in virtù dell'esecuzione del **PECLI N. 317/2017** - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA per insediamenti residenziali nel distretto urbanistico D2 aree di PRGC 4.6.7. e 4.6.7.1 - approvata con D.G.C. N. 81 del 06/05/2016 ai sensi degli artt. 43 e segg. della l.r. 56/1977 e s.m.i., e seguita da variante registrata al protocollo n. 2019/30514 del 16/09/2019.

Lo stabile, di cui fanno parte le U.I. oggetto di stima, rientra nel comparto A del PECLI, per il quale è stata stipulata:

- **31/08/2016:** convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Orbassano e i proponenti del piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.L.I.), tra cui i dante causa della società in liquidazione, stipulata con atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI Repertorio n. 20550/9260, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 24820/37065 del 22/09/2016. Si allega copia al n. 12, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale di stima.

- O -

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orbassano e dalla documentazione resa consultabile dallo stesso (allegato n. 13), è emerso che la costruzione del complesso immobiliare – LOTTI 9 e 10 del PECLI - è stata autorizzata in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 3787/P/2021** del 08/01/2021, intestato a AAAAA A.A.A., rilasciato in seguito a domanda presentata al protocollo generale in data 19/02/2019 (protocollo n. 5646) ed al registro pubblico delle domande dei permessi di costruire al n. 46/2019, per la *“realizzazione di n. 2 edifici residenziali sui lotti 9 e 10 dell'Area PECLI 4.6.7-4.6.7.1 del P.R.G.C.” – su terreno distinto al C.T. Fg. 20 Map. 682-684-698-707”*
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' SCIA N. 275/2022**
S.C.I.A. presentata in data 28/06/2022 prot. 2022/22101 del 29/06/2022
per variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 3787/p/2021 del 08/01/2021 per due edifici residenziali nei lotti 9 e 10 del P.E.C.L.I. nelle aree 4,6,7.1 del P.R.G.C.

- O -

Per il compendio immobiliare sono state presentate ulteriori pratiche edilizie, delle quali lo scrivente non ha preso visione, trattandosi di opere minori o di opere provvisorie di cantiere:

- PROTOCOLLO: 2022/23308 del 07/07/2022 - N. PRATICA: NC2/2022
richiesta numerazione civica per due nuovi edifici residenziali con accessi pedonali indipendenti e accesso carroia in comune, ubicati in via primo levi, insistenti sui mappali nn. 682, 707, 684 e 693 del Fg. 20,
- PROTOCOLLO: 2021/00536 del 07/01/2021 - N. PRATICA: 12/2021
S.C.I.A. per POSA DI TUBO IN PVC E GETTO DI PULIZIA,
- PROTOCOLLO: 2020/20357 del 01/07/2020 - N. PRATICA: 180/2020
S.C.I.A. per REALIZZAZIONE BASAMENTO GRU,
- PROTOCOLLO: 2020/05848 del 17/02/2020 - N. PRATICA: 44/2020
S.C.I.A. per IMPIANTO DI CANTIERE, PALIFICAZIONE E SCAVI NEI LOTTI 9 E 10 P.E.C.L.I. 4.6.7-4.6.7.1.

AGIBILITA'

Il fabbricato è privo di Agibilità, non essendo stata presentata istanza di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Si da atto che le opere di urbanizzazione primaria non risultano allo stato completate e che al momento del sopralluogo effettuato il 08/07/2025 erano in corso lavori edili di completamento della nuova strada via Primo Levi.

- O -

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dall'archivio edilizio di Orbassano.

- O -

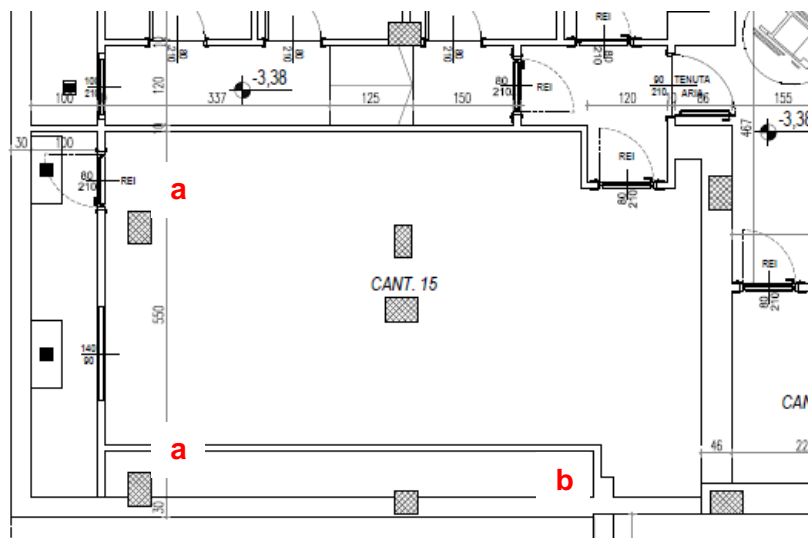
REGOLARITA' EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, le U.I. non presentano difformità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento.

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 08/07/2025 e quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla SCIA n. 275/2022 (ultimo titolo edilizio rilasciato), sono emerse alcune discrepanze come di seguito meglio precisato.

LOTTO I – sub. 19 – CANTINA 15:

- a) Non sono stati installati i serramenti di chiusura tra l'unità immobiliare e l'intercapedine comune;
- b) Non è stato realizzato un tramezzo, per cui la superficie netta del locale risulta più ampia di quanto autorizzato.



ESTRATTO TAV. 3 – STATO DI PROGETTO SCIA IN VARIANTE



a) Assenza serramenti a chiusura dell'intercapedine comune

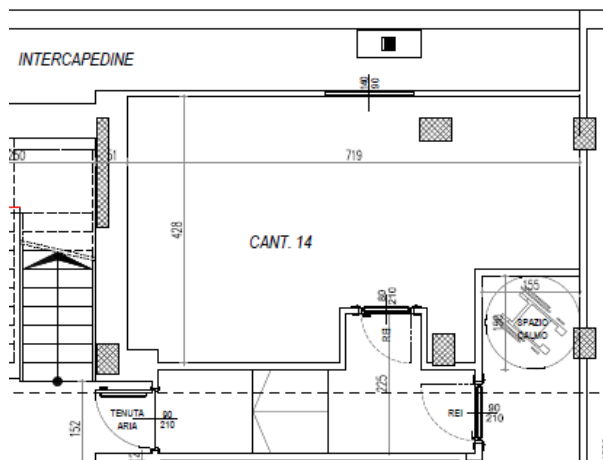


b) Assenza tramezzo

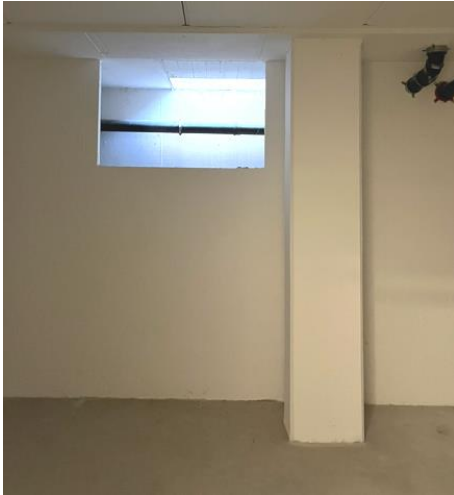
L'unità immobiliare non risulta regolare sotto il profilo edilizio amministrativo, ma regolarizzabile. Parte aggiudicataria, a propria cura e spese, dovrà installare i serramenti mancanti e realizzare il tramezzo previsto a progetto a riduzione della superficie del locale. Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella determinazione del prezzo posto a base d'asta.

