

DOTT. ING. GAETANO MAISANO

Consulente Tecnico del Giudice

Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari

Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920

gaemaisa@tin.it - gaetano.maisano@pct.pecopen.it

Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Sesta

Fallimento n. 8/2021

Giudice Delegato: dott. Stefano Miglietta

Curatore: dott. Giuseppe Dolza Cogni

* * * * *

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore del Fallimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

IMMOBILI IN SAUZE D'OULX (TO)

* * * * *

A) PREMESSA

La perizia riguarda la stima di due autorimesse, un posto auto scoperto e un terreno edificabile in Sauze d'Oulx (TO), appartenenti alla Società fallita, suddivisi nei seguenti tre lotti di vendita.

- **Lotto n. 1:** Autorimessa, ubicata in Via Baya n. 2, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale n. 1478 sub.9, ricompresa nel Condominio "Quadrifoglio";
- **Lotto n. 2:** Autorimessa e posto auto scoperto, ubicati in Frazione Jouvenceaux 111, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 mappale n.1410 sub 16 e sub. 41, ricompresi nel Condominio "Chaberton House";
- **Lotto n. 3:** Terreno edificabile di 489 m² catastali, censito al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale n. 565.

Al fine di ottemperare al mandato sono stati effettuati sopralluoghi per l'individuazione, la determinazione della consistenza, la verifica della regolarità amministrativa nonché la disponibilità dei beni. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica ed ipocatastale.

Per la determinazione del più probabile valore venale degli immobili sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni anche di tipo confidenziale assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita d'immobili similari nonché delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per le valutazioni sono state considerate le superfici catastali "totali".

La vendita degli immobili è a corpo e non a misura, "visti e piaciuti" nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza e alle risultanze catastali con l'eventuale regolarizzazione amministrativa dei beni posta a cura e carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

B) LOTTO N. 1: AUTORIMESSA FOGLIO 1 N. 1478 SUB. 9

B1) UBICAZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

L'unità immobiliare fa parte del complesso residenziale "Condominio Casa Baya 2, detto anche "Condominio Quadrifoglio", sito in Sauze d'Oulx (TO), Via Baya n. 2, in zona periferica.

Il complesso immobiliare, insistente su terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 n. 1478 della superficie di 1.252 m² catastali, rappresentato nell'Estratto di mappa dell'allegato n. 7 e nell'Elaborato planimetrico dell'allegato n. 12, è costituito da

fabbricato elevato a tre piani fuori terra oltre ai piani sottotetto e interrato e da area esterna a verde, a camminamenti e/o a parcheggio.

L'autorimessa oggetto di perizia, distinta al Catasto Fabbricati al F.1 N. 1478 sub. 9 della superficie di 31 m² catastali, ubicata al piano interrato, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato n. 9, è posta alle seguenti coerenze: area di manovra comune sub. 21, terrapieno a due lati, autorimessa sub. 10.

Al Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare, intestata alla Società fallita, proprietaria 1/1, è censita (allegato n. 3) al:

- ***Foglio 1 n. 1478 sub 9, Via Baya snc, piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 28 m², superficie catastale totale 31 m², rendita € 201,01.***

B2) DESCRIZIONE

L'edificio, compendiate il box in oggetto, avente struttura mista in c.a., muratura e legno, tetti a falde con coperture in "lose" (lastre di pietra naturale), presenta facciate con porzioni in pietra, intonacate e tinteggiate e/o in legno, balconi e scala esterna in legno.

L'autorimessa, in buono stato di conservazione e di manutenzione, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati, serramento metallico basculante.

Nell'allegato n. 1 si riportano ai nn. 1 e 2 due riprese fotografiche dell'autorimessa.

B3) DISPONIBILITÀ

All'interno dell'autorimessa è riposta una scaffalatura in legno verosimilmente di terzi. In occasione dell'accesso era ricoverata nel box un'automobile di terzi parcheggiata provvisoriamente, che è stata rimossa. Il box è da ritenersi commercialmente "libero".

