

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE – PROCEDURE CONCORDATARIE**

Liquidazione giudiziale n. **216/2025**

AAAAAAAAAAAA AAAAAAA AAAAAAA AAA

Giudice Delegato: dr. Stefano MIGLIETTA

Curatore: dr. Ivano PAGLIERO

* * *

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

* * *

**3° STRALCIO DI RELAZIONE
LOTTO DA 4 A 11**

**LOCALI A USO TERZIARIO E LOCALI A USO SGOMBERO
IN PIANEZZA (TO), PIAZZALE EUROPA N. 7**

TERRENO IN PIANEZZA (TO), FRONTE VIA ENZO FERRARI

* * *

INDICE

0. OGGETTO DELLA RELAZIONE ESTIMATIVA.....	11
0.1. Premessa	11
0.2. Quadro sinottico delle schede riassuntive.....	12
1. LOTTO 4 – LOCALE USO TERZIARIO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO TERRA, SUB. 15.....	19
1.1. Scheda riassuntiva	19
1.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 4	20
1.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	20
1.2.2. Dati catastali.....	20
1.2.3. Coerenze	21
1.3. Proprietà, atti di provenienza	21
1.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale	21
1.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	21
1.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio,	

documentazione art. 567 c.p.c.	24
1.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	24
1.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile.....	24
1.4.3. Censo, livello, uso civico	25
1.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	25
1.4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità.....	26
1.5. Stato di occupazione dell'immobile	27
1.6. Descrizione degli immobili.....	27
1.6.1. Descrizione generale dell'edificio	28
1.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare.....	29
1.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica	30
1.7.1. Permessi edilizi	30
1.7.2. Certificato di agibilità	31
1.7.3. Situazione urbanistica	31
1.7.4. Certificazione energetica	31
1.8. Giudizi di conformità.....	32
1.8.1. Regolarità edilizia	32
1.8.2. Conformità catastale	33
1.8.3. Conformità urbanistica.....	33
1.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto	33
1.8.5. Conformità tecnica impiantistica	33
1.8.6. Commerciabilità dei beni.....	33
1.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	33
1.9.1. Spese condominiali	33
1.9.2. Procedimenti giudiziari	34
1.10. Valore dell'immobile del lotto 4, prezzo base per la vendita	34
1.10.1. Valutazione degli immobili.....	34
2. LOTTO 5 – LOCALE USO TERZIARIO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO 1°, SUB. 27	36
2.1. Scheda riassuntiva	36
2.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 5	37
2.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	37
2.2.2. Dati catastali.....	37

2.2.3. Coerenze	38
2.3. Proprietà, atti di provenienza	38
2.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale	38
2.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	38
2.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	40
2.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	40
2.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile.....	41
2.4.3. Censo, livello, uso civico	42
2.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	42
2.4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità	43
2.5. Stato di occupazione dell'immobile	43
2.6. Descrizione degli immobili.....	44
2.6.1. Descrizione generale dell'edificio	44
2.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare.....	45
2.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica	46
2.7.1. Permessi edilizi	46
2.7.2. Certificato di agibilità	47
2.7.3. Situazione urbanistica	47
2.7.4. Certificazione energetica	47
2.8. Giudizi di conformità.....	48
2.8.1. Regolarità edilizia	48
2.8.2. Conformità catastale	48
2.8.3. Conformità urbanistica.....	49
2.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto	49
2.8.5. Conformità tecnica impiantistica	49
2.8.6. Commerciabilità dei beni	49
2.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	49
2.9.1. Spese condominiali	49
2.9.2. Procedimenti giudiziari.....	50
2.10. Valore dell'immobile del lotto 5, prezzo base per la vendita	50
2.10.1. Valutazione degli immobili.....	50
3. LOTTO 6 – LOCALE USO TERZIARIO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7,	

PIANO 1°, SUB. 28	52
3.1. Scheda riassuntiva	52
3.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 6	53
3.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	53
3.2.2. Dati catastali.....	53
3.2.3. Coerenze	54
3.3. Proprietà, atti di provenienza.....	54
3.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale	54
3.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	55
3.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	57
3.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi.....	57
3.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile.....	58
3.4.3. Censo, livello, uso civico	59
3.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	59
3.4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità.....	60
3.5. Stato di occupazione dell'immobile	60
3.6. Descrizione degli immobili.....	61
3.6.1. Descrizione generale dell'edificio	61
3.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare.....	63
3.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica	64
3.7.1. Permessi edilizi	64
3.7.2. Certificato di agibilità	65
3.7.3. Situazione urbanistica	65
3.7.4. Certificazione energetica	65
3.8. Giudizi di conformità.....	65
3.8.1. Regolarità edilizia	65
3.8.2. Conformità catastale	66
3.8.3. Conformità urbanistica.....	66
3.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto	66
3.8.5. Conformità tecnica impiantistica	66
3.8.6. Commerciabilità dei beni	67
3.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	67

3.9.1. Spese condominiali	67
3.9.2. Procedimenti giudiziari	67
3.10. Valore dell'immobile del lotto 6, prezzo base per la vendita	68
3.10.1. Valutazione degli immobili.....	68
4. LOTTO 7 – LOCALE USO TERZIARIO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO 1°, SUB. 29	70
4.1. Scheda riassuntiva	70
4.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 7	71
4.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	71
4.2.2. Dati catastali.....	71
4.2.3. Coerenze	72
4.3. Proprietà, atti di provenienza	72
4.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale	72
4.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	72
4.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	74
4.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	74
4.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile.....	75
4.4.3. Censo, livello, uso civico	76
4.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	76
4.4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità.....	77
4.5. Stato di occupazione dell'immobile	78
4.6. Descrizione degli immobili.....	78
4.6.1. Descrizione generale dell'edificio	78
4.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare.....	79
4.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica	80
4.7.1. Permessi edilizi	80
4.7.2. Certificato di agibilità	81
4.7.3. Situazione urbanistica	81
4.7.4. Certificazione energetica	81
4.8. Giudizi di conformità.....	82
4.8.1. Regolarità edilizia	82
4.8.2. Conformità catastale	82