- O -

LOTTO II – sub. 25 – CANTINA 14:



ESTRATTO TAV. 3 – STATO DI PROGETTO SCIA IN VARIANTE

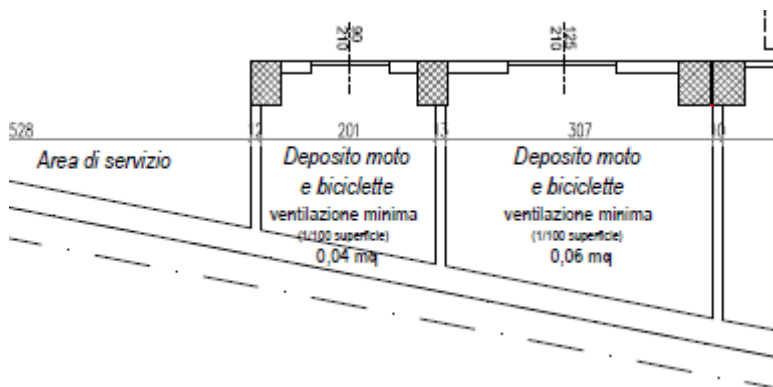


Assenza serramento di chiusura verso intercapedine

L'unità immobiliare risulta regolare sotto il profilo edilizio-amministrativo, fatta eccezione per l'assenza di serramento di chiusura verso l'intercapedine che andrà installato come previsto a progetto.

- O -

LOTTO III – sub. 40 e LOTTO 4 sub. 41:



ESTRATTO TAV. 3 – STATO DI PROGETTO SCIA IN VARIANTE

Le unità immobiliari risultano conformi sotto il profilo edilizio-amministrativo. Si evidenzia che nel progetto autorizzato in Comune sono state indicate come “locale destinato a deposito di moto e biciclette” e successivamente censite in categoria C/2, ovvero magazzini e locali di deposito.

Qualora tali locali venissero effettivamente utilizzati in via esclusiva per il ricovero di biciclette, la classificazione in categoria C/2 può ritenersi corretta. Diversamente, nell'ipotesi di utilizzo stabile come rimessa per motocicli, si renderebbe opportuna la presentazione di apposita denuncia di variazione catastale con riclassamento in categoria

C/6 (rimesse e autorimesse), con conseguenti effetti fiscali sia sulla determinazione della rendita catastale sia sull'imposta municipale propria (IMU).

- O -

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di unità immobiliari con destinazione locali di sgombero e prive di impianto di riscaldamento, non vi è obbligo di redazione di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

- O -

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, alla consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, allo stato di conservazione ed alla recente epoca di costruzione, ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.

In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

- indagini presso l'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare), da cui è emerso che l'U.I. è inserita nella microzona 2 – codice zona c1 – Semicentrale/VIA CASTELLAZZO INDUSTRIALE STRADA ORBASSANO PIOSSASCO per cui vengono forniti per il II semestre del 2024 i seguenti valori per abitazioni civili in stato ottimo 1.550 €/mq (min) e 2.300 €/mq (max).
- alcuni annunci immobiliari da riferirsi ad immobili ubicati nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle delle U.I. trattate;
- indagini presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, ricercando titoli relativi a compravendite avvenute negli ultimi anni per immobili ubicati nello stesso ambito/compendio immobiliare. In particolare sono stati prelevati e consultati i seguenti titoli:
 - a. TRASCRIZIONE del 05/02/2024 - Registro Particolare 4021 Registro Generale 5199
atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI rep. 27084/14482 del 16/01/2024
– prezzo dichiarato in atto per alloggio al piano secondo (sub. 14), locale di

deposito (sub. 22) e autorimessa (sub. 43): € 250.000,00, di cui € 15.000,00 da riferirsi alla sola autorimessa

- superficie catastale complessiva alloggio (109 mq) e locale di deposito (13 mq): 112,25 mq
- prezzo al mq: 2.093,54 €/mq (€ 235.000,00/ 112,25 mq)
- prezzo al mq locale di deposito: 523,39 €/mq (€ 2.093,54 x 0,25)

b. TRASCRIZIONE del 15/11/2022 - Registro Particolare 36689 Registro Generale 50124
atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI rep. 26091/13694 del 08/11/2022

- prezzo dichiarato in atto per alloggio al piano terzo e quarto (sub. 17), locale di deposito (sub. 26 della sup. catastale di 44 mq), locale di deposito (sub. 29 della sup. catastale di 7 mq) e autorimessa (sub. 50): € 609.700,00, di cui € 532.000,00 da riferirsi all'appartamento con locale di deposito al sub. 29, € 29.700 per la locale di deposito al sub. 26 ed € 48.000,00 per il box;
- superficie catastale locale di deposito sub 26: 44 mq
- prezzo al mq locale di deposito: 675,00 €/mq

c. TRASCRIZIONE del 18/01/2023 - Registro Particolare 1802 Registro Generale 2358
atto a rogito Notaio Stefano DE GIOVANNI rep. 26234/13813 del 22/12/2022

- prezzo dichiarato in atto per alloggio al piano secondo (sub. 16 di 125 mq), locale di deposito (sub. 30 della sup. catastale di 7 mq) e autorimessa (sub. 34 di 71 mq): € 515.000,00, di cui € 465.000,00 da riferirsi all'appartamento con locale di deposito ed € 50.000,00 per il box;
- superficie catastale locale di deposito: 7 mq
- superficie di riferimento: $125 \times 100\% + 7 \times 25\% =$ circa 127 mq
€ 465.000,00/127 = circa 3.660 €/mq
- prezzo al mq locale di deposito: $3.660 \text{ €/mq} \times 25\% =$ 915,00 €/mq

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei lotti oggetto di stima, si è giunti a determinare il probabile valore di mercato dei locali come segue.