B4) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso immobiliare, ricompreso nel Piano Regolatore Generale Comunale prevalentemente in zona CE6, Zona di Completamento (allegato n.15), è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 70/2012 del 09/03/2015 per la realizzazione dell'edificio con inizio lavori del 23/4/2015;
- Permesso di costruire n. 49/2016 del 22/07/2016 in variante per il piano interrato;
- SCIA n. 109/2018, prot. n. 7313 del 10/10/2018 in variante per i vari piani;
- Fine lavori strutturale c.a. del 30/09/2018 e collaudo depositato il 15/11/2019 prot. n. 9284.

Le unità immobiliari del complesso per le quali non risulta denunciata la fine dei lavori, risultano prive di agibilità come il box in argomento.

L'autorimessa, la cui planimetria catastale (allegato n.9) è conforme a quella di progetto, non presenta irregolarità edilizie e catastali.

B5) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore venale sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni, anche di tipo confidenziale, assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita d'immobili simili, tenendo conto delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla base di quanto sopra relazionato, per l'unità immobiliare, è stato determinato prudenzialmente il più probabile valore unitario di mercato, pari a € 900,00/m².

Pertanto, considerando la superficie “catastale totale”, si ha per la piena proprietà: **Valore autorimessa** = € 900,00/m² x 31 m² = € 27.900,00

Tale valore, in considerazione delle caratteristiche della vendita giudiziale e della formale mancanza di agibilità, è ridotto a **€ 27.000,00 (Euro ventisettemila/00)**, che si assume come il valore più probabile di mercato dell'autorimessa, a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

B6) DIRITTO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

L'immobile pervenne per costruzione alla Società fallita, che edificò il complesso residenziale su terreno ora distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 1478. Il terreno, oggetto di costruzione, già distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappali nn. 1399 (ex 891), 390 e 947, pervenne alla società fallita da XXXXX Gian Luigi Francesco nato a Torino il 19/01/1942, con atto di compravendita a rogito notaio Gabriele Gili di Torino del 16/05/2016, repertorio n. 2749/2008, trascritto il 1° giugno 2016 ai nn. 3900/2985, cui fece seguito atto di ripetizione di accordo di mediazione a rogito notaio Gabriele Gili in data 14/12/2018, rep. 4712/3364, trascritto il 20/12/2018 ai nn. 10192/8061, con cui venne precisata la corretta superficie del lotto.

A XXXXX Gian Luigi Francesco, il terreno pervenne con atto di divisione del notaio Cinzia Castellano di Torino del 29/12/2010, repertorio n. 41727/11038, trascritto il 19/01/2011 ai nn. 476/364, a scioglimento della comunione ereditaria ingeneratasi in forza delle seguenti successioni:

- alla madre YYYYYY, deceduta in Torino il 06/07/2001, giusta denuncia di successione del 27/02/2002, registrata a Torino 3 al n. 30 vol 150, seguita da dichiarazione integrativa del 16/12/2010 registrata al n. 2571 vol. 9990;

- al padre XXXXX Italo, deceduto in Torino il 23/05/2005, giusta la denuncia di successione del 06/07/2005, registrata a Torino 3 al n. 2 vol. 271, trascritta il 22/05/2008 ai nn.4622/3271.

I terreni originariamente facevano parte dell'asse ereditario della signora YYYYYY, sopra generalizzata.

L'autorimessa in argomento è compresa nel compendio Immobiliare sottoposto a:

- Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Sauze d'Oulx con l'atto ricevuto dal Notaio Gabriele Gili in data 09/10/2013 rep. 764/543, trascritto in data 24/10/2013 ai nn.7177/5414, che viene qui richiamata;
- Vincolo di non abitabilità del piano terzo - sottotetto giusta l'atto a Notaio Gabriele Gili ricevuto in data 30/10/2012 rep. 432/321, trascritto in data 15/11/2012 ai nn.7339/5762.

Ai fini della costruzione dell'edificio si evidenzia che parte della capacità edificatoria dell'edificio necessaria all'edificazione del Complesso immobiliare proviene da un contratto preliminare per il quale è stata trascritta domanda giudiziale in data 01/08/2019 ai nn.6118/4728 cui si rimanda per maggiori dettagli all'allegato n. 20.