4.8.3.	Conformità urbanistica.....	82
4.8.4.	Corrispondenza dati catastali / atto	82
4.8.5.	Conformità tecnica impiantistica	82
4.8.6.	Commerciabilità dei beni.....	82
4.9.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	83
4.9.1.	Spese condominiali	83
4.9.2.	Procedimenti giudiziari.....	83
4.10.	Valore dell'immobile del lotto 7, prezzo base per la vendita	83
4.10.1.	Valutazione degli immobili.....	83
5.	LOTTO 8 – LOCALE USO SGOMBERO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO INTERRATO, SUB. 46	86
5.1.	Scheda riassuntiva	86
5.2.	Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 8	86
5.2.1.	Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	86
5.2.2.	Dati catastali.....	87
5.2.3.	Coerenze	87
5.3.	Proprietà, atti di provenienza	87
5.3.1.	Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale	87
5.3.2.	Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	88
5.4.	Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	90
5.4.1.	Formalità e diritti reali a favore di terzi	90
5.4.2.	Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile.....	91
5.4.3.	Censo, livello, uso civico	92
5.4.4.	Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	92
5.4.5.	Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità	93
5.5.	Stato di occupazione dell'immobile	93
5.6.	Descrizione degli immobili.....	93
5.6.1.	Descrizione generale dell'edificio	93
5.6.2.	Descrizione dell'unità immobiliare.....	94
5.7.	Situazione edilizia – Situazione urbanistica	95
5.7.1.	Permessi edilizi	95
5.7.2.	Certificato di agibilità	96

5.7.3. Situazione urbanistica	96
5.7.4. Certificazione energetica	96
5.8. Giudizi di conformità.....	96
5.8.1. Regolarità edilizia	96
5.8.2. Conformità catastale	97
5.8.3. Conformità urbanistica.....	97
5.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto	97
5.8.5. Conformità tecnica impiantistica	97
5.8.6. Commercialità dei beni.....	97
5.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	97
5.9.1. Spese condominiali	97
5.9.2. Procedimenti giudiziari	98
5.10. Valore dell'immobile del lotto 8, prezzo base per la vendita	98
5.10.1. Valutazione degli immobili.....	98
6. LOTTO 9 – LOCALE USO SGOMBERO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO INTERRATO, SUB. 47	100
6.1. Scheda riassuntiva	100
6.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 9	100
6.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	100
6.2.2. Dati catastali.....	101
6.2.3. Coerenze	101
6.3. Proprietà, atti di provenienza	101
6.3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale ..	101
6.3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	102
6.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	103
6.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	103
6.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile.....	105
6.4.3. Censo, livello, uso civico	106
6.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	106
6.4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità	107
6.5. Stato di occupazione dell'immobile	107
6.6. Descrizione degli immobili.....	107

6.6.1.	Descrizione generale dell'edificio	107
6.6.2.	Descrizione dell'unità immobiliare.....	108
6.7.	Situazione edilizia – Situazione urbanistica	109
6.7.1.	Permessi edilizi	109
6.7.2.	Certificato di agibilità	110
6.7.3.	Situazione urbanistica	110
6.7.4.	Certificazione energetica	110
6.8.	Giudizi di conformità.....	111
6.8.1.	Regolarità edilizia	111
6.8.2.	Conformità catastale	111
6.8.3.	Conformità urbanistica.....	111
6.8.4.	Corrispondenza dati catastali / atto	111
6.8.5.	Conformità tecnica impiantistica	111
6.8.6.	Commerciabilità dei beni.....	111
6.9.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	112
6.9.1.	Spese condominiali	112
6.9.2.	Procedimenti giudiziari	112
6.10.	Valore dell'immobile del lotto 9, prezzo base per la vendita	112
6.10.1.	Valutazione degli immobili.....	112
7.	LOTTO 10 – LOCALE USO TERZIARIO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO 1°, SUB. 63	115
7.1.	Scheda riassuntiva	115
7.2.	Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 10	116
7.2.1.	Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	116
7.2.2.	Dati catastali.....	116
7.2.3.	Coerenze	117
7.3.	Proprietà, atti di provenienza	117
7.3.1.	Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale ..	117
7.3.2.	Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	117
7.4.	Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio, documentazione art. 567 c.p.c.	119
7.4.1.	Formalità e diritti reali a favore di terzi	120
7.4.2.	Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile.....	121
7.4.3.	Censo, livello, uso civico	122

7.4.4.	Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	122
7.4.5.	Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità.....	123
7.5.	Stato di occupazione dell'immobile	123
7.6.	Descrizione degli immobili.....	123
7.6.1.	Descrizione generale dell'edificio	124
7.6.2.	Descrizione dell'unità immobiliare.....	125
7.7.	Situazione edilizia – Situazione urbanistica	126
7.7.1.	Permessi edilizi	126
7.7.2.	Certificato di agibilità	126
7.7.3.	Situazione urbanistica	127
7.7.4.	Certificazione energetica	127
7.8.	Giudizi di conformità.....	127
7.8.1.	Regolarità edilizia	127
7.8.2.	Conformità catastale	128
7.8.3.	Conformità urbanistica.....	128
7.8.4.	Corrispondenza dati catastali / atto	128
7.8.5.	Conformità tecnica impiantistica	128
7.8.6.	Commerciabilità dei beni.....	128
7.9.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	128
7.9.1.	Spese condominiali	128
7.9.2.	Procedimenti giudiziari	129
7.10.	Valore dell'immobile del lotto 10, prezzo base per la vendita	129
7.10.1.	Valutazione degli immobili.....	129
8.	LOTTO 11– TERRENO IN PIANEZZA	131
8.1.	Scheda riassuntiva	131
8.2.	Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 10	131
8.2.1.	Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	131
8.2.2.	Dati catastali.....	131
8.2.3.	Coerenze	132
8.3.	Proprietà, atti di provenienza	132
8.3.1.	Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale ..	132
8.3.2.	Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	132
8.4.	Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di condominio,	