Si assume in via prudenziale un valore di 500 €/mq, inferiore rispetto al valore unitario al mq desumibile dalle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

mancanza di agibilità (10%):

€ 15.000,00 x 0,10 = € 1.500,00

Probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, applicate le riduzioni:

€ 15.000,00 - € 3.000,00 = **€ 12.000,00**

- **LOTTO III:** locale di deposito sub. 40

Superficie catastale di riferimento: mq. 5,00

Probabile valore di mercato dell'unità immobiliare senza decurtazioni:

500 €/mq x 5 mq = € 2.500,00

Decurtazione per assenza di garanzie anche in punto all'assenza di certificazione degli impianti, allo stato di conservazione dell'intero compendio che necessita di interventi di completamento/ripristino delle opere di impermeabilizzazione, alla mancanza di agibilità (10%):

€ 2.500,00 x 0,10 = € 250,00

Probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, applicate le riduzioni:

€ 2.500,00 - € 250,00 = **€ 2.250,00**

- **LOTTO IV:** locale di deposito sub. 41

Superficie catastale di riferimento: mq. 9,00

Probabile valore di mercato dell'unità immobiliare senza decurtazioni:

500 €/mq x 9 mq = € 4.500,00

Decurtazione per assenza di garanzie anche in punto all'assenza di certificazione degli impianti, allo stato di conservazione dell'intero compendio che necessita di interventi di completamento/ripristino delle opere di impermeabilizzazione, alla mancanza di agibilità (10%):

€ 4.500,00 x 0,10 = € 450,00

Probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, applicate le riduzioni:

€ 4.500,00 - € 450,00 = € 4.050,00 da arrotond. **€ 4.000,00**

Il prezzo sopra indicato si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita dei lotti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali.

- O -

Per il lotto è stato rilasciato un permesso di costruire Convenzionato - Zona DE4 di PRGC di Via Moriondo, Proposta n. 2017/43 divenuta esecutiva con Deliberazione della Giunta Comunale n.37 il 07/03/2017 – e successivamente il Permessi di Costruire n° 610/2022 del 12/12/2022 - Pratica Edilizia n. 610/2022 – con la previsione di realizzare un edificio residenziale di n. 9 alloggi e n. 9 autorimesse interrato.

Allo stato attuale è stato eseguito lo scavo e gettate in opera parti della struttura in cemento armato (fondazioni, struttura verticale e solaio di copertura del piano interrato).

Si allegano al n. 14 alcune fotografie acquisite durante il sopralluogo effettuato ed altre trasmesse dallo studio di progettazione Zeropositivo Architetti, scattate nel corso del loro ultimo accesso del 19.04.2024. Le opere di urbanizzazione sono state ultimate.



FIGURA 11 - ESTRATTO FOTO AEREA (FONTE GOOGLE EARTH)

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE E SUPERFICI

Attualmente l'appezzamento di terreno si trova individuato e censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Rivalta di Torino, come segue :

per la porzione in piena proprietà (vedasi visure al n. 16);

- Fg. 22 n. 1489, seminativo, classe 2, sup. cat. 1 mq, R.D. € 0,01 R.A. € 0,01,

- Fg. 22 n. 1491, seminativo, classe 3, sup. cat. 315 mq, R.D. € 2,44 R.A. € 1,79,
- Fg. 22 n. 1519, seminativo, classe 3, sup. cat. 319 mq, R.D. € 2,47 R.A. € 1,81,
- Fg. 22 n. 1521, seminativo, classe 3, sup. cat. 806 mq, R.D. € 6,24 R.A. € 4,58,
- Fg. 22 n. 1526, seminativo, classe 2, sup. cat. 100 mq, R.D. € 0,98 R.A. € 0,72.

e così per complessivi 1.541 mq, da intendersi quale superficie catastale, non avendo lo scrivente eseguito un rilievo topografico del terreno.

per la porzione in comproprietà (sedime della viabilità interna – vedasi visure al n. 17):

al Catasto Terreni del comune di Rivalta di Torino:

- Fg. 22 n. 1485, seminativo, Classe 2 – 4 are e 35 centiare - R.D. € 4,27 - R.A. € 3,15,
- Fg. 22 n. 1490, seminativo, Classe 3 – 25 centiare - R.D. € 0,19 - R.A. € 0,14,
- Fg. 22 n. 1497, seminativo, Classe 2 – 1 centiare - R.A. € 0,01 - R.A. € 0,01,
- Fg. 22 n. 1501, seminativo, Classe 3 – 2 are e 57 centiare - R.D. € 1,99 - R.A. € 1,46,
- Fg. 22 n. 1518, seminativo, Classe 3 – 7 are e 60 centiare - R.D. € 5,89 - R.A. € 4,32,
- Fg. 22 n. 1527, seminativo, Classe 2 – 80 centiare - R.D. Euro 0,79 - R.A. € 0,58,
- Fg. 22 n. 1528, seminativo, Classe 2 – 19 centiare - R.D. € 0,19 - R.A. € 0,14,
- Fg. 22 n. 1530, seminativo, Classe 2 – 1 are 1 e 13 centiare 13 - R.D. € 1,11 - R.A. € 0,82,
- Fg. 22 n. 1536, seminativo, Classe 2 – centiare 56 - R.D. € 0,55 - R.A. € 0,40,
- Fg. 22 n. 1548, seminativo, Classe 2 – centiare 4 - R.D. € 0,04 - R.A. € 0,03;

al Catasto Fabbricati del comune di Rivalta di Torino:

- Fg. 22 n. 1375, VIA MODESTO MORIONDO n. SNC Piano T, area urbana F/1 di mq. 19 (diciannove) - senza rendita,
- Fg. 22 n. 1378, VIA MODESTO MORIONDO n. SNC Piano T, area urbana F/1 di mq. 340 (trecentoquaranta), senza rendita.

- O -

CRONISTORIA CATASTALE

- 16/02/2018: FRAZIONAMENTO Pratica n. TO0045388 in atti dal 16/02/2018 presentato il 15/02/2018 (n. 45388.1/2018)

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino² ed il lotto risulta attualmente così intestato:

per la porzione in piena proprietà (vedasi visure allegate al n. 16):

- AAAAA A.A.A., con sede in ORBASSANO (TO) c.f. AAAAAAAAAAAAA per il diritto di proprietà 1/1

per la porzione in comproprietà (vedasi visure allegate al n. 17):

Formerà oggetto di trasferimento anche la quota di comproprietà dei terreni che costituiscono il sedime di via Moriondo che circonda il lotto e che sono intestati a diversi soggetti, come riportati nelle visure allegate al n. 17, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalla lettura degli atti di compravendita si è potuto evincere che la quota di piena proprietà proindivisa spettante alla società AAAAA A.A.A. è pari a 27,15/100, a cui corrispondono 5.430/20.000, e non a 5.749/20.000, come erroneamente riportato nelle visure catastali.

- O -

COERENZE:

Il lotto in piena proprietà, con riferimento all'estratto di mappa del Catasto terreni (allegato n. 15), è posto in senso orario alle seguenti coerenze:

- mappali nn. 1625, 1376 a due lati, 1375, 1518, 1527, 1485 a due lati, 1528, 1490.

La porzione in comproprietà è posta alle seguenti coerenze:

- mappali 1379, 1380, 484, 1627, 1628, 1579, 1629, 1503, 1502, 1540, 1494, 1486, 1487, 1583, 1550, 1625, 1491, 1528, 1526, 1519, 1521 e 1376 dello stesso Foglio 22.

