

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione giudiziale n. **216/2025**

Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa

Giudice Delegato: dr. Stefano MIGLIETTA

Ausiliario: dr. Ivano PAGLIERO

* * *

RELAZIONE DI
PERIZIA DI ESTIMATIVA IMMOBILIARE
IMMOBILI IN GRUGLIASCO (TO), CIRIÉ (TO), PIANEZZA (TO)

* * *

2° STRALCIO DI RELAZIONE
LOTTO 2 - ALLOGGIO E BOX IN CIRIÉ, VIA DEGLI ONTANI N. 14
LOTTO 3 – LOCALE DEPOSITO IN CIRIÉ, VIA CORIO N. 19

* * *

INDICE

0. OGGETTO DELLA RELAZIONE ESTIMATIVA	4
0.1. Premessa	4
0.2. Quadro sinottico delle schede riassuntive.....	5
1. LOTTO 2 – ALLOGGIO E BOX IN CIRIÉ, VIA DEGLI ONTANI N. 14	7
1.1. Scheda riassuntiva	7
1.2. Identificazione dell’immobile oggetto del lotto 2	8
1.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	8
1.2.2. Dati catastali.....	8
1.2.3. Coerenze	9
1.3. Proprietà, atti di provenienza	9
1.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale	9
1.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	9
1.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	11
1.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi.....	11
1.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull’immobile.....	11
1.4.3. Censo, livello, uso civico	12
1.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	12

1.4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità.....	13
1.5. Stato di occupazione dell'immobile	13
1.6. Descrizione degli immobili.....	14
1.6.1. Descrizione generale degli edifici.....	14
1.6.2. Descrizione delle unità immobiliari.....	15
1.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica	17
1.7.1. Permessi edilizi	17
1.7.2. Certificato di agibilità	17
1.7.3. Situazione urbanistica	17
1.7.4. Certificazione energetica	18
1.8. Giudizi di conformità.....	18
1.8.1. Regolarità edilizia	18
1.8.2. Conformità catastale	18
1.8.3. Conformità urbanistica.....	18
1.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto	18
1.8.5. Conformità tecnica impiantistica	18
1.8.6. Commerciabilità dei beni.....	18
1.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	19
1.9.1. Spese condominiali	19
1.9.2. Procedimenti giudiziari.....	19
1.10. Valore dell'immobile del lotto 2, prezzo base per la vendita	19
1.10.1. Valutazione degli immobili.....	19
2. LOTTO 3 – LOCALE DEPOSITO IN CIRIÉ, VIA CORIO N. 19	22
2.1. Scheda riassuntiva	22
2.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 3	22
2.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	22
2.2.2. Dati catastali.....	23
2.2.3. Coerenze	23
2.3. Proprietà, atti di provenienza	23
2.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale	23
2.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	24
2.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	24

2.4.1.	Formalità e diritti reali a favore di terzi.....	24
2.4.2.	Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile.....	25
2.4.3.	Censo, livello, uso civico	25
2.4.4.	Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	25
2.4.5.	Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità.....	25
2.5.	Stato di occupazione dell'immobile	25
2.6.	Descrizione degli immobili.....	26
2.6.1.	Descrizione generale degli edifici.....	26
2.6.2.	Descrizione delle unità immobiliari.....	27
2.7.	Situazione edilizia – Situazione urbanistica	28
2.7.1.	Permessi edilizi	28
2.7.2.	Certificato di agibilità	28
2.7.3.	Situazione urbanistica	28
2.7.4.	Certificazione energetica	28
2.8.	Giudizi di conformità.....	29
2.8.1.	Regolarità edilizia	29
2.8.2.	Conformità catastale	29
2.8.3.	Conformità urbanistica.....	29
2.8.4.	Corrispondenza dati catastali / atto	29
2.8.5.	Conformità tecnica impiantistica	30
2.8.6.	Commerciabilità dei beni	30
2.9.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	30
2.9.1.	Spese condominiali	30
2.9.2.	Procedimenti giudiziari	30
2.10.	Valore dell'immobile del lotto 3, prezzo base per la vendita	30
2.10.1.	Valutazione degli immobili.....	30
3.	INFORMAZIONI ACCESSORIE E COMPLEMENTARI	32
3.1.	Criteri di stima	32
3.2.	Criteri di determinazione dei valori unitari – Banche dati di riferimento	33
3.3.	Ulteriori informazioni accessorie	35
4.	ELENCO ALLEGATI	35
	* * *	
	* * *	

0. OGGETTO DELLA RELAZIONE ESTIMATIVA

0.1. Premessa

Il patrimonio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in oggetto ed argomento della relazione di perizia estimativa immobiliare affidata allo scrivente è costituito da immobili siti in Grugliasco (TO), Ciriè (TO) e Pianezza (TO). In particolare i beni sono così suddivisi:

- lotto 1 – alloggio in Grugliasco, via Barberà del Valles n. 29, scala B, piano 1°;
- lotto 2 – alloggio e autorimessa (box auto) in Ciriè, via Degli Ontani n. 14;
- lotto 3 – locale deposito in Ciriè, via Corio n. 19;
- lotto 4 – locale a uso ufficio in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano terra, identificato come sub. 15;
- lotto 5 – locale a uso ufficio in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 27;
- lotto 6 – locale a uso ufficio in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 28;
- lotto 7 – locale a uso ufficio in corso di completamento in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 29;
- lotto 8 – locale a uso ufficio deposito in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano interrato, identificato come sub. 46;
- lotto 9 – locale a uso ufficio deposito in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano interrato, identificato come sub. 47;
- lotto 10 – locale a uso ufficio in corso di completamento in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 63;
- lotto 11 – appezzamento di terreno in Pianezza, in affaccio sui via Enzo Ferrari.

La relazione di perizia estimativa immobiliare è redatta suddivisa in 3 parti così identificate:

- 1° stralcio di perizia estimativa avente per oggetto il bene in Grugliasco, lotto 1;
- 2° stralcio di perizia estimativa, il presente, avente per oggetto i beni in Ciriè, lotti 2 e 3;
- 3° stralcio di perizia estimativa avente per oggetto i beni in Pianezza, lotti da 4 a 11.

*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*

0.2. Quadro sinottico delle schede riassuntive

Nella presente relazione sono trattati in modo unitario alcuni aspetti comuni ai vari lotti mentre sono esaminati in modo separato gli argomenti precisi di ciascun lotto.

Nel quadro sinottico di cui al presente capitolo lo scrivente richiama le schede sintetiche riassuntive delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, già contenute nei capitoli relativi a ciascuno dei lotti previsti per la vendita.