documentazione art. 567 c.p.c.	134
8.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	134
8.4.2. Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile.....	134
8.4.3. Censo, livello, uso civico	135
8.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri.....	135
8.4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità.....	135
8.5. Stato di occupazione dell'immobile	135
8.6. Descrizione degli immobili.....	135
8.6.1. Descrizione del terreno	135
8.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica	136
8.7.1. Permessi edilizi	136
8.7.2. Certificato di agibilità	136
8.7.3. Situazione urbanistica	136
8.7.4. Certificazione energetica	137
8.8. Giudizi di conformità.....	137
8.8.1. Regolarità edilizia	137
8.8.2. Conformità catastale	137
8.8.3. Conformità urbanistica.....	137
8.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto	137
8.8.5. Conformità tecnica impiantistica	137
8.8.6. Commerciabilità dei beni.....	137
8.9. Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	137
8.9.1. Spese condominiali	137
8.9.2. Procedimenti giudiziari	137
8.10. Valore dell'immobile del lotto 11, prezzo base per la vendita	137
8.10.1. Valutazione degli immobili.....	137
9. INFORMAZIONI ACCESSORIE E COMPLEMENTARI	140
9.1. Criteri di stima	140
9.2. Criteri di determinazione dei valori unitari – Anche dati di riferimento	141
9.3. Ulteriori informazioni accessorie	143
10. ELENCO ALLEGATI	143
* * *	
* * *	

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 terziario in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano terra, identificato come sub. 15;
- lotto 5 – locale a uso terziario in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 27;
- lotto 6 – locale a uso terziario in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 28;
- lotto 7 – locale a uso terziario in corso di completamento in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, identificato come sub. 29;
- lotto 8 – locale a uso deposito in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano interrato, identificato come sub. 46;
- lotto 9 – locale a uso deposito in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano interrato, identificato come sub. 47;
- lotto 10 – locale a uso terziario 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, il presente, avente per oggetto il bene in Grugliasco, lotto 1;
- 2° stralcio di perizia estimativa 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 precipui 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	4
• immobile:	• locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso diretto dalla pubblica via, composto da n. 1 locale principale (adibito a lavanderia a gettone), n.1 locale retro, bagno, antibagno e ripostiglio, distinto con il numero "10" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/IT, di superficie commerciale pari a 137,30 m ² ; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto siti nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A10" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) - foglio 27, particella 459, subalterno 15;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità è risultata locata alla ditta individuale "Bbbbbbb Bbbbbbb bb Bbbbbbb Bbbbbbb", con sede in Pianezza (TO), codice fiscale [REDACTED], in virtù di contratto di locazione strumentale stipulato in data 21.09.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Rivoli, il

	30.09.2021 al n. 005364, identificativo telematico TTD21T005364000VD; il contratto prevede una durata della locazione di sei anni a decorrere dal 01.09.2021 e fino al 31.08.2027, automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni in assenza di disdetta inviata almeno 12 mesi prima della scadenza;
• valore di mercato:	103.000,00 €

— ◇ — ◇ — ◇ —

➤ LOTTO	5
• immobile:	locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 2 locali adibiti a ufficio, bagno e antibagno, distinto con il numero "22" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 110,70 m ² ; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A22" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 27;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale XXXXXXXXXX ;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 25610/4294 del 30.06.2016, - iscrizione 1415/230 del 12.01.2018, - iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	94.000,00 €

—◇—◇—◇—

➤ LOTTO	6
• immobile:	locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, attualmente adibito a scuola di danza, composto da n. 1 locale sala danza, ingresso/reception, n. 2 spogliatoi, bagno per gli utenti, bagno con antibagno, distinto con il numero "23" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 137,30 m ² ; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A23" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 28;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 3480/547 del 24.01.2005 rinnovata con iscrizione 1545/246 del 16.01.2025, - iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata locata alla società "C'CCCC CCCCC CCCCC", con sede in Pianezza (TO), codice fiscale [REDACTED], in virtù di contratto di locazione strumentale stipulato in data 09.07.2018, registrato in rinnovazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Cirié, il 09.02.2023 al n. 000442, identificativo telematico TSU23T000442000RI; il contratto prevede una durata della locazione di sei anni a decorrere dal 01.02.2023 e fino al 31.01.2029, alla scadenza

	automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni in assenza di disdetta inviata almeno 12 mesi prima della scadenza;
• valore di mercato:	98.000,00 €

— ◇ — ◇ — ◇ —

➤ LOTTO	7
• immobile:	locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 1 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento, distinto con il numero "24" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 177,60 m ² ; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A24" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 29;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 1415/230 del 12.01.2018, - iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	100.000,00 €

— ◇ — ◇ — ◇ —

— ◇ — ◇ — ◇ —

— ◇ — ◇ — ◇ —

➤ LOTTO	8
• immobile:	locale a uso sgombero al piano interrato dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dal corridoio comune del piano interrato, composto da n. 1 locale (cantina, deposito o simili) distinto con il numero "41" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 37,60 m ² ;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 46;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	17.500,00 €