- O -

SITUAZIONE LOCATIVA E STATO DI OCCUPAZIONE

In base al sopralluogo effettuato ed a quanto si è potuto prendere visione, il lotto risulta libero da persone ed occupato da alcuni beni senza valore, principalmente residui di materiale da cantiere, come si evince dalle fotografie allegate al n. 14.

- O -

GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

Il lotto è attualmente di proprietà della società:

per la porzione in piena proprietà (vedasi visura allegata al n. 16):

- **AAAAA A.A.A.**, con sede in ORBASSANO (TO) c.f. AAAAAAAAAAAAA per il diritto di piena proprietà 1/1.

Formerà oggetto di trasferimento anche la quota di comproprietà dei terreni che costituiscono il sedime di via Moriondo e che sono intestati a diversi soggetti, come

riportati nelle visure allegate al n. 17, a formare parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale.

- O -

TITOLARITA'

Alla società sopraindicata, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

per i mappali nn. 1489, 1491, 1519 e 1526 (allegato 18):

- **06/12/2022:** atto di compravendita a rogito notaio DE GIOVANNI Stefano Repertorio n. 26179/13765, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 22/12/2022 nn. rp./rg. 41808/56850, con il quale i sig.ri CCCCCC CCCCC, nato il 07/11/1964, c.f. CCC CCC CCCCC CCCCC, per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà, BBBBBBB BBBBB, nata il BBBBBBBBBB a BBBBB (BB), c.f. BBB BBB BBBBB BBBBB, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto, e DDDDDDD DDDDDDD, nata a Torino il DDDDDDDDDDD, c.f. DDD DDD DDDDD DDDDD, per la quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà, vendettero e trasferirono alla società AAAAA A.A.A., che accettò ed acquistò il diritto di piena proprietà di appezzamento di terreno edificabile identificato nella mappa del Catasto terreni al Fg. 22 n. 1489 di 1 mq, n. 1491 di 315 mq, n. 1519 di 319 mq e n. 1526 di 100 mq. Si allega copia del titolo al n. 18, reperita presso l'A.d.E. Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2.

per il mappale n. 1521 (allegato 19):

- **30/07/2021:** atto di compravendita a rogito notaio DE GIOVANNI Stefano Repertorio n. 25053/12865, registrato alla Direzione Provinciale I di Torino in data 5 agosto 2021 al n. 43476, trascritto a Torino2 in data 05/08/2021 ai nn. rp./rg. 27853/38035 e nn. 27854/38036, rettificato (per integrazione) in data 12/06/2023 - Registro Particolare 19111 Registro Generale 25161, con il quale i signori CCCCCC CCCCC e DDDDDDD DDDDDDD per le ragioni di nuda proprietà per 1/2 (un mezzo) ciascuno, e la signora BBBBBBB BBBBB, per l'usufrutto sull'intero, e così insieme in piena proprietà, vendettero e trasferirono alla società AAAAA A.A.A., che accettò ed acquistò il terreno edificabile al Catasto Terreni del comune di Rivalta di Torino al Foglio 22 numero 1521, costituente il LOTTO C avente una superficie di mq. 806 (ottocentosei) e una SLP di metri quadrati 448,70 (quattrocentoquarantotto virgola settanta).
- **06/06/2023:** atto di integrazione a rogito Notaio DE GIOVANNI Stefano di Torino rep.

26584/14085 del 06/06/2023 (allegato n. 22), trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 19111/25161 in data 12/06/2023, con il quale i sig.ri CCCCCC CCCCC, DDDDDDD DDDDDDD, BBBBBBBB BBBBB hanno precisato quanto segue:

"Si precisa che la citata SLP di mq. 448,70 (quattrocentoquarantotto virgola settanta) è rappresentata per mq. 60 (sessanta) dalla SLP che i signori CCCCCC CCCCC, DDDDDDD DDDDDDD e BBBBBBBB BBBBB si sono riservati nella vendita dei LOTTI E1 et E2, avvenuta con atto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI in data 26 settembre 2018, repertorio n. 59534/22009, debitamente registrato e trascritto presso L'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO II in data 24 ottobre 2018 ai nn. 43100/29843, così come previsto dalla Convenzione Edilizia stipulata con il comune di Rivalta di Torino con atto a rogito stesso Notaio in data 6 marzo 2018, repertorio n. 59374/21882, sopra citato. I signori CCCCCC CCCCC, DDDDDDD DDDDDDD e BBBBBBBB BBBBB vincolano pertanto irrevocabilmente la suddetta SLP di mq. 60 (sessanta) al Lotto C, sopra ceduto alla società AAAAA A.A.A. (tale SLP in origine era di pertinenza dei Lotti E1 et E2)".

- O -

Per la quota di 27,15/100 di piena proprietà dei mappali costituenti la viabilità interna:

- **23/06/2023:** atto di compravendita a rogito Notaio DE GIOVANNI Stefano rep. 26644/14133, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 21911/28833 in data 04/07/2023 [rettifica dell'atto di compravendita a rogito notaio DE GIOVANNI Stefano Repertorio n. 25053/12865 del 30/07/2021, registrato a Torino I in data 5 agosto 2021 al n. 43476, trascritto a Torino2 ai nn. 27854/38036 in data 05/08/2021], con il quale i sig.ri CCCCCC CCCCC, DDDDDDD DDDDDDD, BBBBBBBB BBBBB, IIIIII IIIIII, GGGGGGGG GGGGGGGGGG, EEEEEEEE EEEEEEEE, FFFFFFFF FFFFFFFF vendettero e trasferirono, ciascuno per la propria quota ed unitamente per la quota di 15,95/100 di piena proprietà alla società AAAAA A.A.A. che accettò ed acquistò la quota di 15,95/100 di piena proprietà proindivisa dei terreni al fg. 22 mappali nn. 1485 (435 mq), 1490 (25 mq), 1497 (1 mq), 1501 (257 mq), 1518 (760 mq), 1527 (80 mq), 1528 (19 mq), 1530 (113 mq), 1536 (56 mq), 1548 (4 mq), 1375 (19 mq), 1378 (340 mq). Si allega copia dell'atto al n. 23, precisando che l'atto rettifica le quote espresse nell'atto a rogito Notaio DE GIOVANNI Stefano rep. 25053/12865 del 30/07/2021, dove per mero errore materiale le quote oggetto di vendita risultavano espresse in millesimi anziché in

centesimi;

- **06/12/2022:** atto di compravendita a rogito notaio DE GIOVANNI Stefano Repertorio n. 26179/13765, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 22725/29881 in data 10/07/2023 [rettifica atto di compravendita a rogito Notaio DE GIOVANNI Stefano rep. 26179/13765 del 06/12/2022, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 41809/56851 in data 22/12/2022], con il quale i sig.ri CCCCCC CCCCC, DDDDDDD DDDDDDD, BBBBBBB BBBB, IIIII IIIII, GGGGGGG GGGGGGGGG, EEEEEEE EEEEEEE, FFFFFFF FFFFFFF vendettero e trasferirono, ciascuno per la propria quota ed unitamente per la quota di 11,20/100 (undici virgola venti per cento) di piena proprietà alla società AAAAA A.A.A. che accettò ed acquistò la quota di 11,20/100 di piena proprietà proindivisa dei terreni al fg. 22 mappali nn. 1485 (435 mq), 1490 (25 mq), 1497 (1 mq), 1501 (257 mq), 1518 (760 mq), 1527 (80 mq), 1528 (19 mq), 1530 (113 mq), 1536 (56 mq), 1548 (4 mq), 1375 (19 mq), 1378 (340 mq). Si allega copia al n. 18, precisando che con lo stesso atto vengono acquistati anche i terreni in piena proprietà (l vendita), di cui alla trascrizione rp./rg. 41808/56850 del 22/12/2022.