➤ LOTTO	2
• bene pignorato:	• alloggio al piano 1° (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Cirié (TO), via degli Ontani n. 14, composto da n. 2 camere, soggiorno, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio, terrazzo e n. 1 balcone, con annesso n. 1 locale cantina al piano interrato, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con il numero "5" (alloggio) e il numero romano "V" (cantina); il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 07.04.1997, repertorio n. 119047/12475, registrato a Torino il 24.04.1997 al n. 10795; • autorimessa (box auto) a piano terra (1° p.f.t.) del basso fabbricato nel cortile sito in Cirié (TO), via degli Ontani n. 14/A, identificato nella planimetria allegata al regolamento di condominio con il numero "23"; il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 18.03.1998, repertorio n. 124079/13467, registrato a Torino il 03.04.1998 al n. 8335.
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Cirié (TO), via degli Ontani n. 14 (alloggio) e n. 14/A (box)
• dati catastali:	N.C.E.U. di Cirié (TO) - alloggio: foglio 3, particella 456, subalterno 5, - box auto: foglio 3, particella 456, subalterno 23;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED]
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024 (solo alloggio) - trascrizione 484/355 del 09.01.2026, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;

• stato di occupazione:	all'atto del sopralluogo risultano locati al sig. Bbbb Bbbbbbb, nato ad [REDACTED], in virtù di contratto di locazione abitativa stipulato in data 31.01.2022, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ciriè, in data 01.03.2022 al n. 000632, identificativo telematico TSU22T000632000PG; il contratto prevede una durata della locazione di quattro anni a decorrere dal 31.01.2022 e fino al 30.01.2026, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta.
• valore di mercato:	100.000,00 €

— ◇ — ◇ — ◇ —

➤ LOTTO	3
• bene pignorato:	locale a uso deposito al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Ciriè (TO), via Corio n. 19, con annesso locale deposito al piano interrato collegato con scala interna e con porzione di cortile in proprietà esclusiva di superficie 391 m ² circa, identificato nella planimetria allegata all'atto di divisione a rogito del notaio Giampiero Prever di Torino in data 20.07.1994, repertorio n. 36929, registrato a Torino il 25.07.1994 al n. 19552.
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Ciriè (TO), via Corio n. 19
• dati catastali:	N.C.E.U. di Ciriè (TO) foglio 2, particella 121, subalterno 18;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024 (solo alloggio) - trascrizione 484/355 del 09.01.2026, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	all'atto del sopralluogo l'immobile è risultato libero nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	45.000,00 €

* * *

* * *

* * *

1. LOTTO 2 – ALLOGGIO E BOX IN CIRIÉ, VIA DEGLI ONTANI N. 14

1.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del lotto 2 desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	• alloggio al piano 1° (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Cirié (TO), via degli Ontani n. 14, composto da n. 2 camere, soggiorno, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio, terrazzo e n. 1 balcone, con annesso n. 1 locale cantina al piano interrato, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con il numero "5" (alloggio) e il numero romano "V" (cantina); il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 07.04.1997, repertorio n. 119047/12475, registrato a Torino il 24.04.1997 al n. 10795; • autorimessa (box auto) a piano terra (1° p.f.t.) del basso fabbricato nel cortile sito in Cirié (TO), via degli Ontani n. 14/A, identificato nella planimetria allegata al regolamento di condominio con il numero "23"; il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 18.03.1998, repertorio n. 124079/13467, registrato a Torino il 03.04.1998 al n. 8335.
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Cirié (TO), via degli Ontani n. 14 (alloggio) e n. 14/A (box)
• dati catastali:	N.C.E.U. di Cirié (TO) - alloggio: foglio 3, particella 456, subalterno 5, - box auto: foglio 3, particella 456, subalterno 23;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024 (solo alloggio) - trascrizione 484/355 del 09.01.2026, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	all'atto del sopralluogo risultano locati al sig. Bbbb Bbbbbbb, nato ad [REDACTED] in virtù di contratto di locazione abitativa stipulato in data 31.01.2022, registrato

	all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ciriè, in data 01.03.2022 al n. 000632, identificativo telematico TSU22T000632000PG; il contratto prevede una durata della locazione di quattro anni a decorrere dal 31.01.2022 e fino al 30.01.2026, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta.
• valore di mercato:	100.000,00 €

* * *

1.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 2

1.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al **lotto 2** della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di alloggio al piano 1° (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Ciriè (TO), via degli Ontani n. 14, composto da n. 2 camere, soggiorno, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio, terrazzo e n. 1 balcone, con annesso n. 1 locale cantina al piano interrato, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio con il numero "5" (alloggio) e il numero romano "V" (cantina); il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 07.04.1997, repertorio n. 119047/12475, registrato a Torino il 24.04.1997 al n. 10795;
- piena proprietà di autorimessa (box auto) a piano terra (1° p.f.t.) del basso fabbricato nel cortile sito in Ciriè (TO), via degli Ontani n. 14/A, identificato nella planimetria allegata al regolamento di condominio con il numero "23"; il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 18.03.1998, repertorio n. 124079/13467, registrato a Torino il 03.04.1998 al n. 8335.

1.2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto del lotto 2 della presente relazione risulta così censita:

Alloggio

- N.C.E.U. del Comune di Ciriè
foglio 3 particella 456 subalterno 5 categ. A/2 classe 1 consistenza 5,5 vani
via degli Ontani n. 14 piano 1-S1 zona censuaria --- rendita 539,70 €
superficie catastale: 92 m² (totale escluse aree scoperte: 84 m²)

L'intestazione catastale è:

° [REDACTED] con sede in Torino, proprietà per l'intero;

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione

- del 30.07.1996 n. G2037/1996 in atti dal 16.07.1999, eseguita per variazione nel classamento;
- l'identificativo catastale di cui sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 30.07.1996 n. G02037.1/1996 in atti dal 30.07.1996, eseguita per edificazione su area urbana.

Autorimessa (box auto)

- N.C.E.U. del Comune di Ciriè
foglio 3 particella 456 subalterno 23 categ. C/6 classe 3 consistenza 13 m²
via degli Ontani n. 14/A piano T zona censuaria --- rendita 80,57 €
superficie catastale: 14 m²

L'intestazione catastale è:

- [REDACTED] con sede in Torino, proprietà per l'intero;

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 30.07.1996 n. G2037/1996 in atti dal 16.07.1999, eseguita per variazione nel classamento;
- l'identificativo catastale di cui sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 30.07.1996 n. G02037.1/1996 in atti dal 30.07.1996, eseguita per edificazione su area urbana.

1.2.3. Coerenze

Le coerenze delle unità immobiliari oggetto del lotto 2, come desunte dagli atti di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti:

- alloggio: area condominiale a tre lati, alloggio n. 4, vano scale;
- cantina: corridoio comune dal quale ha ingresso, altra cantina, locale autorimessa, altra cantina;
- box: corridoio comune, cantina "IX", area condominiale, cantina "VIII".

* * *

1.3. Proprietà, atti di provenienza

1.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale

Alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, nonché alla data della presente relazione, gli immobili oggetto del lotto 2 erano totalmente di proprietà del seguente soggetto (debitore in liquidazione giudiziale):

- Aaaaaa Aaaaaa Aaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED], proprietaria per l'intero.

1.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà

Gli immobili di cui al presente lotto 2 non sono stati oggetti di atti di compravendita nell'arco del ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale e sono sempre stati di proprietà del soggetto in liquidazione cui sono pervenuti in virtù dei seguenti

titoli:

- atto di trasformazione di società

- titolo: atto a rogito del notaio Giampiero Prever di Torino in data 12.05.1998, repertorio n. 42639/17422, registrato a Torino il 19.05.1999 al n. 9129, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 11.06.1998 ai nn. 19092/14111;
- favore: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
- contro: Cccccccccc Ccccccc Ccccccc ccc di Ccccccc cccc. Cccccccc e C., con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà delle unità immobiliari oggetto del lotto 2 oltre ad altri immobili.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 18.03.1998, repertorio n. 124079/13467, registrato a Torino il 03.04.1998 al n. 8335, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 03.04.1998 ai nn. 11128/8418;
- favore: Cccccccccc Ccccccc Ccccccc ccc di Ccccccc cccc. Cccccccc e C., con sede in Torino (TO);
- contro: Dddddddddd Ddddd DD Ddd, con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà del box auto oggetto del lotto 2.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 07.04.1997, repertorio n. 119047/12475, registrato a Torino il 24.04.1997 al n. 10795, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 19.04.1997 ai nn. 11823/8475;
- favore: Cccccccccc Ccccccc Ccccccc ccc di Ccccccc cccc. Cccccccc e C., con sede in Torino (TO);
(Nota del perito: nella nota di trascrizione il soggetto acquirente è identificato come "Cccccccccc Ccccccc Ccccccc ccc Ccccccc ccc. Cccccccc e C.")
- contro: Dddddddddd Ddddd DD Ddd, con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'alloggio oggetto del lotto 2.