B7) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalle ispezioni ipotecarie (allegato n. 20) è stato appurato che il complesso immobiliare compendiate le unità immobiliari in argomento risulta privo di Regolamento di Condominio trascritto. Dall'Amministratore *pro tempore* è stata prodotta una stesura di regolamento che si riporta nell'allegato n. 16, approvato dall'Assemblea in data 18/12/2021. Nella tabella allegata al Regolamento non risultano incluse le autorimesse.

Per quanto attiene le spese condominiali dall'estratto conto inviato dall'Amministratore *pro tempore* (allegato n.17) si ha per il box una spesa annuale di € 315,91.

B8) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'immobile non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.). Dalle Ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato n. 20, cui si rimanda per maggiori dettagli, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 20/06/2018 ai nn. 5181/542 di Ipoteca Conc. amministrativa per € 116.574,68 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma, C.F. 13756881002, contro la Società fallita;
- Iscrizione del 21/09/2020 ai nn. 5592/689 di Ipoteca giudiziale per € 100.000,00 a favore di AAAAA S.r.l. con sede in Cesana Torinese (TO), C.F. 03759980018, contro la Società fallita;
- Iscrizione del 22/09/2020 ai nn. 5613/695 di Ipoteca giudiziale per € 15.000,00 a favore di BBBBBB & C. S.n.c. con sede in Sommariva Perno (CN), C.F. 00824870042 contro la Società fallita;
- Trascrizione dell'01/08/2019 ai nn. 6118/4728 di Domanda giudiziale a favore di CCCCC e C. S.n.c. con sede in Sauze d'Oulx (TO), C.F. 07468180018 contro la Società fallita.

C) LOTTO N. 2: BOX E POSTO AUTO F.1 N. 1410 SUB. 16 E SUB. 41

C1) UBICAZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

L'autorimessa e il posto auto scoperto, ubicati in Sauze d'Oulx (TO), fanno parte del complesso immobiliare residenziale "Chaberton House", sito in Sauze d'Oulx (TO), Frazione Jouvenceaux n.111, Strada Provinciale n. 214.

Il complesso immobiliare, distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 n. 1410, rappresentato nell'Estratto di mappa dell'allegato n. 8 e nell'Elaborato planimetrico dell'allegato n. 13, è costituito da un edificio a tre piani fuori terra oltre ai piani sottotetto e interrato e da area esterna a verde, a camminamenti e/o a parcheggio.

L'autorimessa (sub. 16) della superficie di 26 m² catastali, ubicata al piano terra, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato n. 10, è alle seguenti coerenze: autorimessa sub. 15, area di manovra comune, vano tecnico comune, cortile comune.

Al Catasto Fabbricati, l'autorimessa intestata alla Società fallita, proprietaria 1/1, è censita (allegato n. 4) al:

- ***Foglio 1 n. 1410 sub 16, Frazione Jouvenceaux Snc, piano T, cat. C/6, classe 2, consistenza 22 m², superficie catastale totale 26 m², rendita € 157,93.***

Il posto auto scoperto sub. 41, della superficie di 11 m² catastali, ubicato al piano primo, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n.11, è posto alle seguenti coerenze: posto auto sub. 40, marciapiedi, area stradale e area a verde condominiale.

Al Catasto Fabbricati, il posto auto scoperto intestato alla Società fallita, proprietaria 1/1, è censito (allegato n.5) al:

- ***Foglio 1 n. 1410 sub 41, Frazione Jouvenceaux Snc, piano 1, cat. C/6, classe 1, consistenza 11 m², superficie catastale totale 11 m², rendita € 67,60.***

C2) DESCRIZIONE

L'edificio, compendiante il box in oggetto, presenta struttura mista in c.a., murature in pietra e in legno.

L'autorimessa, in buono stato di manutenzione e di conservazione, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati, serramento metallico basculante.

Nell'allegato n. 1 si riportano ai nn. 3 e 4 due riprese fotografiche dell'autorimessa e al n.5 una ripresa dell'area stradale dove è ricompreso il posto auto scoperto.