Si viene pertanto a consolidare in capo alla società AAAAA in liquidazione la quota pari a 27,15/100, a cui corrispondono 5.430/20.000 (riportata erroneamente in 5.749/20.000 nelle visure catastali).

- O -

VICENDE NEL VENTENNIO

In base alla lettura dei titoli di provenienza sopracitati e dalle indagini effettuate presso l'A.d.E.. la piena proprietà degli immobili è pervenuta:

- * ai signori BBBBBBB BBBB, CCCCCC CCCCC e DDDDDDD DDDDDDD in forza di atto di acquisto in data 3 luglio 1984 a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO, repertorio n. 43732/12056, registrato a Pinerolo in data 23 luglio 1984 al n. 3419;
- * alla signora IIIII IIIII in parte in forza di atto di acquisto in data 18/06/1983 a rogito Notaio Aldo SCARABOSIO, repertorio n. 39923/11230, ed in parte in forza di successione legittima in morte al marito signor HHHHHHHH HHHHHHHH apertasi in data 28 maggio 2012, dichiarazione di successione registrata a Rivoli in data 24 maggio 2013 al n. 1152 volume 9990 trascritta presso l'A.d.E. di Torino2 il 22/08/2013 ai nn. rp./rg. 22744/32646;
- * ai signori EEEEEEE EEEEEEE, FFFFFFF FFFFFFF e GGGGGGG GGGGGGGGG in forza

della succitata successione in morte al padre signor HHHHHHHH HHHHHHHH, apertasi in data 28 maggio 2012 – denuncia di successione trascritta presso l'A.d.E. di Torino2 il 22/08/2013 - Registro Particolare 22744 Registro Generale 32646, registrata al n. 1152/9990 in data 24/05/2013;

* ai signori BBBBBBBB BBBBB, CCCCCC CCCCC, DDDDDDD DDDDDDD, IIIIII IIIIII, EEEEEEEE EEEEEEE, FFFFFFFF FFFFFFF e GGGGGGGG GGGGGGGGGG, per i rispettivi mappali e quote, in forza del succitato atto di ricomposizione fondiaria e vendita di porzioni di aree a strada a rogito Notaio Ferdinando MERZARI del 06/03/2018, repertorio n. 59375/21883, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. rp./rg. 9391/13175, 9392/13176, 9393/13177 in data 03/04/2018.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 29/09/2025, sul lotto risultano gravare le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli di seguito indicate.

- TRASCRIZIONE del 23/09/2025 - Registro Particolare 30448 Registro Generale 41184

TITOLO: sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Torino rep. 2/2925 del 10/01/2025

FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AAAAA A.A.A.

CONTRO: AAAAA A.A.A., con sede in ORBASSANO (TO), c.f. AAAAAAAAAA

OGGETTO: La nota colpisce altri immobili, oltre a quelli costituenti il presente compendio, per cui potrà essere annotata/cancellata limitatamente a quanto forma oggetto del presente lotto.

- O -

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2025 - Registro Particolare 508 Registro Generale 3259

TITOLO: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo TRIBUNALE Repertorio 4617/2024 del 14/08/2024

FAVORE: LLLLLLL LLLLLLLL, nato il LLLLLLLLLL a LLLLLLL (LL), c.f. LLL LLL LLLLL LLLLL, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei mappali nn. 1489, 1491, 1519, 1521, 1526 (unità negoziale 1) e per la quota di

27,15/100 del diritto di piena proprietà proindivisa dei mappali nn. 1485, 1490, 1497, 1501, 1518, 1527, 1528, 1530, 1536, 1548 e delle aree urbane n. 1375 e 1378.

CONTRO: AAAAAA A.A.A., con sede in ORBASSANO (TO), c.f. AAAAAAAAAAAAA

CAPITALE: € 30.000,00

ISCRIZIONE: € 34.518,95

OGGETTO: La nota colpisce unicamente la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei mappali nn. 1489, 1491, 1519, 1521, 1526 (unità negoziale 1) e la quota di 27,15/100 del diritto di piena proprietà proindivisa dei mappali nn. 1485, 1490, 1497, 1501, 1518, 1527, 1528, 1530, 1536, 1548 e delle aree urbane n. 1375 e 1378.

- O -

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed a quanto riportato nel titolo di provenienza, il lotto non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quanto riportato nei seguenti atti:

- **06/03/2018:** convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Rivalta di Torino e i sig.ri CCCCCC CCCCC, DDDDDDD DDDDDDD, BBBBBB BBBB, FFFFFFF FFFFF, EEEEEEE EEEEEEE, GGGGGGG GGGGGGGGG, IIIIII IIIII, OOOOOO OOOOOO, MMMMMMM MMMMMMM, NNN NNNNN NNNNNNN, PPPPPPP PPPPP per l'esecuzione del Permesso di Costruire Convenzionato nella Zona DE4 del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, con atto rogito Notaio Ferdinando MERZARI 06/03/2018, repertorio n. 59374/21882, registrato a Torino 1 in data 30 marzo 2018 al n. 6435 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 03/04/2018 ai numeri rp./rg. 9387/13171. Si allega copia del titolo al n. 20, reperita presso l'A.d.E. Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2.

Con tale atto sono state dismesse al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sono stati altresì individuati i lotti edificabili contraddistinti in detta convenzione con le lettere A-B-C-D1-D2-E1-E2-F-G1-G2-H-I-L, con la determinazione della SLP (Superficie Lorda di Pavimento) realizzabile per

ciascun lotto.

- **06/03/2018:** atto a rogito Notaio Ferdinando MERZARI, repertorio n. 59375/21883, registrato a Torino 1 in data 30 marzo 2018 al n. 6437 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO II in data 3 aprile 2018 ai numeri rg./rp. 13175/9391, 13176/9392 e 13177/9393, per ricomposizione fondiaria dei lotti tra gli originari proprietari al fine di ristabilire l'equilibrio dei proporzionali diritti edificatori spettanti a ciascuno sulle aree edificabili, essendo state le dismissioni a favore del Comune non proporzionali alle superfici originariamente possedute. Si allega al n. 21 copia dell'atto, reperita presso l'A.d.E. Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2. Con tale atto mediante reciproche cessioni, i lottizzanti sono divenuti comproprietari rispettivamente
 - i signori CCCCCC CCCCC, DDDDDDD DDDDDDD e BBBBBBB BBBB (quest'ultima usufruttuaria) della quota del 60% (sessanta per cento) delle strade interne di lottizzazione;
 - i signori IIIIII IIIIII, EEEEEEEE EEEEEEE, FFFFFFFF FFFFFFF e GGGGGGGG GGGGGGGGGG della quota del 40% (quaranta per cento) delle strade interne di lottizzazione.