— ◇ — ◇ — ◇ —

➤ LOTTO	9
• immobile:	locale a uso sgombero al piano interrato dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dal corridoio comune del piano interrato, composto da n. 1 locale (cantina, deposito o simili) distinto con il numero "42" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 54,20 m ² ;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO)

	foglio 27, particella 459, subalterno 47;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 25610/4294 del 30.06.2016, - iscrizione 1415/230 del 12.01.2018, - iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	23.000,00 €

— ◊ — ◊ — ◊ —

➤ LOTTO	10
• immobile:	locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 1 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento, distinto con il numero "15" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 317,40 m ² ; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 4 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A15" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 63;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 3480/547 del 24.01.2005 rinnovata con iscrizione 1545/246 del 16.01.2025,

	- iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	151.000,00 €

— ◇ — ◇ — ◇ —

➤ LOTTO	11
• immobile:	terreno sito in Pianezza (TO), in adiacenza alla via Enzo Ferrari, della superficie catastale di 6.244,00 m ² , attualmente condotto a prato;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO)
• dati catastali:	N.C.T. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particelle 1046-1051;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- 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:	al sopralluogo l'immobile è risultato libero nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	59.000,00 €

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

1. LOTTO 4 – LOCALE USO TERZIARIO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO TERRA, SUB. 15

1.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 4** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso diretto dalla pubblica via, composto da n. 1 locale principale (adibito a lavanderia a gettone), n.1 locale retro, bagno, antibagno e ripostiglio, distinto con il numero "10" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 137,24 m ² ; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A10" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 15;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità è risultata locata alla ditta individuale "Bbbbbbb Bbbbbbb bb Bbbbbbb Bbbbbbb", con sede in Pianezza (TO), codice fiscale [REDACTED], in virtù di contratto di locazione strumentale stipulato in data 21.09.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Rivoli, il 30.09.2021 al n. 005364, identificativo telematico TTD21T005364000VD; il contratto prevede una durata della locazione di sei anni a decorrere dal 01.09.2021 e fino al 31.08.2027, alla scadenza automaticamente rinnovato

	per ulteriori sei anni in assenza di disdetta inviata almeno 12 mesi prima della scadenza;
• valore di mercato:	103.000,00 €

* * *

1.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 4

1.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al **lotto 4** della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso diretto dalla pubblica via, composto da n. 1 locale principale (attualmente adibito a lavanderia a gettone e all'interno del quale è stata ricavata una partizione in pannelli di legno per l'inserimento delle lavatrici e degli impianti di processo) n. 1 locale retro, bagno, antibagno e ripostiglio, distinto con il numero "10" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 137,30 m²; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A10" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

1.2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto del lotto 4 della presente relazione risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Pianezza
foglio 27 particella 459 subalterno 15 categ. A/10 classe U consistenza 6,0 vani
piazzale Europa piano T zona censuaria --- rendita 1.719,80 €
superficie catastale: 137 m² (totale escluse aree scoperte: 137 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 30.01.2013 n. 13164.1/2013 in atti dal 30.01.2013, prot. n. TO0042200, eseguita per variazione di toponomastica;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 18.03.2008 n. 12518.1/2008 in atti dal 18.03.2008, prot. n. TO0183911, eseguita per variazione nel classamento;

- l'identificativo catastale di cui sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 13.12.2007 n. 10874.1/2007 in atti dal 13.12.2007, prot. n. TO0858629, eseguita per costituzione;
- il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è stato edificato su terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pianezza al foglio 27 particella 459 avente superficie di 10.120 m²;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di tabella di variazione del 10.08.2007 n. 589511.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0589511;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dai precedenti foglio 27 particelle 413-415-420-421-422-430-457 a seguito di variazione del 10.08.2007 n. 539183.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0539183;
- gli identificativi catastali di cui sopra derivano dai precedenti foglio 27 particelle 4-5-120-141-307-308-309-311-312 a seguito di variazione del 08.11.2004 n. 502705.1/2004 in atti dal 08.11.2004 prot. n. TO0502705 eseguita per frazionamento.

1.2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: area a parcheggio, locale subalterno 16, cortile comune, corridoio d'ingresso comune.

* * *

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 liquidazione giudiziale, nonché alla data della presente relazione, l'immobile in oggetto era 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

L'immobile è pervenuto al soggetto in liquidazione in virtù del titolo descritto nel seguito:

• atto di fusione di società per incorporazione

- titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.11.2019, repertorio n. 87151/41479, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 26.11.2019 ai nn. 48010/33847;
- favore: Aaaaaa Aaaaaa Aaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
- contro: Dddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri

immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto dei seguenti ulteriori atti ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di scissione in integrazione

- titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 06.02.2014, repertorio n. 74647/33312, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 20.02.2014 ai nn. 5478/4120;
- favore: Dddddd Dddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
- contro: EEEEEEEEE EEEEEEEE Eeee Eee, con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

- atto di scissione

- titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 29.10.2013, repertorio n. 74202/32976, registrato a Torino 1 il 07.11.2013 al n. 18320/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 08.11.2013 ai nn. 39129/27300;
- favore: Dddddd Dddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
- contro: EEEEEEEEE EEEEEEEE Eeee EEEEEEE e EEEEEEEEEEEEE EEEEEEEE, con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 10.03.2006, repertorio n. 44034/18084, registrato a Torino il 13.03.2006 al n. 4806, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.03.2006 ai nn. 12837/8068;
- favore: EEEEEEEEE EEEEEEEE Eeee EEEEEEE e EEEEEEEEEEEEE EEEEEEEE, con sede in Torino (TO);
- contro: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti atti, aventi per oggetto i terreni sui quali è stato edificato il

fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento, risalenti a epoca anteriore al ventennio precedente la data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura:

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59670/38950;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Ggggg Ggggggggg Gggggggggg, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 429-430 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59669/38949;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Hhhhhhhh Hhhhhhhh, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 415-421-422 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59668/38948;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Iiiiiiii Iiiiiii, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 413-420 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

* * *

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 sull'immobile in oggetto:

- 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'immobile in oggetto 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 sull'immobile in oggetto:

- 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 dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. L04-4).