*	*	*
*	*	*
*	*	*

1.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.

1.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** riportava i seguenti diritti reali (ipoteche) a favore di terzi gravanti sugli immobili oggetto del presente lotto 2:

- ipoteca di concessione amministrativa riscossione
 - titolo: ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, in data 15.07.2024, repertorio n. 11627/11024, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17.07.2024 ai nn. 31030/4951;
 - favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma (RM);
 - contro: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
 - entità: iscritta a garanzia del capitale di 1.528.804,95 €, per complessivi 3.057.609,90 €;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'alloggio sub. 5 oggetto del presente lotto 2 oltre ad altri immobili.

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie lo stato delle **trascrizioni** riportava i seguenti diritti reali (pignoramenti) e formalità pregiudizievoli a favore di terzi gravanti sugli immobili oggetto del presente lotto 2:

- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale
 - titolo: sentenza emessa dal Tribunale di Torino il 30.07.2025, repertorio n. 309/2025, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 09.01.2026 ai nn. 484/355;
 - favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa;
 - contro: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà degli immobili oggetto del presente lotto 2 oltre ad altri immobili.

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. L02-4).

1.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile oggetto del lotto 2 non risultava gravato da vincoli, servitù od ulteriori oneri a favore di terzi, oltre a quanto già illustrato nel precedente paragrafo.

Lo scrivente segnala il seguente titolo:

- convenzione edilizia

- titolo: atto a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 02.11.1994, repertorio n. 106826/9977, registrato a Torino il 22.11.1994 al n. 29281, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 16.11.1994 ai nn. 29054/19843;

- oggetto: edificazione del fabbricato di cui sono parte gli immobili di cui al presente lotto 2. Tale convenzione non riporta pattuizioni significative ai fini della presente relazione.

Lo scrivente estimatore segnala inoltre che per gli immobili in oggetto NON sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto il fabbricato NON è stato edificato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

1.4.3. Censo, livello, uso civico

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello od uso civico.

1.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, dall'esame degli atti di provenienza nonché dalle informazioni assunte presso l'attuale amministratore di condominio, è emersa l'esistenza del seguente atto:

- deposito di regolamento di condominio

- titolo: verbale di deposito redatto dal notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 07.04.1997, repertorio n. 119042/12470, registrato a Torino in data 18.04.1997 al n. 10160;

- oggetto: regolamento di condominio dello stabile sito in Ciriè, via degli Ontani n. 14-14/A, denominato "Condominio Villa Vanisia".

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 2 salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto nonché il divieto di *"fare allevamento o tenere animali nei locali dello stabile"* (cfr. art. 6, punto 2, lett. a).

Sulla base del suddetto regolamento di condominio e delle relative tabelle millesimali come fornite dall'attuale Amministratore di condominio, agli immobili in oggetto competono

- 118,15/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'intero complesso condominiale (edificio residenziale e edificio adibito a box) in capo all'alloggio,
- 13,40/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali

dell'intero complesso condominiale (edificio residenziale e edificio adibito a box) in capo al box,

- 130,40/1000 di partecipazione alle spese del solo edificio residenziale.

Per ogni altra informazione lo scrivente rinvia alla lettura del regolamento di condominio allegato alla presente relazione.

1.4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

Tutti i sopra descritti diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli ed oneri saranno cancellati e non risulteranno opponibili all'acquirente. In particolare, ipoteche e pignoramento colpiscono vari beni e, quindi, saranno **cancellati parzialmente**, limitatamente al bene venduto.

Le pattuizioni di natura condominiale di cui al precedente paragrafo, invece, risulteranno opponibili all'acquirente.

* * *

1.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente gli immobili di cui al presente lotto 2 sono risultati oggetto di contratto di locazione a favore del sig. Bbbb Bbbbbb, nato ad [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di contratto di locazione abitativa stipulato in data 31.01.2022, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Ciriè, in data 01.03.2022 al n. 000632, identificativo telematico TSU22T000632000PG. Il contratto prevede una durata della locazione di quattro anni a decorrere dal 31.01.2022 e fino al 30.01.2026, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori quattro anni in assenza di disdetta.

Dalla lettura del contratto risulta che il canone di locazione ammonta a 5.232,00 €/anno pari a 436.00 €/mese. Il contratto prevede l'aggiornamento annuale del canone di locazione in ragione del 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Tale contratto risulta prossimo alla scadenza ma lo scrivente non ha notizia in merito a eventuale disdetta comunicata dal locatore entro i termini e pertanto, ai fini della presente relazione, detto contratto si ritiene rinnovato fino al 30.01.2030.

Il sottoscritto estimatore segnala che, alla data del sopralluogo, gli immobili sono risultati occupati e utilizzati dalla famiglia del conduttore sopra indicato.

Lo scrivente precisa che il contratto di locazione risulta stipulato e registrato in epoca anteriore alle date di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale e pertanto, a giudizio dello scrivente, è da ritenersi opponibile all'aggiudicatario.

Alla luce di quanto emerso il sottoscritto estimatore procede alla stima in ipotesi di immobile occupato.

Per ogni altra informazione si rimanda alla lettura del contratto di locazione allegato alla presente

relazione (ved. all. L02-7).

* * *

1.6. Descrizione degli immobili

L'oggetto del presente 2° stralcio di relazione estimativa, identificato come **lotto 2** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- alloggio al piano 1° (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Ciriè (TO), via degli Ontani n. 14, composto da n. 2 camere, soggiorno, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio, terrazzo e n. 1 balcone, con annesso n. 1 locale cantina al piano interrato, identificati nelle planimetrie dei rispettivi piani allegati al regolamento di condominio con il numero "5" (alloggio) e il numero romano "V" (cantina); il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 07.04.1997, repertorio n. 119047/12475, registrato a Torino il 24.04.1997 al n. 10795;
- autorimessa (box auto) a piano terra (1° p.f.t.) del basso fabbricato nel cortile sito in Ciriè (TO), via degli Ontani n. 14/A, identificato nella planimetria allegata al regolamento di condominio con il numero "23"; il tutto come meglio identificato nell'atto di compravendita a rogito del notaio Oscar Sebastianelli di Torino in data 18.03.1998, repertorio n. 124079/13467, registrato a Torino il 03.04.1998 al n. 8335.