Il mappale n. 1378 è gravato da servitù di passaggio nel modo più ampio a favore dei mappali confinanti numeri 1376 e 1380, come da titolo di provenienza (allegato n. 18).

Si allega al n. 26 nulla osta del 27/03/2023 per la realizzazione di opere a confine sottoscritta dalla società AAAAA A.A.A. e dai sig.ri OOOOOO OOOOOO, NNN NNNNN NNNNNNN, MMMMMMM MMMMMMM e PPPPPPP PPPPP, in qualità di comproprietari dell'area al mappale n. 1376 del fg. 22, posta a confine con il lotto oggetto di stima.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione non è stato ancora redatto e trascritto regolamento di condominio.

- O -

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale ed il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rivalta di Torino in data 23/09/2025 Protocollo: AOO.c_h335.22/09/2025.0030974, il lotto formato dai mappali nn. 1489, 1491, 1519, 1521

e 1526 e la viabilità interna ricadono in

“zona DE4 di P.R.G.C., soggetta a permesso di costruire convenzionato approvato; destinazioni: commerciale (c1 nel rispetto dei disposti dell’art.6 della DCR 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i.), direzionale e assimilate al commercio (dc1) e residenziale di famiglia (rf); Percentuale di SLP per destinazione d’uso:

(rf) minimo 80% e (c1) (dc1) massimo 20%.

In sede di intervento (e) indice fondiario<=0,30 mq/mq;

Classificati in sottoclasse 'IIIb2A' di pericolosità idrogeologica:

“Aree edificate ricadenti nel concentrico, nelle quali sono possibili nuovi interventi edificatori senza limitazioni, in quanto protette dalle opere di sistemazione lungo il T. Sangone già realizzate ed esterne sia alle aree di competenza del Rio Garosso di Rivalta, sia alle aree idraulicamente vulnerabili, così come risulta dagli approfondimenti idraulici” come rappresentato nelle Tav. G7-G9 del P.R.G.C. vigente.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica al n. 24, precisando che avrà la validità di un anno, ovvero fino al settembre 2026.

- O -

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rivalta di Torino, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare venne iniziata in data posteriore al 1 settembre 1967 in virtù dei seguenti titoli edilizi amministrativi:

- Permesso di Costruire Convenzionato in Zona DE4 di PRGC di Via Moriondo, Proposta n. 2017/43 divenuta esecutiva con Deliberazione della Giunta Comunale n.37 del 07/03/2017;
- Pratica Edilizia n. 610/2022 – Permesso di Costruire n° 610/2022 del 12/12/2022, intestato alla società AAAAA A.A.A. per realizzazione di nuovo edificio residenziale di 9 alloggi in area oggetto di Permesso di Costruire convenzione in zona DE4 di PRGC via Moriondo LOTTO B-C;
- Segnalazione Certificata di Inizio attività per realizzazione scavo, depositata con protocollo n. 21566 in data: 09/08/2021.

- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

Allo stato attuale il lotto si presenta come fabbricato in corso di costruzione, con titolo

edilizio (permesso di costruire) rilasciato in data 12/12/2022 e con denuncia di inizio lavori del 08/02/2024. Dal sopralluogo si è potuto accertare che solo parte delle strutture in cemento armato (scavo, fondazioni e strutture del piano interrato) sono state ultimate.

Dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici allegati al permesso di costruire n. 610/2022 si è evinto quanto segue:

- l'edificio era stato *“progettato per avere un impatto ambientale minimo”*, da certificarsi *“secondo lo Standard CASACLIMA”* ed *“il Protocollo Biosafe, che certifica la qualità dell'aria interna e la salubrità degli ambienti di vita.”*
- una volta ultimato il fabbricato a due piani fuori terra, avrebbe dovuto essere composto da *“9 unità residenziali disposte su 2 piani, 5 al piano terreno e 4 al piano primo”*, oltre ad un piano interrato con *“9 autorimesse 9 cantine e i locali tecnici”*;
- la struttura portante dell'edificio era prevista interamente in c.a., compresa la copertura, da realizzarsi ventilata isolata con elevati spessori in fibra di legno e con manto in lamiera preverniciata.



ESTRATTO RENDER INSERITO NELLA RELAZIONE TECNICA allegata al P.d.C. n. 610/2022

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Secondo la documentazione reperita e le dichiarazioni rese dall'ufficio Tecnico del Comune di Rivalta di Torino, è stato corrisposto al Comune l'intero importo relativo agli oneri di urbanizzazione (€ 85.570,38) ed al costo di costruzione (€ 54.524,50) per un valore complessivo di € 140.094,88.

Tali importi hanno tenuto conto di una SLP di progetto pari a 761,32 mq ed in particolare:

- per opere di urbanizzazione primaria:
OOUU I calcolati per 80,82€/mq ai sensi DGC 112 del 31/05/2021 – approvazione progetto esecutivo opere di urbanizzazione a scomputo in zona DE4 di PRGC via Moriondo – rettifica (conteggio desunto sulla base della SLP complessiva prevista dal PEC) – scomputo pari a 3.181,47€
- per opere di urbanizzazione secondaria:
OOUU II calcolati per 53,31€/mq ai sensi DGC 112 del 31/05/2021 – approvazione progetto esecutivo opere di urbanizzazione a scomputo in zona DE4 di PRGC via Moriondo – rettifica (conteggio desunto sulla base della SLP complessiva prevista dal PEC) e scomputati del 50% per incentivo afferente l’Allegato Energetico al Regolamento Edilizio sulla base di quanto dichiarato dal professionista nella Relazione Energetica presentata – scomputo complessivo pari a 29.193,70€
- SL accessoria pari a 159,47 mq calcolata al 20% ai sensi art 7 DCC 13/2023.

- O -

EFFICACIA DEL TITOLO EDILIZIO RILASCIATO

Qualora l’eventuale aggiudicatario volesse ultimare i lavori in conformità al progetto presentato occorrerà procedere alla voltura del titolo ed al deposito di istanza di proroga, in considerazione della comunicazione di inizio lavori presentata in data 08/02/2024 e della necessità di ultimare l’edificazione entro il 08/02/2027 (3 anni dalla data di inizio lavori).

- O -

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all’ubicazione ed esposizione ed accessibilità dei terreni, allo stato delle opere di urbanizzazione (ad oggi ultimate), alla loro consistenza come indicata catastalmente, alla superficie utile lorda realizzabile come da progetto approvato, si è ritenuto corretto procedere nella determinazione del probabile valore di mercato dell’area operando una stima con il criterio a “*valore di trasformazione*”, ovvero basandosi sulla differenza tra il valore di mercato del bene, all’esito della trasformazione, e i costi della trasformazione stessa.