C3) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il complesso immobiliare compendiante le unità immobiliari oggetto di stima, è ricompreso nel Piano Regolatore Generale Comunale prevalentemente nella zona di completamento "CE2/1" (allegato n. 15). È stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 183/07 del 26/05/2008, successivamente volturato con Provvedimento Prot. n. 6479 del 07/12/2009;
- Permesso di costruire in variante n. 114/2010 del 23/07/2010;
- Permesso di costruire in variante n. 127/2010 del 17/02/2011;
- Denuncia di variante n. 187 prot. 10168 del 15/12/2011, Prot. n.10168;
- Denuncia di inizio attività in sanatoria n. 16/2013, prot. n. 1603 del 04/03/2013 per opere edilizie in difformità al Permesso di costruire n. 127/2010;
- Certificato di agibilità parziale n. 15/2014 dell'11/05/2015 che ricomprende il box oggetto di stima.

L'autorimessa sub. 16, la cui planimetria catastale (allegato n.10) è conforme a quella di progetto, presenta modeste irregolarità edilizie e catastali riguardante l'apertura di una finestra verso cortile e un modesto ampliamento soprattutto in prossimità dell'ingresso, sommariamente evidenziati in rosso e giallo nell'allegato n. 14.

Il posto auto scoperto (sub. 41) è una porzione di area stradale di 11 m² a ridosso del marciapiede, i cui confini *in loco* non risultano delimitati e individuati. Infatti,

Il bene, di cui nell'allegato n. 5 è riportata la visura storica e nell'allegato n. 11 la planimetria catastale, non risulta evidenziato nella planimetria dell'Elaborato planimetrico (allegato n. 13A) dove è ancora graficamente ricompreso nel subalterno n. 25, da cui deriva per frazionamento come si evince dall'allegato n. 13B che costituisce l'elenco dei subalterni del medesimo Elaborato planimetrico. Nella planimetria dell'Elaborato planimetrico (allegato 13 A) sono stati evidenziati sommariamente in rosso i posti auto 39, 40, 41 derivati dal presunto frazionamento del sub. 25.

La regolarizzazione amministrativa dei beni è posta a cura e a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

C4) DIRITTO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA

Gli immobili pervennero per costruzione alla Società fallita che edificò il complesso residenziale su terreno ora distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappale 1410. Il terreno, oggetto di costruzione, già distinto al Catasto Terreni al Foglio 1 mappali nn. 1378, 1379, 1380, 1382, 1385, 137, 945 pervenne alla Società fallita con atto di compravendita a rogito notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 1° aprile 2009, repertorio n. 194571/27385, registrato a Torino in data 08/04/2009 al n. 5454 e trascritto a Susa il 14 aprile 2009 ai nn. 3440/2542 e 3441/2543, dai signori:

- DDDDD Massimo Attilio, nato il 17/02/1974 a Torino;
- EEEEE Claudio, nato il 30/04/1960 a Susa;
- EEEEE Osvaldo, nato il 09/11/1955 a Sauze d'Oulx;
- EEEEE Marinetta, nata l'11/02/1954 a Sauze d'Oulx.

Con il medesimo atto di compravendita la Società fallita acquistava la capacità edificatoria (cubatura) pertinente al Fondo servente costituito dai mappali nn. 136-144 del Foglio n.1 appartenenti a DDDDD Arturo, nato a Sauze d'Oulx il 20/02/1921.

Ai signori DDDDD Massimo Attilio, EEEEE Claudio, EEEE Osvaldo, EEEEE Marinetta, DDDDD Arturo, i terreni pervennero da data anteriore al ventennio.

Si dà atto che il terreno dove sorge il Condominio "Chaberton House" è gravato da servitù perpetua e inamovibile di passaggio pedonale e carraio di cui all'atto a rogito notaio Francesco Ferraris di Torino del 30/11/1996, repertorio N. 18095/6673 registrato il 13/12/1996 al n. 300436, trascritto ai nn. 4959/6486 del 07/12/1996 a carico delle originarie particelle nn. 759, 943 138, 944, 758, a favore dell'allora particella 143 del Foglio 1 (ora n. 1123 del Foglio1), appartenente ai signori FFFFF e GGGGG o aventi causa.