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

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto 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 Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n.

162053/39306, registrato a Torino 3 il 13.12.2004 al n. 17269, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59656/38936;

- favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
 - contro: n. 18 persone fisiche;
 - oggetto: edificazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto. Tale convenzione non riporta pattuizioni significative ai fini della presente relazione.
- atto di vincolo
 - titolo: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440, registrato a Torino il 31.01.2008 al n. 3231/IT, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01.02.2008 ai nn. 5666/3822;
 - favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
 - contro: - Jjjjjjjjj Jjj, con sede in Pisa (PI)
- Kkkkk Kkk, con sede in Cherasco (CN)
- Llll Lll Lll, con sede in Teramo (TE);
- Eeeeeeeee Eeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: porzione del terreno di cui al foglio 27 particella 459, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altri terreni; è costituito vincolo di asservimento a uso pubblico (percorsi e spazi pedonali, parcheggi pubblici) su parte dei terreni oggetto di convenzione edilizia a rogito del notaio Gamba in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306 (ved. punto precedente).

Lo scrivente estimatore segnala inoltre che per l'immobile 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 a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 28.01.2008 ai nn. 4851/3387;
- oggetto: regolamento di condominio del "Centro Direzionale Torino Ovest" facente parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza".

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 4 salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto.

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

- 27,673/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'intero fabbricato,
- 32,478/1000 di partecipazione alle spese delle scale condominiali,
- 13,440/1000 di partecipazione alle spese degli impianti ascensore.

L'edificio identificato come "Centro Direzionale Torino Ovest" è poi parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza" regolamentato dal seguente documento:

- deposito di regolamento di condominio

- titolo: verbale di deposito a rogito del notaio Maria Luisa Stuffo di Canale (CN) in data 29.10.2007, repertorio n. 9841/1519, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 05.11.2007 ai nn. 59653/34966;
- oggetto: regolamento di condominio del "Centro Direzionale Torino Ovest" facente parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza".

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 ad eccezione del vincolo di asservimento a uso pubblico di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440. In particolare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli 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 l'unità immobiliare di cui al presente lotto 4 è risultata oggetto di contratto di locazione a favore della ditta individuale "Bbbbbb Bbbbbb bb Bbbbbb Bbbbbb", con sede in Pianezza (TO), codice fiscale [REDACTED], in virtù di contratto di locazione strumentale stipulato in data 21.09.2021, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Rivoli, il 30.09.2021 al n. 005364, identificativo telematico TTD21T005364000VD. Il contratto prevede una durata della locazione di sei anni a decorrere dal 01.09.2021 e fino al 31.08.2027, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni in assenza di disdetta inviata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Dalla lettura del contratto risulta che il canone di locazione ammonta a 9.000,00 €/anno oltre IVA pari a 750,00 €/mese oltre IVA. Il contratto prevede l'aggiornamento annuale del canone di locazione in ragione del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Tale contratto risulta prossimo alla scadenza ma essendo ancora possibile operarne la disdetta, ai fini della presente relazione la locazione si intende valida fino al 31.08.2027.

Il sottoscritto estimatore segnala che, alla data del sopralluogo, gli immobili sono risultati occupati e utilizzati dal 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. L04-7).

* * *

1.6. Descrizione degli immobili

L'immobile identificato come **lotto 4** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano terra (1° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso diretto dalla pubblica via, composto da n. 1 locale principale (attualmente adibito a lavanderia a gettone e all'interno del quale è stata ricavata una partizione in pannelli di legno

per l'inserimento delle lavatrici e degli impianti di processo) n. 1 locale retro, bagno, antibagno e ripostiglio, distinto con il numero "10" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/IT; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A10" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

1.6.1. Descrizione generale dell'edificio

L'edificio di cui è parte l'unità oggetto del lotto 4 di perizia è collocato nella porzione sud-est del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante, a prevalente destinazione commerciale e produttiva. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica isolato, articolato su una manica principale servita da n. 2 scale condominiali e una manica secondaria servita da n. 1 scala condominiale. L'edificio principale, di cui è parte l'unità in oggetto, ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a locali di sgombero, servito da n. 2 scale condominiali; i piani fuori terra sono adibiti ad attività terziarie (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio); ogni scala è dotata di impianto ascensore; nello spazio compreso tra le maniche del fabbricato è presente un'area condominiale coperta adibita a corte comune, in parte pavimentata con piastre di calcestruzzo e in parte occupata da aiuole riempite di ciotoli; l'accesso pedonale al complesso avviene direttamente dall'area a parcheggio antistante il fabbricato per mezzo di un androne chiuso da un portoncino in alluminio e vetro;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di calcestruzzo armato, orizzontamenti a solaio piano in predalles, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi a cassa vuota con interposto isolante, intonacata e tinteggiata, copertura con struttura in predalles con soprastante manto in pannelli ondulati posati con leggera pendenza;
- facciate: in muratura di laterizi intonacata e tinteggiata; alcune porzioni delle facciate sono rivestite con lastre metalliche pressopiegate preverniciate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- ingresso e scale: l'ingresso dal parcheggio pubblico avviene attraverso l'androne pedonale tramite un portoncino in alluminio e vetro; l'androne è pavimentato in piastrelle di gres, ha pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto è rivestito da un controsoffitto in quadrotte; dall'androne si accede alla corte comune dove sono presenti i due vani scala aperti, con struttura in calcestruzzo e con i relativi vani di corsa degli impianti ascensore; le scale hanno pianerottoli e gradini in granito fiammato e balaustra in acciaio zincato; la corte è parzialmente coperta da un

camminamento a piano primo in struttura d'acciaio zincato con pavimentazione in lamiera mandorlata e balaustra in acciaio zincato; a piano tetto la corte è coperta da cupole a botte in materiale plastico traslucido;

- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario), di impianto ascensore in ciascuna scala; è privo di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; in alcuni punti le facciate presentano distacchi della tinteggiatura, presumibilmente a causa degli agenti atmosferici e di infiltrazioni in prossimità dei canali di gronda.