Pur essendo presenti presso i principali portali di pubblicità immobiliare annunci da riferirsi alla vendita di lotti edificabili in Rivalta di Torino, non si è ritenuto possibile applicare il

metodo sintetico comparativo, in assenza di un numero sufficiente di comparabili omogenei (aree già edificabili con permesso rilasciato).

- O -

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie dell'appezzamento di terreno, come desunta dalle visure catastali (C.T. al Fg. 22 mappali nn. 1489, 1491, 1519, 1521, 1526), è pari a **1.541 mq**

- O -

SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE

Il permesso di costruire approvato prevede la realizzazione di n. 9 alloggi con cantina e n. 9 autorimesse, per una superficie residenziale utile lorda complessiva, relativa ai soli alloggi, di 761,32 mq, a fronte di una SUL massima consentita di 763,70 mq.

Sulla base delle tavole progettuali allegate al Permesso di Costruire sopracitato, sono state calcolate in via approssimativa le superfici dei vari piani dell'edificio. Si riportano al n. 25 alcuni dati geometrici di progetto:

- Superficie utile lorda APPARTAMENTI:	761 mq
- Superficie utile lorda AUTORIMESSE:	398 mq
- Superficie utile lorda CANTINE:	96 mq

A tali superfici va aggiunta l'incidenza di locali non abitabili (sottotetto) e aree esterne (verde pertinenziale, balconi, terrazzi).

- O -

COSTO DI COSTRUZIONE

Per quantificare il costo di costruzione del complesso immobiliare si è utilizzato l'applicativo e il modello di stima parametrico forniti dal CRESME, riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale.

Al costo di costruzione base, definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici), vengono applicati specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico, ottenendo il costo finale dell'opera, suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Il sistema è riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$C_c = CMT * X_1 * X_2 * \dots * X_n * Y_1 * Y_2 * \dots * Y_n$$

dove

C_c = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X_{1,n} = fattore correttivo endogeno

Y_{1,n} = fattore correttivo esogeno

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- fattori correttivi endogeni, ovvero le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici - tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, presenza ed abitabilità del sottotetto - sia in termini qualitativi - livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.

Nel caso di specie si tratta di un fabbricato con struttura in cemento armato, a tre piani f.t., oltre a piano interrato, con finiture di livello superiore e prestazioni energetiche alte.

- fattori correttivi esogeni, ovvero i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione. Il sistema valuta discriminanti territoriali parametrizzate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia, oltre alla zona climatica in cui ricade il comune ed al livello di sismicità dell'area. Nel caso di specie si tratta di un lotto di forma trapezoidale con facile accessibilità di cantiere.

Inserendo i dati di superficie riportati in progetto, l'applicativo CRESME ha consentito di calcolare una superficie parametrica pari a circa **1.550 mq**

Inserimento delle caratteristiche costruttive	
	Superficie totale lorda ?
Residenziale	761 mq
Seminterrato	494 mq
Sottotetto	190 mq
Terrazze logge e balconi	605 mq
? Superficie coperta	515 mq
Superficie totale 2.050,00 mq	
Superficie parametrica 1.550,20 mq	

Tale superficie è stata calcolata attribuendo coefficienti di riduzione alle differenti parti dell'edificio, in funzione della loro diversa incidenza sul costo di costruzione.

Ipotizzando un edificio ad alto rendimento energetico con migliori qualità delle finiture, l'applicativo CRESME ha permesso di definire un costo di costruzione del complesso

immobiliare pari a 2.297.120,28 €, suddiviso come segue:

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	1.481,82 €/mq		
Costo complessivo	2.297.120,28 €		
di cui			<i>Quota</i>
<i>Edilizia</i>	1.281.722,23 €		55,80%
<i>Strutture</i>	624.240,44 €		27,17%
<i>Impianti elettrici</i>	164.648,41 €		7,17%
<i>Altri impianti</i>	226.509,21 €		9,86%

Allo stato attuale sul lotto è stato già eseguito lo scavo e parte della struttura in cemento armato (piano interrato), per cui si è ritenuto corretto decurtare il costo complessivo delle strutture (624.240,44 €) di circa il 20% (124.848,09 € da approssimarsi a 125.000,00 €) giungendo a determinare quale costo complessivo di costruzione € 2.172.120,28 da approssimarsi ad **€ 2.172.000,00**

Calcolo del costo di costruzione effettivo (€) ?			
Costo al metro quadro	1.401,19 €/mq		
Costo complessivo	2.172.120,28 €		
di cui			<i>Quota</i>
<i>Edilizia</i>	1.281.722,23 €		59,01%
<i>Strutture</i>	499.240,44 €		22,98%
<i>Impianti elettrici</i>	164.648,41 €		7,58%
<i>Altri impianti</i>	226.509,21 €		10,43%

- O -

VALORE DEL BENE TRASFORMATO

Per determinare il valore del bene trasformato (Vte), si è fatto riferimento ai dati ricavati da Osservatori nazionali, istituti di ricerca e riviste di settore, oltre a rilevazioni riferite ad immobili simili per destinazione e zona. In particolare sono stati consultati:

- o L'OMI, che indica per il II semestre 2024 per la zona "PERIFERICA/STRADA PIOSSASCO RIVALTA" – zona D2 – microzona 4 - valori per abitazioni civili in stato normale oscillanti tra 1.150,00 €/mq e un massimo di € 1.700,00 €/mq e per abitazioni di tipo economico in stato ottimo oscillanti tra 1.250,00 €/mq e un massimo di € 1.850,00 €/mq.
- o Il borsino immobiliare FIMAA, che indica per il 2024 come valore massimo per appartamenti di pregio signorili civili 1.800 €/mq.
- o Atti di compravendita di immobili nella stessa zona ed in particolare:
 - nel fabbricato di recente costruzione al mappale n. 1625, adiacente al lotto

- oggetto di stima, si è riscontrato che nel 2023 sono stati stipulati atti di vendita di appartamenti per un valore unitario massimo dichiarato di circa 2.000 €/mq
- nel fabbricato di prossima realizzazione denominato "CASA ARTEMIDE" è stato trascritto preliminare di compravendita per alloggio al piano terreno composto da "ingresso su ampia zona living, cucina abitabile, disimpegno, due camere da letto e due bagni, integrato da una serra captante con affaccio diretto sull'esterno nonché da un giardino di proprietà esclusiva, disposto su tre lati dell'edificio con la presenza di porticati", ed al piano interrato "locale ad uso autorimessa (doppio box auto), vani tecnici adibiti a centrale termica e locale cantina, accessibili attraverso vano scala condominiale" per il prezzo dichiarato in atto di € 334.000,00;
 - nel fabbricato di recente costruzione al mappale n. 1647 in via Ferdinando Magellano 13, ricadente in area limitrofa al lotto oggetto di stima, si è potuto riscontrare che nel 2025 sono stati stipulati atti di vendita di appartamenti per un valore unitario prossimo a circa 1.400 €/mq.