C5) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla documentazione ipotecaria (allegato n. 20) è stato appurato che il complesso immobiliare compendiate le unità immobiliari in argomento risulta dotato di Regolamento di Condominio (allegato n.18), depositato con atto a rogito Notaio Gabriele Gili di Torino in data 10/07/2015, Repertorio n. 2130, registrato a Torino in data 27/07/2015 al n. 8026, trascritto a Susa il 27/07/2015 al N° 3980 RP.

Per quanto attiene le spese condominiali dall'estratto conto inviato dall'Amministratore *pro tempore* (allegato n.19) si ha una spesa annuale di € 321,70.

C6) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore venale sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni anche di tipo confidenziale assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita d'immobili simili, tenendo conto delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla base di quanto sopra relazionato, per l'autorimessa, è stato determinato il più probabile valore unitario di mercato: € 900,00/m².

Pertanto, considerando la superficie "catastale totale", si ha per la piena proprietà:

$$\text{Valore autorimessa} = € 900,00/\text{m}^2 \times 26 \text{ m}^2 = € 23.400,00$$

In considerazione delle caratteristiche della vendita giudiziale e delle irregolarità edilizie e catastali sopra indicate, tale importo è ridotto a **€ 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**, che si assume come il valore più probabile di mercato a corpo dell'autorimessa.

Per quanto attiene il posto auto scoperto, della superficie catastale di 11 m², si assume come il più probabile valore di mercato a corpo l'importo di **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**.

Considerando un unico lotto di vendita, si assume per le due unità immobiliari (sub. 16 e sub. 41) complessivamente l'importo di **€ 26.000,00 (Euro ventiseimila/00)**, come il più probabile valore di mercato a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

* * * * *

C7) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le due unità immobiliari non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.). Dalle Ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato n. 20, cui si rimanda per maggiori dettagli, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 20/06/2018 ai nn. 5181/542 di Ipoteca conc. amministrativa per € 116.574,68 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma, C.F. 13756881002, contro la Società fallita;
- Iscrizione del 21/09/2020 ai nn. 5592/689 di Ipoteca giudiziale per € 100.000,00 a favore di AAAAA S.r.l. con sede in Cesana Torinese (TO), C.F. 03759980018, contro la Società fallita;

- Iscrizione del 22/09/2020 ai nn. 5613/695 di Ipoteca giudiziale per € 15.000,00 a favore di BBBB e C. S.n.c. con sede in Sommariva Perno (CN), C.F. 00824870042 contro la Società fallita.

* * * *

D) LOTTO N. 3: TERRENO EDIFICABILE CENSITO AL FOGLIO 1 N.565

D1) UBICAZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

Trattasi del terreno di 489 m² catastali, sito in Sauze d'Oulx, in prossimità della Nuova strada della Cappella di Champrey, distinto nell'Estratto di mappa del Catasto Terreni al Foglio 1 mappale n. 565 (allegato n. 8), è alle coerenze dei mappali nn. 564, 814, 813, 563, 914, 525, 524 e 566 del medesimo Foglio 1.

Al Catasto Terreni, intestato alla Società fallita, proprietaria 1/1, il terreno è censito (allegato n.6) al **Foglio 1 n. 565, seminativo, classe 1, are 04.89, reddito domenicale € 0,63, reddito agrario € 0,63.**

* * * *

D2) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno fa parte di una porzione di territorio destinato a nuovi interventi edilizi in frazione Jovenceaux con accesso dalla strada provinciale SP n. 214.

L'area, attualmente a seminativo allo stato incolto, dal vigente Piano Regolatore Generale (allegato n.15) ha come destinazione urbanistica "NCEI" cioè "*Zone destinate a nuovi interventi con destinazione residenziale, turistico-residenziale, alberghiera e paralberghiera*", con indice di edificabilità di 0,50 mc/mq.