1.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità in argomento è posta al piano terra (1° p.f.t.), con accesso diretto dal parcheggio esterno nonché con accesso secondario dalla corte comune; è composto da n. 1 locale principale (attualmente adibito a lavanderia a gettone e all'interno del quale è stata ricavata una partizione in pannelli di legno per l'inserimento delle lavatrici e degli impianti di processo) n. 1 locale retro, bagno, antibagno e ripostiglio; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: avviene direttamente dal parcheggio esterno tramite una porta in alluminio e vetro; è inoltre presente un'ulteriore porta secondaria verso il parcheggio, in alluminio e vetro acidato, nonché un portoncino blindato in legno sul retro, verso la corte comune;
- locale principale: pavimento in parquet laminato di tipo flottante; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto presenta un controsoffitto in quadrotte di fibra minerale; la porzione adibita ad impianti di processo ha caratteristiche identiche;
- locale retro: pavimento in parquet laminato di tipo flottante; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto presenta un controsoffitto in quadrotte di fibra minerale;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è a controsoffitto in quadrotte di fibra minerale; è dotato di vaso e bidet;
- antibagno: pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è a controsoffitto in quadrotte di fibra minerale; è dotato di n. 2 lavabi;
- ripostiglio: pavimento in parquet laminato di tipo flottante; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto presenta un controsoffitto in quadrotte di fibra minerale;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura cieca;
- serramenti esterni: verso strada sono presenti due vetrine ad apertura scorrevole e due porte mentre verso la corte interna vi sono alcune finestre; sono in alluminio anodizzato con vetro

camera e sono privi di chiusure oscuranti;

- impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale a gas naturale (metano), di tipo a camera stagna installata nel bagno; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da ventilconvettori a pavimento e da radiatori a piastra in alluminio nell'antibagno;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma tramite la stessa caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- impianti: unità immobiliare dotata degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, 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 che, peraltro, ragionevolmente sono da ritenersi allegate alla pratica di rilascio del certificato di agibilità;
- condizioni generali: l'unità si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di buona qualità e di posa risalente all'edificazione;
- n. 2 posti auto: all'unità compete l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A10" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio; sono pavimentati in asfalto, sono delimitati mediante verniciatura a terra; sono privi di elementi di dissuasione della sosta non autorizzata.

La superficie commerciale dell'unità, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria in loco delle misure, è di 137,30 m² circa, quella di ciascun posto auto è di 12,50 m² circa.

L'altezza dell'unità è di 3,00 m circa al controsoffitto.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. L04-1);
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'unità immobiliare (ved. all. L04-1);
- planimetria illustrativa delle difformità riscontrate (ved. all. L04-1);
- documentazione fotografica (ved. all. L04-6).

* * *

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 Pianezza. 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 4, delle quali lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 5877 del 2005 costituita da progetto per la "Costruzione di fabbricato a

destinazione attività terziarie, su area sita in Pianezza, in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4" in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire n. 61 in data 10.11.2006;

- pratica edilizia in variante n. 5877-V del 2007 costituita da progetto per la *"Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 61 del 10.11.2006 per la costruzione di fabbricato destinato ad attività terziarie, elevato a due piani f.t. e uno interrato, su area sita in Pianezza, Piazzale Europa in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4"* in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire in variante n. 4 in data 23.08.2008;
- pratica edilizia di DIA (denuncia di inizio attività) in sanatoria n. 1228 del 29.04.2008 presentata per modifiche di facciata (modifiche alle finestre) e alla copertura del cavedio.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L04-3).

1.7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 4 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 54 in data 26.06.2008.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L04-3).

1.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pianezza, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 4 rientra in zona normativa identificata come *"Tc DP.1 Tessuto edilizio recente: Aree ed immobili per attività terziarie e commerciali"*.

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'immobile di cui al lotto 4 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 Pianezza ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, l'unità di cui al presente lotto 4 presenta le seguenti difformità (cfr. planimetria illustrativa allegata):

- A) sono presenti pareti interne (tramezzi) realizzate in difformità dai titoli abilitativi al fine di dividere il locale principale e realizzare un vano adibito a retro e un vano ripostiglio;
- B) una porta interna è stata realizzata in posizione diversa da quanto autorizzato;
- C) il locale antibagno è privo di ventilazione naturale o forzata.

Si segnala inoltre che nel locale è stata realizzata, per mezzo di pannellature in legno, una parete tecnica atta ospitare le lavatrici e gli impianti. Per tipologia realizzativa e funzione, tale parete può essere considerata non fissa pertanto, ai fini della presente relazione, non costituisce difformità edilizia

Alla luce delle informazioni reperite risulta che:

- per quanto riguarda le difformità descritte ai precedenti punti A) e B), l'unità immobiliare risulta **non conforme ma regolarizzabile**; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) per modifiche interne. La criticità della difformità è bassa. Il costo della regolarizzazione può indicativamente essere stimato in 1.000,00 € per sanzione e 1.500,00 € circa per onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale, per complessivi 2.500,00 €; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 2 mesi;
- per quanto riguarda la difformità descritta al precedente punto C), l'unità immobiliare risulta **non conforme e non regolarizzabile**; la difformità deve essere eliminata mediante l'installazione di idoneo sistema di ventilazione forzata con posa di estrattore meccanico, di canalizzazione di scarico all'esterno e della necessaria impiantistica elettrica. La criticità della difformità è bassa. Il costo della sistemazione può indicativamente essere stimato in 1.000,00 € circa; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 1 mese.