Il progetto dello studio ZEROPOSITIVO, autorizzato dal Comune di Rivalta di Torino per il lotto in questione, prevedeva la realizzazione di un edificio con massimo rendimento energetico e migliori qualità delle finiture, per cui si è assunto in via prudenziale un valore unitario pari a € 2.100,00/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie parametrica calcolata dall'applicativo CRESME si giunge a determinare un Valore dell'edificato (Vte) complessivo pari a

€ 2.100,00/mq x 1.550 mq € 3.255.000,00.

- O -

PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

Premesso quanto sopra, si è svolta la stima dell'area "a valore di trasformazione" come segue:

STIMA DELL'AREA A VALORE DI TRASFORMAZIONE			
Vte	€ 3.255.000,00		Valore dell'edificato RESIDENZIALE comprese pertinenze (autorimesse, cantine e aree esterne), calcolato sulla base delle superfici vendibili, ragguagliate come da applicativo CRESME, e di un valore unitario individuato adottando un criterio di stima di tipo sintetico comparativo come sopra esposto

Cs	€ 2.172.000,00		Costo di costruzione, calcolato mediante l'applicativo CRESME come sopra esposto
O1	€ 130.320,00	6%	Consulenze professionali per la progettazione esecutiva/direzione lavori/collauda e pratica di agibilità ad ultimazione dell'opera (si è tenuto conto della presentazione di un permesso di costruire approvato dall'Ufficio Tecnico)
O2	€ -		OO UU primaria e secondaria, demolizioni, etc (si è tenuto conto della dichiarazione resa dall'Ufficio Tecnico sul fatto che non vi siano ulteriori oneri concessori da corrispondere al Comune di Rivalta di Torino, essendo già stati corrisposti € 140.094,88 di cui: € 85.570,38 per oneri di urbanizzazione € 54.524,50 per costo di costruzione
O3	€ 325.800,00	5%	Oneri finanziari individuati nella misura del 5% anno per tre anni su "Cs" per i costi sostenuti prima della vendita
Ot	€ 456.120,00		Totale Oneri e costi diversi (O1, O2, O3)
U	€ 315.380,00	12%	Utile per imprenditore ordinario, non costruttore, in percentuale su Cs + Ot
Ct	€ 2.943.500,00		Costo complessivo dell'operazione (Cs+Ot+U)
Vte	€ 3.255.000,00		Valore complessivo dell'immobile
Rc	€ 311.500,00		Valore dell'area (differenza Vte-Ct)
St	1.521,00		Superficie TERRITORIALE del terreno
	€ 204,80		Valore unitario dell'area

Il probabile valore di mercato della piena proprietà del terreno edificabile della superficie catastale di 1.521 mq, compresa la quota di comproprietà di 27,15/100 della viabilità interna, è stimabile in **€ 311.500,00**

dicesi **trecentoundicimilacinquecento virgola zero zero**.

Non si è ritenuto opportuno applicare ulteriori decurtazioni al valore stimato (per incrementarne l'appetibilità commerciale), in quanto il lotto, grazie alla sua immediata

cantierabilità – resa possibile dall'avvenuto assolvimento degli oneri di urbanizzazione e dal già rilasciato permesso di costruire – presenta un profilo di rischio d'impresa ridotto rispetto a terreni sprovvisti di titolo edilizio. Ciò ne accresce la potenziale attrattività sul mercato, pur permanendo l'alea legata all'andamento del mercato immobiliare nel medio periodo (stimabile in circa tre anni).

- O -

CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALORI

Con riguardo alle operazioni eseguite, alle sessioni di accertamento effettuate presso i pubblici uffici, alle informazioni assunte in loco, a quanto sopra dettagliatamente trattato, nonché agli allegati grafici e documentali uniti alla presente relazione, lo scrivente ritiene di aver concluso il mandato conferitogli e fornisce di seguito un riepilogo dei valori sopra determinati:

LOTTO I	Locale di deposito in Orbassano, via Primo Levi 1-3-5, al C.F. Fg. 20 n. 870 sub. 19	€ 18.500,00
LOTTO II	Locale di deposito in Orbassano, via Primo Levi 1-3-5, al C.F. Fg. 20 n. 870 sub. 25	€ 12.000,00
LOTTO III	Locale di deposito in Orbassano, via Primo Levi 1-3-5, al C.F. Fg. 20 n. 870 sub. 40	€ 2.250,00
LOTTO IV	Locale di deposito in Orbassano, via Primo Levi 1-3-5, al C.F. Fg. 20 n. 870 sub. 41	€ 4.000,00
LOTTO V	Appezamento di terreno edificabile in Rivalta di Torino, compresa quota di comproprietà viabilità	€ 311.500,00

Si resta, in ogni caso, a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 30 settembre 2025

Il Perito estimatore
(Arch. Silvia SIMONELLI)



ELENCO ALLEGATI:

Immobili in Orbassano – LOTTI I – II- III - IV

1. Documentazione fotografica lotti I – II – III – IV,
2. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Catasto Fabbricati lotti I – II – III – IV
3. Estratto di mappa catastale – Comune di Orbassano Fig. 20 mapp. 870,
4. Planimetria e visura catastale Lotto I sub. 19,
5. Planimetria e visura catastale Lotto II sub. 25,
6. Planimetria e visura catastale Lotto III sub. 40,
7. Planimetria e visura catastale Lotto IV sub. 41,
8. Titolo di provenienza DE GIOVANNI rep. 22626 – RP 30041/2018 SU TORINO 2,
9. Titolo di provenienza DE GIOVANNI rep. 24476 – RP 333/2021 SU TORINO 2,
10. Titolo di provenienza DE GIOVANNI rep. 24477 – RP 1083/2021 SU TORINO 2,
11. Regolamento di condominio DE GIOVANNI rep. 27225_lotti I-II-III-IV,
12. Convenzione edilizia DE GIOVANNI rep. 20550_lotti Orbassano,
13. Documentazione edilizia–amministrativa Lotti in Orbassano,

Terreni in Rivalta di Torino – LOTTO V

14. Documentazione fotografica Lotto V – Rivalta di Torino,
15. Estratto di mappa catastale – Comune di Rivalta di Torino – lotto,
16. Visure catastali – Rivalta terreni in piena proprietà,
17. Visure catastali – Rivalta strada in comproprietà,
18. Titolo di provenienza terreni in Rivalta – rep. 26179, TR RP 41808/2022 ,
19. Titolo di provenienza terreni in Rivalta – rep. 25053, TR RP 27853/2021,
20. Concessione edilizia – rep. 59374, TR RP 3987/2018 ,
21. Concessione edilizia – rep. 59375, TR RP 9391/2018 ,
22. Atto di provenienza – rep. 26584, TR RP 19111/2023 ,
23. titolo provenienza quote strada rep. 26644 RP 21911_2023
24. Calcoli superfici in progetto e costo di costruzione;
25. Documentazione edilizia comune di Rivalta di Torino,
26. Nulla Osta Opere a Confine del 27.03.2023;
27. Certificato di destinazione urbanistica (CDU).