Nell'allegato n. 2 si riporta un'ortofoto dei luoghi sovrapposta a mappa catastale.

D3) DISPONIBILITÀ

Il terreno, incolto, non risulta occupato ed è quindi è commercialmente "libero"

* * * *

D4) DIRITTO DI PROPRIETÀ

Il terreno pervenne alla Società fallita da XXXXX Gian Luigi Francesco, nato a Torino il 19/01/1942, con atto di compravendita a rogito notaio Gabriele e Gili di Torino del 16/05/2016, repertorio n. 2749/2008, trascritto il 1°/06/2016 ai nn. 3900/2985, cui fece seguito atto di ripetizione di accordo di mediazione a rogito notaio Gabriele Gili in data 14/12/2018, rep. 4712/3364, trascritto il 20/12/2018 ai nn. 10192/8061.

A XXXXX Gian Luigi Francesco, il terreno pervenne con atto di divisione del notaio Cinzia Castellano di Torino del 29/12/2010, repertorio n. 41727/11038, trascritto il 19/01/2011 ai nn. 476/364, a scioglimento della comunione ereditaria ingeneratasi in forza delle seguenti successioni:

- alla madre YYYYY, deceduta in Torino il 06/07/2001, senza testamento; venne presentata il 27/02/2002, denuncia di successione registrata a Torino 3 al n. 30 vol. 150, seguita da dichiarazione integrativa del 16/12/2010 registrata al n. 2571 vol. 9990;
- al padre XXXXX Italo, deceduto in Torino il 23/05/2005, senza testamento; venne presentata il 06/07/2005, denuncia di successione registrata a Torino 3 al n. 2 vol. 271.

D5) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'immobile non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.).

Dalle Ispezioni ipotecarie riportate nell'allegato n. 20, cui si rimanda per maggiori dettagli, è emersa la seguente formalità pregiudizievole:

- Iscrizione del 21/09/2020 ai nn. 5592/689 di Ipoteca giudiziale per € 100.000,00 a favore di AAAAA S.r.l. con sede in Cesana Torinese (TO), C.F. 03759980018, contro Krono Casa S.r.l. con sede in Torino, C.F. 09741380019.

* * * * *

D6) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore venale sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni anche di tipo confidenziale assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita di aree edificabili similari.

In considerazione della conformazione piuttosto allungata, il terreno non si presta autonomamente per gli ordinari interventi di fabbricazione. Comunque, si ritiene ragionevolmente idoneo a far parte di un'area edificabile di maggiore estensione che permetta un'iniziativa imprenditoriale rivolta alla costruzione di un insediamento immobiliare.

In considerazione della superficie di 489 m², si stima prudenzialmente un valore a corpo pari **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**, che si assume come il valore più probabile di mercato del terreno a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 15 aprile 2026

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

ALLEGATI

- 1) Fotografie;
- 2) Ortofoto con mappa catastale

- 3) Visura catastale storica F. 1 n. 1478 sub.9
- 4) Visura catastale storica F. 1 n. 1410 sub.16
- 5) Visura catastale storica F. 1 n. 1410 sub.41
- 6) Visura catastale storica F. 1 n. 565
- 7) Estratto di mappa F. 1 n. 1478;
- 8) Estratto di mappa F. 1 n. 565 e n. 1410;
- 9) Planimetria catastale F. 1 n. 1478 sub.9;
- 10) Planimetria catastale F. 1 n. 1410 sub.16;
- 11) Planimetria catastale F. 1 n. 1410 sub.41;
- 12) Elaborato planimetrico F. 1 n. 1478;
- 13A) Elaborato planimetrico F. 1 n. 1410 (Planimetrie);
- 13B) Elaborato planimetrico F. 1 n. 1410 (Elenco subalterni);
- 14) Planimetria difformità;
- 15) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 16) Regolamento di Condominio "Quadrifoglio";
- 17) Spese di Condominio "Quadrifoglio";
- 18) Regolamento di Condominio "Chaberton House";
- 19) Spese di Condominio "Chaberton House";
- 20) Ispezioni ipotecarie.