1.6.1. Descrizione generale degli edifici

L'edificio di cui è parte l'alloggio oggetto del lotto 2 di perizia è collocato nella porzione nord del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica isolato servito da n. 1 scala condominiale. L'edificio ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine e un piano sottotetto adibito a soffitte; il piano terra è adibito a pilotis e androne d'ingresso, i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale; la scala condominiale è dotata di impianto ascensore; davanti al fabbricato è presente un'area adibita a verde condominiale mentre sul retro è presente un'area condominiale scoperta adibita a cortile comune e area di manovra, pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo; l'accesso pedonale al fabbricato avviene attraverso un cancello pedonale in acciaio verniciato posto nella recinzione perimetrale;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di cemento armato, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni a vista tipo paramano a cassa vuota con interposto isolante, manto di copertura in tegole in laterizio;
- facciate: in mattoni a vista tipo paramano con fascia marcapiano intonacata e tinteggiata; i

balconi sono in aggetto con soletta in latero-cemento e balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i terrazzi sono in prevalenza ricavati nel volume del fabbricato e solo parzialmente in aggetto e sono dotati di balaustra in parte in muratura di laterizi a vista e in parte in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti esterni sono in legno con tapparelle avvolgibili in pvc;

- ingresso e vano scale: l'ingresso dalla pubblica via avviene attraverso il cancello pedonale e quindi, tramite il piano pilotis, dall'androne pedonale per mezzo di un portoncino in acciaio verniciato e vetro; il pilotis è pavimentato in piastrelle di gres 60x20 cm; l'androne è pavimentato in lastre di travertino lucidato, ha pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; il vano scale ha pianerottoli pavimentati in travertino lucidato, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; la scala ha gradini in travertino lucidato e con mancorrente in legno;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV), di impianto ascensore; è privo di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.
- caratteristiche generali edificio autorimessa: basso fabbricato a un piano fuori terra adibito ad autorimesse; l'accesso avviene tramite il cancello carraio motorizzato che si apre sulla pubblica via e attraverso il cortile comune e area di manovra, pavimentati con masselli autobloccanti in calcestruzzo; struttura in elevazione in pilastri e travi di cemento armato, copertura a solaio piano in latero-cemento con manto impermeabilizzante; ciascuna box è dotata di portone basculante in lamiera d'acciaio zincata; il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

1.6.2. Descrizione delle unità immobiliari

L'alloggio in argomento è posto al piano 1° (2° p.f.t.), ed è composto da n. 2 camere, soggiorno, cucina, ingresso, bagno, ripostiglio, terrazzo e n. 1 balcone, con annesso n. 1 locale cantina al piano interrato; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: avviene dal pianerottolo del 1° piano della scala condominiale tramite un portoncino in legno blindato;
- soggiorno: pavimento in piastrelle di gres 35x35 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- cucina: pavimento in piastrelle di gres 35x35 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 25x25 cm fino all'altezza di 220 cm circa; soffitto intonacato e tinteggiato;
- n. 2 camere: pavimento in piastrelle di gres 35x35 cm; pareti e soffitto sono intonacati e

tinteggiati;

- bagno: pavimento in piastrelle di gres 30x20 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 30x20 cm fino all'altezza di 220 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia munito di box in acciaio verniciato e pannelli di metacrilato, attacco lavatrice;
- disimpegno: pavimento in piastrelle di gres 35x35 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- terrazzo: in prevalenza ricavato nel volume del fabbricato e coperto e solo parzialmente in aggetto; pavimento in piastrelle di gres ingelivo 30x20 cm; dotato di balaustra in parte in muratura di laterizi a vista e in parte in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; è dotato di illuminazione;
- balcone lato strada: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 35x20 cm; balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato;
- serramenti esterni: in legno con vetro camera e tapparelle avvolgibili in pvc;
- impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale installata in una nicchia sul terrazzo; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a piastre in ghisa;
- acqua calda sanitaria: produzione centralizzata tramite lo stesso generatore a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); per tali impianti, di esecuzione coeva con l'edificazione dell'edificio, lo scrivente non ha reperito dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- condizioni generali: l'alloggio si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di buona qualità e di posa non recente;
- cantina: al piano interrato; l'accesso avviene dal corridoio comune tramite una porta in lamiera d'acciaio zincato; il corridoio ha pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti in blocchetti di calcestruzzo vibrato a vista, soffitto in predalles a vista; la cantina ha pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti in blocchetti di calcestruzzo vibrato in parte a vista e in parte intonacate a grezzo, soffitto in predalles a vista; è dotato di illuminazione;
- box auto: nel basso fabbricato in cortile; l'accesso avviene tramite portone basculante in lamiera d'acciaio zincata; ha pavimento in battuto di calcestruzzo, pareti in blocchetti di calcestruzzo vibrato a vista, soffitto in predalles a vista; è dotato di illuminazione.

La superficie commerciale dell'alloggio, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica

sommatoria in loco delle misure, è di 77,70 m² circa, quella del terrazzo è di 17,90 m² circa, quella del balcone è di 10,50 m² circa, quella della cantina è di 22,00 m² circa.

L'altezza dell'alloggio è di 2,70 m circa, quella della cantina è di 2,50 m circa.

La superficie commerciale del box auto è di 14,30 m² circa e l'altezza è di 2,40 m circa.

Per una miglior descrizione delle unità immobiliari di cui al lotto 2 si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. L02-1);
- documentazione fotografica (ved. all. L02-6).

* * *

1.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

1.7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cirié. Dalle risultanze delle ricerche eseguite è emersa l'esistenza in archivio delle seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato di cui sono parte gli immobili di cui al presente lotto 2, delle quali lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 420/94 del 25.07.1994 presentata per la "*Nuova costruzione di edificio uso civile abitazione con autorimesse e recinzione*" in virtù della quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 276/94 in data 28.12.1994;
- pratica edilizia n. 88/96 del 07.05.1996 presentata per la "*Variante in corso d'opera alla C.E. n. 276 del 28/12/1994*" in virtù della quale è stata rilasciata la concessione edilizia in variante n. 91/96 in data 07.05.1996;

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L02-3).

1.7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cirié e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui sono parte gli immobili di cui al presente lotto 2 risulta rilasciato dalla Città di Cirié l'autorizzazione all'abitabilità-usabilità n. 1332 in data 20.05.1997.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L02-3).

1.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Cirié, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 2 rientra in area normativa identificata come "*TC3 – Tessuti di riqualificazione edilizia e ambientale*".

In generale, nello specifico, gli eventuali interventi di modifica all'unità immobiliare in oggetto

ricadrebbero, al più, nella fattispecie della manutenzione straordinaria e pertanto sarebbero consentiti, previa predisposizione di corretta pratica edilizia.

1.7.4. Certificazione energetica

Con riferimento alla legge Regione Piemonte 28 maggio 2007 n.13 “Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia” ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 04 agosto 2009 n. 43-11965 “Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell’articolo 21, comma 1, lettere d), e) ed f)”, entrata in vigore a fare data dal 1° ottobre 2009, nonché al D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013, al D.P.R. 75/2013 ed alla D.G.R. 04 febbraio 2014 n. 17-7073 “Adeguamento in materia di certificazione energetica alle disposizioni di cui al decreto legge 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 e al d.p.r. 75/2013. Modifica della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 43-11965 e s.m.i.”, lo scrivente estimatore segnala che, sulla base delle informazioni acquisite presso il SIPEE della Regione Piemonte, alla data di effettuazione del sopralluogo l'alloggio di cui al lotto 2 è risultato privo di attestato di prestazione energetica (APE).