In merito si veda la planimetria illustrativa delle difformità edilizie riscontrate realizzata dallo scrivente ed allegata alla presente relazione (ved. all. L04-3).

1.8.2. Conformità catastale

La situazione catastale risulta difforme in quanto la planimetria in conservazione presso l'Agenzia delle Entrate riporta una diversa rappresentazione dell'unità rispetto allo stato di fatto. A seguito della presentazione della pratica edilizia (CILA) in sanatoria di cui al precedente paragrafo 1.8.1. deve essere prevista la conseguente regolarizzazione catastale. Peraltro, ai fini della vendita, trattandosi di immobile in vendita giudiziale non risulta necessaria, secondo la giurisprudenza prevalente, l'attestazione di conformità catastale di cui all'art. 29 comma 1-bis della L. 27.02.1985 n. 52 come introdotto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 78/2010 e successiva legge di conversione. Inoltre, con valutazione preliminare di massima, l'effettivo stato di fatto risulta non incidere in modo significativo sulla consistenza dell'unità immobiliare che, pertanto, risulterebbe invariata.

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, ragionevolmente, sono da ritenersi allegate alla pratica di rilascio del certificato di agibilità.

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 4 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 09.10.2025, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione:
 - 830,19 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;

- 415,10 €/anno circa per le spese relative al condominio “Centro Commerciale”, come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione:
 - 3.602,47 € circa per le spese relative al condominio “Centro Direzionale Torino Ovest”, come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 1.005,02 € circa per le spese relative al condominio “Centro Commerciale”, come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data della presente relazione: 5.690,64 €;
- spese condominiali deliberate per lavori straordinari: deliberati lavori di ristrutturazione e imbiancatura della facciata del Centro Direzionale come da verbale dell’assemblea condominiale in data 30.09.2025 per un preventivo di spesa complessiva pari a 104.000,00 €; non è stata comunicata allo scrivente la relativa ripartizione di tale spesa.

1.9.2. Procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni fornite dall’amministratore di condominio alla data del 09.10.2025 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 4 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

1.10. Valore dell’immobile del lotto 4, 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 capitolo 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 immobile occupato.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

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

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:
 - locale uso terziario $V_{U,loc.terz.} = 900,00 \text{ €/m}^2$
 - posto auto $V_{U,p.auto} = 250,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (non significativo per il tipo di immobile);
- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 0,90$ (occupato, scadenza 31.08.2027);
- 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: $A_{EU} = 3.500,00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = 4.607,49 \text{ €}$ 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 4	T	unità a uso attività terziaria	137,30	1,00	1,00	0,90	0,95	900,00	105.652,35
Lotto 4	T	posto auto in uso esclusivo	12,50	1,00	1,00	0,90	0,95	250,00	2.671,88
Lotto 4	T	posto auto in uso esclusivo	12,50	1,00	1,00	0,90	0,95	250,00	2.671,88
totale									110.996,10

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{lordo} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 102.888,61 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del **lotto 4** della perizia estimativa, oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **103.000,00 €**.

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

2. LOTTO 5 – LOCALE USO TERZIARIO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO 1°, SUB. 27

2.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 5** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 2 locali adibiti a ufficio, bagno e antibagno, distinto con il numero "22" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/IT, di superficie commerciale pari a 110,70 m ² ; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A22" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 27;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 25610/4294 del 30.06.2016, - iscrizione 1415/230 del 12.01.2018, - iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	94.000,00 €

* * *

2.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 5

2.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al **lotto 5** della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 2 locali adibiti a ufficio, bagno e antibagno, distinto con il numero "22" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 110,70 m²; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A22" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

2.2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto del lotto 5 della presente relazione risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Pianezza
foglio 27 particella 459 subalterno 27 categ. A/10 classe U consistenza 5,0 vani
piazzale Europa piano 1 zona censuaria --- rendita 1.433,17 €
superficie catastale: 111 m² (totale escluse aree scoperte: 111 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 30.01.2013 n. 13180.1/2013 in atti dal 30.01.2013, prot. n. TO0042215, eseguita per variazione di toponomastica;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 18.03.2008 n. 12518.1/2008 in atti dal 18.03.2008, prot. n. TO0183911, eseguita per variazione nel classamento;
- l'identificativo catastale di cui sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 13.12.2007 n. 10874.1/2007 in atti dal 13.12.2007, prot. n. TO0858629, eseguita per costituzione;
- il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è stato edificato su terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pianezza al foglio 27 particella 459 avente superficie di 10.120 m²;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di tabella di variazione del 10.08.2007 n. 589511.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0589511;

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dai precedenti foglio 27 particelle 413-415-420-421-422-430-457 a seguito di variazione del 10.08.2007 n. 539183.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0539183;
- gli identificativi catastali di cui sopra derivano dai precedenti foglio 27 particelle 4-5-120-141-307-308-309-311-312 a seguito di variazione del 08.11.2004 n. 502705.1/2004 in atti dal 08.11.2004 prot. n. TO0502705 eseguita per frazionamento.

2.2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: stessa ditta o aventi causa subalterno 28, vuoto su corte comune subalterno 2, passerella comune subalterno 2, subalterno 26, vuoto su area a parcheggio.

* * *

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

- Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa 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 è pervenuto al soggetto in liquidazione in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Beatrice Duranti di Torino in data 06.03.2009, repertorio n. 1037/809, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 4 il 02.04.2009 al n. 2044, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 03.04.2009 ai nn. 14823/9714;
 - favore: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
 - contro: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto dei seguenti ulteriori atti ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 10.03.2006, repertorio n.