* * *

1.8. Giudizi di conformità

1.8.1. Regolarità edilizia

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cirié ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, l'alloggio e il box oggetto del presente lotto 2 risultano conformi.

1.8.2. Conformità catastale

Non sono state rilevate difformità.

1.8.3. Conformità urbanistica

Non sono state rilevate difformità.

1.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto

Non sono state rilevate difformità.

1.8.5. Conformità tecnica impiantistica

In merito alla conformità tecnico-impiantistica è stata rilevata la seguente difformità: non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti ex art. 7 del D.M. 37/2008 o documenti equivalenti; peraltro, dalla lettura del certificato di agibilità si può ragionevolmente ritenere che siano allegate alla relativa pratica di rilascio.

1.8.6. Commercialità dei beni

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi è parere dello scrivente che, in punto edilizio, **non sussistano condizioni ostative alla commerciabilità dei beni** costituenti il lotto 1 della

presente relazione.

* * *

1.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari

Con riferimento al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente, sulla base delle informazioni acquisite presso l'amministratore di condominio appositamente interpellato, illustra quanto segue.

1.9.1. Spese condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data 04.11.2025, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione di competenza dell'alloggio: 431,78 €/anno circa, come da riparto di bilancio consuntivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- spese fisse di gestione e manutenzione di competenza del box: 47,61 €/anno circa, come da riparto di bilancio consuntivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione: 256,48 €;
- ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data della presente relazione: non comunicate;
- spese condominiali deliberate per lavori straordinari: 2.300,00 € oltre IVA per opere di sistemazione/tinteggiatura del vano scale condominiale non ancora eseguite alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente.

1.9.2. Procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio alla data del 04.11.2025 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 2 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

1.10. Valore dell'immobile del lotto 2, prezzo base per la vendita

1.10.1. Valutazione degli immobili

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo paragrafo dedicato della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivo di accessori e pertinenze, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobili occupati secondo quanto in precedenza indicato.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

$$S_{C_{tot}} = \sum (S_{C_{i,j}} \times c_{d,i,j})$$

dove $S_{C_{i,j}}$ indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze e $c_{d,i,j}$ indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze.

Ai fini della stima in esame, in accordo con il comma 2 dell'art. 568 c.p.c., lo scrivente esplicita quanto segue:

- valore unitario assunto per la stima del bene, determinato in relazione alla zona, alla tipologia d'immobile, all'età, allo stato d'uso e manutenzione:
 - alloggio $V_{U,alloggio} = 1.450,00 \text{ €/m}^2$
 - box $V_{U,box} = 650,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 0,94$ per l'alloggio (1° piano con ascensore condominiale), $C_P = 1,00$ per il box;
- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 0,80$ (occupato);
- coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi del bene venduto (assunto pari ad un decremento del 5%): $C_G = 0,95$;
- adeguamento per irregolarità edilizie ed urbanistiche: $A_{EU} = \text{zero}/00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = 256,48 \text{ €}$ per quanto potuto appurare alla data della presente;
- adeguamento per oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (cancellazioni di ipoteche e pignoramenti) ipotizzati in via preliminare cautelativa dallo scrivente alla data della presente relazione, da determinare all'atto dell'aggiudicazione: $A_{OG} = \text{zero}/00 \text{ €}$ (a carico della procedura).

Immobile	piano	destinazione	superficie m ²	C _{d,i}	C _P	C _{SP}	C _G	Valore unitario V _U €/m ²	Valore V _{lordo} €
Lotto 2	1	alloggio	37,10	1,00	0,94	0,80	0,95	1.450,00	80.487,88
Lotto 2	1	terrazzo	10,80	0,25	0,94	0,80	0,95	1.450,00	4.635,56
Lotto 2	1	balcone	10,80	0,25	0,94	0,80	0,95	1.450,00	2.719,19
Lotto 2	interr.	cantina	5,50	0,20	1,00	0,80	0,95	1.450,00	4.848,80
Lotto 2	T	box	14,30	1,00	1,00	0,80	0,95	650,00	7.064,20
totale									99.755,62

STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{lordo} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 99.499,14 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del **lotto 2** della perizia estimativa, oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **100.000,00 €**.

[illegible]

2. LOTTO 3 – LOCALE DEPOSITO IN CIRIÉ, VIA CORIO N. 19

2.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 3** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	locale a uso deposito al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Cirié (TO), via Corio n. 19, con annesso locale deposito al piano interrato collegato con scala interna e con porzione di cortile in proprietà esclusiva di superficie 391 m ² circa, identificato nella planimetria allegata all'atto di divisione a rogito del notaio Giampiero Prever di Torino in data 20.07.1994, repertorio n. 36929, registrato a Torino il 25.07.1994 al n. 19552.
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Cirié (TO), via Corio n. 19
• dati catastali:	N.C.E.U. di Cirié (TO), foglio 2, particella 121, subalterno 18;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED]
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024 (solo alloggio) - trascrizione 484/355 del 09.01.2026, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	all'atto del sopralluogo l'immobile è risultato libero nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	45.000,00 €

* * *

2.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 3

2.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al **lotto 3** della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di locale a uso deposito al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Cirié (TO), via Corio n. 19, con annesso locale deposito al piano interrato collegato con scala interna e con porzione di cortile in proprietà esclusiva di superficie 391 m² circa, identificato nella planimetria allegata all'atto di divisione a rogito del notaio Giampiero Prever di Torino in data 20.07.1994, repertorio n. 36929, registrato a Torino il 25.07.1994 al n. 19552.

2.2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto del lotto 3 della presente relazione risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Ciriè
foglio 2 particella 121 subalterno 18 categ. C/2 classe 1 consistenza 117 m²
via Corio n. 119 piano S1-T zona censuaria --- rendita 344,42 €
superficie catastale: 184 m²

► NOTA DEL PERITO ◀

- L'indirizzo catastale riporta l'errato numero civico "119" invece del corretto "19". ◀

L'intestazione catastale è:

- [REDACTED] con sede in Torino, proprietà per l'intero;

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 15.01.2019 n. 3743.1/2019 in atti dal 15.01.2019, prot. n. TO0010514 eseguita per aggiornamento planimetrico;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 03.09.2015 n. 222030.1/2015 in atti dal 03.09.2015, prot. n. TO0386671 eseguita per G.A.F. codifica piano incoerente;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente foglio 2, particella 121 sub. 1 a seguito di variazione del 21.04.1994 n. 6415/1994 in atti dal 11.11.1997, notifica n. 11209/97COLL, eseguita per frazionamento;
- non risultano ulteriori variazioni dall'impianto meccanografico in data 30.06.1987.

2.2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare oggetto del lotto 3, come desunte dagli atti di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: via Corio, via Vaccarezza, vano scala, altra proprietà, cortile condominiale.

* * *

2.3. Proprietà, atti di provenienza

2.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale

Alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale, nonché alla data della presente relazione, l'immobile oggetto del lotto 3 era totalmente di proprietà del seguente soggetto (debitore in liquidazione giudiziale):

- Aaaaaaa Aaaaaa Aaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED], proprietaria per l'intero.

2.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà

L'immobile di cui al presente lotto 3 non è stato oggetto di atti di compravendita nell'arco del ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale ed è sempre stato di proprietà del soggetto in liquidazione cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Giampiero Prever di Torino in data 16.12.2000, repertorio n. 46627/19599, registrato a Torino il 29.12.2000 al n. 9104, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 29.12.2000 ai nn. 48746/30395;
- favore: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
- contro: Eeeeeee Eeee Eeeee, nato a [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto del lotto 3.

* * *

2.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.

2.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** riportava i seguenti diritti reali (ipoteche) a favore di terzi gravanti sugli immobili oggetto del presente lotto 3:

- ipoteca di concessione amministrativa riscossione

- titolo: ruolo emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma, in data 15.07.2024, repertorio n. 11627/11024, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 17.07.2024 ai nn. 31030/4951;
- favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma (RM);
- contro: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 1.528.804,95 €, per complessivi 3.057.609,90 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità oggetto del presente lotto 3 oltre ad altri immobili.

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie lo stato delle **trascrizioni** riportava i seguenti diritti reali (pignoramenti) e formalità pregiudizievoli a favore di terzi gravanti sugli immobili oggetto del presente lotto 3:

- sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

- titolo: sentenza emessa dal Tribunale di Torino il 30.07.2025, repertorio n. 309/2025,

trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio,
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 09.01.2026 ai nn. 484/355;

- favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE AAAAAAAAAA
AAAAAA AAAAAAA AAA;
- contro: AAAAAAAAAA AAAAAA AAAAAA AAA, con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile oggetto del presente lotto 3 oltre ad
altri immobili.

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente
relazione (ved. all. L03-4).

2.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile oggetto del
lotto 3 non risultava gravato da vincoli, servitù od ulteriori oneri a favore di terzi, oltre a quanto
già illustrato nel precedente paragrafo.

Lo scrivente estimatore segnala inoltre che per gli immobili in oggetto NON sussistono i presup-
posti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) in
quanto il fabbricato NON è stato edificato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzio-
nata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

2.4.3. Censo, livello, uso civico

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello od
uso civico.

2.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

Dalle informazioni assunte presso il legale rappresentante della società in liquidazione giudiziale
risulta che per il fabbricato di cui è parte l'unità di cui al presente lotto 3, costituito in condominio
di fatto, non è stato identificato un corrispondente soggetto giuridico condominio e non ne è stato
redatto il relativo regolamento.

2.4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

Tutti i sopra descritti diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli ed oneri saranno cancellati e
non risulteranno opponibili all'acquirente. In particolare, ipoteche e pignoramento colpiscono vari
beni e, quindi, saranno **cancellati parzialmente**, limitatamente al bene venduto.

* * *

2.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'unità immobiliare di cui al lotto 3 risultava
libera, nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e da questa utilizzata.

* * *

2.6. Descrizione degli immobili

L'oggetto del presente 2° stralcio di relazione estimativa, identificato come **lotto 3** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- locale a uso deposito al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Ciriè (TO), via Corio n. 19, con annesso locale deposito al piano interrato collegato con scala interna e con porzione di cortile in proprietà esclusiva di superficie 391 m² circa, identificato nella planimetria allegata all'atto di divisione a rogito del notaio Giampiero Prever di Torino in data 20.07.1994, repertorio n. 36929, registrato a Torino il 25.07.1994 al n. 19552.

2.6.1. Descrizione generale degli edifici

L'edificio di cui è parte l'alloggio oggetto del lotto 3 di perizia è collocato nella porzione nord del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante. Il fabbricato è composto da un edificio isolato servito da n. 1 scala condominiale. L'edificio ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio è in parte a tre piani fuori terra e in parte a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a cantine e depositi e un piano mansardato; il piano terra è adibito a magazzini, autorimesse e androne d'ingresso, i piani superiori sono a destinazione d'uso residenziale; attorno al fabbricato è presente un'area scoperta adibita a cortile e area di manovra, pavimentata in prevalenza in asfalto con una piccola area a verde, in parte in proprietà esclusiva di competenza e facente parte dell'unità immobiliare di cui al presente lotto 3; l'accesso al fabbricato avviene tramite un cancello carraio in acciaio verniciato posto nella recinzione perimetrale e quindi attraverso la porzione di cortile in uso esclusivo;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di cemento armato, orizzontamenti a solaio piano in latero-cemento, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni a vista tipo paramano a cassa vuota con interposto isolante, manto di copertura in tegole in laterizio;
- facciate: in mattoni a vista tipo paramano con fascia marcapiano intonacata e tinteggiata, rivestita a piano terra con lastre di travertino; i balconi sono in aggetto con soletta in latero-cemento e balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti esterni dei piani residenziali sono in legno con tapparelle avvolgibili in pvc mentre quelli del piano terra sono in acciaio verniciato;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario, antenna TV), di impianto ascensore in ciascuna scala, di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

2.6.2. Descrizione delle unità immobiliari

Il locale deposito in argomento è posto al piano terra (1° p.f.t.) ed è composto da un unico ambiente con annesso locale deposito al piano interrato collegato con scala interna e con porzione di cortile in proprietà esclusiva di superficie 391 m² circa; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: avviene dal cortile in proprietà esclusiva tramite un portone in acciaio verniciato e vetro retinato con apertura a libro;
- locale a piano terra: pavimento in piastrelle di gres 20x10 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- locale a piano interrato: pavimento in piastrelle di gres 20x10 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati; all'atto del sopralluogo il solaio di copertura risultava puntellato; da informazioni assunte tale puntellamento è stato posizionato, a titolo cautelativo, in quanto il locale a piano terra era utilizzato per il rimessaggio di mezzi di elevata massa; è collegato al piano terra per mezzo di una scala con gradini di tipo prefabbricato in calcestruzzo;
- serramenti esterni: in acciaio verniciato e vetro retinato; è presente un ampio portone per l'accesso carraio al locale;
- impianto di riscaldamento: il locale risulta dotato di radiatori a colonne in ghisa ma da informazioni assunte tali radiatori non sono alimentati dall'impianto di riscaldamento dell'edificio;
- impianti: locale privo di impianto di acqua potabile e di impianto di scarico; è dotato di impianto elettrico di forza motrice e illuminazione allacciato all'impianto del locale adiacente, privo di fornitura autonoma; per tale impianto, presumibilmente di esecuzione coeva con l'edificazione dell'edificio, lo scrivente non ha reperito dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- condizioni generali: i locali si presentano, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di qualità ordinaria e di posa non recente;
- cortile in proprietà esclusiva: è direttamente accessibile dalla via Corio tramite un cancello carraio; verso la pubblica via è cintato da una recinzione in acciaio verniciato a bacchette verticali su basso muriccio in calcestruzzo mentre verso l'adiacente parte di cortile non è presente alcuna recinzione; è pavimentato in prevalenza in asfalto con una piccola area a verde.

La superficie commerciale del deposito, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria in loco delle misure, è di 72,70 m² circa a piano terra e di 72,70 m² circa a piano interrato, quella del cortile in proprietà esclusiva è di 391 m² circa.

L'altezza del deposito è di 4,06 m circa a piano terra e di 2,17 m circa a piano interrato.

Per una miglior descrizione delle unità immobiliari di cui al lotto 3 si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. L03-1);
- planimetria illustrativa dell'unità immobiliare (ved. all. L03-2);
- documentazione fotografica (ved. all. L03-6).

* * *

2.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

2.7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cirié. Dalle risultanze delle ricerche eseguite è emersa l'esistenza in archivio delle seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 3, delle quali lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia del 06.11.1973 presentata per la costruzione di *“Casa di civile abitazione a tre piani fuori terra, con piano terreno destinato a servizi accessori”* in virtù della quale è stata rilasciata la licenza edilizia n. 3362 in data 30.12.1973.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L03-3).

2.7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cirié e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui sono parte l'immobile di cui al presente lotto 3 risulta rilasciato dalla Città di Cirié l'autorizzazione all'abitabilità n. 974 in data 25.11.1978.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L03-3).

2.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Cirié, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 3 rientra in area normativa identificata come *“TC2 – Tessuti urbani con tipologie insediative a densità medio-bassa”*.

In generale, nello specifico, gli eventuali interventi di modifica all'unità immobiliare in oggetto ricadrebbero, al più, nella fattispecie della manutenzione straordinaria e pertanto sarebbero consentiti, previa predisposizione di corretta pratica edilizia.

2.7.4. Certificazione energetica

Con riferimento alla legge Regione Piemonte 28 maggio 2007 n.13 *“Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia”* ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 04 agosto 2009 n. 43-11965 *“Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere d), e) ed f)”*, entrata in vigore a fare data dal 1° ottobre 2009, nonché al D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013, al D.P.R. 75/2013 ed alla D.G.R. 04

febbraio 2014 n. 17-7073 “Adeguamento in materia di certificazione energetica alle disposizioni di cui al decreto legge 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 e al d.p.r. 75/2013. Modifica della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 43-11965 e s.m.i.”, lo scrivente estimatore segnala che, sulla base delle informazioni acquisite presso il SIPEE della Regione Piemonte, alla data di effettuazione del sopralluogo l'alloggio di cui al lotto 3 è risultato privo di attestato di prestazione energetica (APE). Peraltro, stante la tipologia di destinazione d'uso, per un tale tipo di l'unità immobiliare non è richiesto il rilascio dell'APE.

* * *

2.8. Giudizi di conformità

2.8.1. Regolarità edilizia

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cirié ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, l'unità di cui al presente lotto 3 presenta le seguenti difformità:

- A) è stata realizzata la parete interna (tramezzo) tra il locale deposito in argomento e il locale adiacente, con frazionamento dell'ambiente originario;
- B) non è stata realizzata una finestra nella parete perimetrale verso nord est.
- C) è stata realizzata la scala interna di collegamento con parziale taglio del solaio.

Alla luce delle informazioni reperite risulta che:

- per quanto riguarda le difformità descritte ai precedenti punti A), B) e C), in linea generale, l'unità immobiliare risulta **non conforme ma regolarizzabile**; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria) per modifiche interne, di facciata e strutturali. La criticità della difformità è bassa. Il costo della regolarizzazione può indicativamente essere stimato in 1.032,00 € per sanzione e 3.500,00 € circa per onorari professionali, complessivamente arrotondati in 4.600,00 €; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 2 mesi.

In merito si veda la planimetria illustrativa delle difformità edilizie riscontrate realizzata dallo scrivente ed allegata alla presente relazione (ved. all. L03-3).

2.8.2. Conformità catastale

Non sono state rilevate difformità.

2.8.3. Conformità urbanistica

Non sono state rilevate difformità.

2.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto

Non sono state rilevate difformità.

2.8.5. Conformità tecnica impiantistica

In merito alla conformità tecnico-impiantistica è stata rilevata la seguente difformità: non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti ex art. 7 del D.M. 37/2008 o documenti equivalenti.

2.8.6. Commercialità dei beni

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi è parere dello scrivente che, in punto edilizio, **non sussistano condizioni ostative alla commerciabilità dei beni** costituenti il lotto 1 della presente relazione.

* * *

2.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari

Con riferimento al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente, sulla base delle informazioni acquisite presso l'amministratore di condominio appositamente interpellato, illustra quanto segue.

2.9.1. Spese condominiali

Sulla base delle informazioni assunte presso il legale rappresentante della società in liquidazione giudiziale risulta che il fabbricato in argomento non è costituito in condominio e non sono presenti spese condominiali.

2.9.2. Procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni fornite dal legale rappresentante della società in liquidazione giudiziale, nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 3 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

2.10. Valore dell'immobile del lotto 3, prezzo base per la vendita

2.10.1. Valutazione degli immobili

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo paragrafo dedicato della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivo di accessori e pertinenze, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobili liberi.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

$$S_{C,tot} = \sum (S_{C,i} \times c_{d,i})$$

dove $S_{C,i}$ indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze e $c_{d,i}$ indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze.

Ai fini della stima in esame, in accordo con il comma 2 dell'art. 568 c.p.c., lo scrivente esplicita quanto segue:

- valore unitario assunto per la stima del bene, determinato in relazione alla zona, alla tipologia d'immobile, all'età, allo stato d'uso e manutenzione: $V_U = 1.100,00 \text{ €/m}^2$ (con riferimento al valore medio per gli immobili residenziali corrispondenti per zona e tipologia);
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$;
- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 1,00$ (libero);
- coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi del bene venduto (assunto pari ad un decremento del 5%): $C_G = 0,95$;
- adeguamento per irregolarità edilizie ed urbanistiche: $A_{EU} = 4.600,00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolite (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = \text{zero}/00 \text{ €}$ per quanto potuto appurare alla data della presente;
- adeguamento per oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (cancellazioni di ipoteche e pignoramenti) ipotizzati in via preliminare cautelativa dallo scrivente alla data della presente relazione, da determinare all'atto dell'aggiudicazione: $A_{OG} = \text{zero}/00 \text{ €}$ (a carico della procedura).

Immobile	piano	destinazione	superficie m ²	C _{d,i}	C _P	C _{SP}	C _G	Valore unitario V _U €/m ²	Valore V _{lordo} €
Lotto 3	T	deposito	72,70	0,40	1,00	0,80	0,95	1.100,00	24.310,88
Lotto 3	interr.	deposito	72,70	0,20	1,00	0,80	0,95	1.100,00	12.155,44
Lotto 3	T	cortile in proprietà esclusiva	391,00	0,05	1,00	0,80	0,95	1.100,00	13.334,20
totale									49.800,52

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{lordo} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 45.200,52 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del **lotto 3** della perizia estimativa, oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **45.000,00 €**.

* * *

3. INFORMAZIONI ACCESSORIE E COMPLEMENTARI

Le informazioni contenute nel presente capitolo sono accessorie e complementari a quanto illustrato nei precedenti capitoli al fine di meglio descrivere ed illustrare l'attività svolta nonché i criteri adottati nella redazione della presente relazione.

3.1. Criteri di stima

Lo scrivente è pervenuto alla seguente valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare, lo scrivente ha tenuto in considerazione numerosi fattori caratterizzanti gli immobili in oggetto tra cui ad esempio:

- la collocazione in zona periferica semicentrale del Comune di Cirié;
- l'appetibilità commerciale e la disponibilità di analoghi immobili nelle zone in oggetto, anche con riferimento alla presenza di offerte immobiliari in corso e di compravendite di analoghi immobili nei periodi precedenti a quello di stima come desumibile dal sito dell'Agenzia delle Entrate;
- la disponibilità di aree cortilizie pertinenziali o in proprietà esclusiva;
- la distribuzione dell'unità immobiliare;
- l'età degli immobili, anche con riferimento ai vari interventi edilizi realizzati;
- lo stato di conservazione e manutenzione delle unità ed il livello qualitativo delle finiture;
- lo stato di conservazione e manutenzione degli edifici nel loro complesso;
- la taglia dell'unità immobiliare;
- la regolarità edilizia dell'unità immobiliare;
- la situazione urbanistica delle aree;
- le dotazioni impiantistiche degli edifici;
- la situazione dei terreni.

Alla luce degli elementi sopra esposti, delle informazioni acquisite dal mercato e da pubblicazioni specializzate quali

- il *"Codice delle valutazioni immobiliari"* – Edizioni Tecnoborsa – 5A edizione,
- *"Valutazione immobiliare standard – Nuovi metodi"* – Marco Simonotti – Edizioni Stimatrix,
- *"Come si stima il valore degli immobili"* – Marina Tamborrino – Edizioni Il Sole 24 Ore,
- *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* – ABI,
- *"Valuation – Global Standards"* – RICS,
- *"International Valuation Standards"* – IVSC,
- *"European Valuation Standards"* – TEGOVA,

- l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,
- il sito internet "www.borsinoimmobiliare.it",
- siti di offerte immobiliari di operatori economici vari,

nonché dell'esperienza personale, lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia, in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

Nell'ottica suddetta lo scrivente precisa che al fine della determinazione della superficie commerciale, in accordo con gli usi correnti nonché con la normativa tecnica vigente, sono considerate comprese:

- la superficie utile netta (costituita dalla somma delle superfici calpestabili),
- le superfici in pianta dei muri interni (compresi pilastri portanti e vani tecnici),
- le superfici in pianta dei muri perimetrali esterni computati per l'interno spessore,
- le superfici in pianta dei muri confinanti con altre proprietà o con spazi comuni e/o condominiali computati per metà dello spessore,
- le superfici virtuali delle pertinenze calcolate come prodotto della superficie reale di ciascuna pertinenza per il corrispondente coefficiente di differenziazione (secondo letteratura, consuetudini, ecc.) finalizzato a correttamente valorizzare la pertinenza in relazione all'unità principale.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di stato di occupazione come in precedenza indicato negli specifici paragrafi relativi ai vari lotti.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

* * *

3.2. Criteri di determinazione dei valori unitari – Anche dati di riferimento

Al fine di adottare per la stima congrui valori unitari supportati da fonti significative lo scrivente ha acquisito informazioni sul mercato immobiliare facendo ricorso a riferimenti costituiti da

- i valori della banca dati OMI, fonte ufficiale, di natura pubblica, di rilevamento dei prezzi di compravendita (Agenzia delle Entrate),
- i valori riscontrabili sul sito internet di "Borsino Immobiliare",

Lo scrivente, nell'ottica di un'eventuale ulteriore ipotesi di stima basata sul criterio di comparazione con analoghi immobili oggetto di proposta immobiliare o di contratti di compravendita conclusi in epoca più o meno recente nelle zone di riferimento, ha altresì effettuato ricerche sul sito internet "Immobiliare.it" (per eventuali proposte commerciali in essere) nonché sul servizio dell'Agenzia delle Entrate relativo alla "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati" (per eventuali contratti di compravendita conclusi).

Dall'esame dei listini reperiti, precisando che per la fonte "Borsino Immobiliare" sono forniti tre valori (minimo/medio/massimo), risultano i seguenti prospetti riassuntivi:

fonte	tipologia	valori unitari in €/m ²
OMI	abitazioni civili, stato ottimo	1.400 ÷ 2.100
OMI	abitazioni civili, stato normale	900 ÷ 1.350
OMI	abitazioni di tipo economico, stato ottimo	1.100 ÷ 1.600
OMI	abitazioni di tipo economico, stato normale	700 ÷ 1.050
OMI	box, stato normale	560 ÷ 830
Borsino Immobiliare	abitazioni in stabili di 1 ^A fascia	973/1229/1486
Borsino Immobiliare	abitazioni in stabili di fascia media	848/1073/1299
Borsino Immobiliare	abitazioni in stabili di 2 ^A fascia	706/856/1006
Borsino Immobiliare	ville e villini	875/1079/1283
Borsino Immobiliare	box auto e autorimesse	450/543/636

Per quanto riguarda invece offerte commerciali reperite sul sito internet "Immobiliare.it", in considerazione della significativa mole di dati reperiti e pur nella difficoltà di individuare immobili agevolmente comparabili con quello in esame (per caratteristiche, per entità e per collocazione), lo scrivente ha individuato una serie di casistiche significative di cui ha tenuto conto nella propria stima senza, peraltro, riportarle, per esigenze di brevità, nel presente elaborato. In ogni caso deve essere tenuto in considerazione il fatto che gli annunci riportati sono caratterizzati da estrema variabilità, soprattutto con riferimento allo stato dell'immobile. Inoltre non è dato sapere cosa è compreso nelle superfici indicate e secondo quali criteri siano state "pesate" le diverse parti; pertanto i relativi prezzi unitari sono certamente affetti da elevata incertezza.

Analogo discorso vale per quanto riguarda il servizio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale sono disponibili un gran numero di dati recenti (ultimi quattro anni) con riferimento a compravendite concluse per immobili ragionevolmente comparabili con quello in argomento.

* * *

3.3. Ulteriori informazioni accessorie

Lo scrivente ha effettuato sopralluoghi presso gli immobili in oggetto alla presenza del legale rappresentante della società in liquidazione giudiziale nonché in modo autonomo.

Detto sopralluogo è stato integrato dalle informazioni provenienti dal mercato e dall'esame dei documenti pubblicamente custoditi, ove reperiti. A tale fine lo scrivente ha eseguito accertamenti presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, presso l'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Catasto.

Lo scrivente ha inoltre acquisito copia dell'atto di provenienza.

Sulla base delle risultanze delle operazioni eseguite il sottoscritto estimatore ha redatto l'elaborato esposto nei precedenti capitoli.

* * *

4. ELENCO ALLEGATI

In allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

Lotto 2 – alloggio e autorimessa (box auto) in Ciriè, via Degli Ontani n. 14

L02-1 documentazione catastale:

- visure catastali attuali e storiche
- planimetrie catastali
- certificati catastali
- estratto di mappa N.C.T.;

L02-2 planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetrie illustrative dell'immobile;

L02-3 documentazione edilizia e urbanistica:

- estratto di mappa P.R.G.C. e estratto delle norme tecniche di attuazione
- copia delle pratiche edilizie reperite;

L02-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:

- visure aggiornate;

L02-5 copia atti di provenienza;

L02-6 documentazione fotografica;

L02-7 regolamento di condominio.

Lotto 3 – locale deposito in Ciriè, via Corio n. 19:

L03-1 documentazione catastale:

- visure catastali attuali e storiche
- planimetrie catastali
- certificati catastali
- estratto di mappa N.C.T.;

L03-2 planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetrie illustrative dell'immobile
- planimetrie illustrative delle difformità rilevate;

L03-3 documentazione edilizia e urbanistica:

- estratto di mappa P.R.G.C. e estratto delle norme tecniche di attuazione
- copia delle pratiche edilizie reperite
- planimetrie illustrative delle difformità rilevate;

L03-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:

- visure aggiornate;

L03-5 copia atto di provenienza;

L03-6 documentazione fotografica.

* * *

In fede,

il perito estimatore
dr. ing. Diego Paltanin

Collegno, li 21.01.2025