44034/18084, registrato a Torino il 13.03.2006 al n. 4806, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.03.2006 ai nn. 12837/8068;

- favore: EEEEEEEEE EEEEEEEE EEEE EEEEEEE e EEEEEEEEEEEEE EEEEEEEE, con sede in Torino (TO);
- contro: FFFFFFF Ffff FFFFFFFFFF Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti atti, aventi per oggetto i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento, risalenti a epoca anteriore al ventennio precedente la data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura:

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59670/38950;
- favore: FFFFFFF Ffff FFFFFFFFFF Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Ggggg Ggggggggg Gggggggggg, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 429-430 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59669/38949;
- favore: FFFFFFF Ffff FFFFFFFFFF Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Hhhhhhhh Hhhhhhhh, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 415-421-422 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n.

162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59668/38948;

- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Iiiiiiii Iiiiiii, [REDACTED]
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 413-420 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

* * *

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 sull'immobile in oggetto:

• ipoteca giudiziale

- titolo: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Imperia, con sede in Imperia, in data 27.04.2016, repertorio n. 68, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 30.06.2016 ai nn. 25610/4294;
- favore: Mmmmmm Mmm, con sede in Vigevano (PV);
- contro: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 151.752,61 €, per complessivi 210.002,69 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

• ipoteca volontaria

- titolo: scrittura privata a garanzia di debito autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.12.2017, repertorio n. 83229/38921, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 12.01.2018 ai nn. 1415/230;
- favore: Mmmmmm Mmm, con sede in Vigevano (PV);
- contro: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 230.000,00 €, per complessivi 230.000,00 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

• 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'immobile in oggetto 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 sull'immobile in oggetto:

- 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 dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. L05-4).

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

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto 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 Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306, registrato a Torino 3 il 13.12.2004 al n. 17269, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59656/38936;
 - favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
 - contro: n. 18 persone fisiche;
 - oggetto: edificazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto. Tale convenzione non riporta pattuizioni significative ai fini della presente relazione.

- atto di vincolo

- titolo: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440, registrato a Torino il 31.01.2008 al n. 3231/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01.02.2008 ai nn. 5666/3822;
- favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
- contro: - Jjjjjjjjj Jjj, con sede in Pisa (PI)
- Kkkkk Kkk, con sede in Cherasco (CN)
- Lll Lll Lll, con sede in Teramo (TE);
- Eeeeeeeee Eeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);
- oggetto: porzione del terreno di cui al foglio 27 particella 459, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altri terreni; è costituito vincolo di asservimento a uso pubblico (percorsi e spazi pedonali, parcheggi pubblici) su parte dei terreni oggetto di convenzione edilizia a rogito del notaio Gamba in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306 (ved. punto precedente).

Lo scrivente estimatore segnala inoltre che per l'immobile 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.

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 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 a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 28.01.2008 ai nn. 4851/3387;
- oggetto: regolamento di condominio del "Centro Direzionale Torino Ovest" facente parte del

complesso "Centro Commerciale Pianezza".

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 5 salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto.

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

- 20,589/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'intero fabbricato,
- 38,608/1000 di partecipazione alle spese delle scale condominiali,
- 49,478/1000 di partecipazione alle spese degli impianti ascensore.

L'edificio identificato come "Centro Direzionale Torino Ovest" è poi parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza" regolamentato dal seguente documento:

• deposito di regolamento di condominio

- titolo: verbale di deposito a rogito del notaio Maria Luisa Stuflo di Canale (CN) in data 29.10.2007, repertorio n. 9841/1519, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 05.11.2007 ai nn. 59653/34966;
- oggetto: regolamento di condominio del "Centro Direzionale Torino Ovest" facente parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza".

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

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 ad eccezione del vincolo di asservimento a uso pubblico di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440. In particolare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli 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.

* * *

2.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'unità immobiliare di cui al presente lotto 5 è risultata libera, nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura.

* * *

2.6. Descrizione degli immobili

L'immobile identificato come **lotto 5** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 2 locali adibiti a ufficio, bagno e antibagno, distinto con il numero "22" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/IT; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A22" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

2.6.1. Descrizione generale dell'edificio

L'edificio di cui è parte l'unità oggetto del lotto 5 di perizia è collocato nella porzione sud-est del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante, a prevalente destinazione commerciale e produttiva. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica isolato, articolato su una manica principale servita da n. 2 scale condominiali e una manica secondaria servita da n. 1 scala condominiale. L'edificio principale, di cui è parte l'unità in oggetto, ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a locali di sgombero, servito da n. 2 scale condominiali; i piani fuori terra sono adibiti ad attività terziarie (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio); ogni scala è dotata di impianto ascensore; nello spazio compreso tra le maniche del fabbricato è presente un'area condominiale coperta adibita a corte comune, in parte pavimentata con piastre di calcestruzzo e in parte occupata da aiuole riempite di ciotoli; l'accesso pedonale al complesso avviene direttamente dall'area a parcheggio antistante il fabbricato per mezzo di un androne chiuso da un portoncino in alluminio e vetro;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di calcestruzzo armato, orizzontamenti a soletta piano in predalles, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi a cassa vuota con interposto isolante, intonacata e tinteggiata, copertura con struttura in predalles con soprastante manto in pannelli ondulati posati con leggera pendenza;
- facciate: in muratura di laterizi intonacata e tinteggiata; alcune porzioni delle facciate sono rivestite con lastre metalliche pressopiegate preverniciate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- ingresso e scale: l'ingresso dal parcheggio pubblico avviene attraverso l'androne pedonale tramite un portoncino in alluminio e vetro; l'androne è pavimentato in piastrelle di gres, ha pareti

intonacate e tinteggiate, il soffitto è rivestito da un controsoffitto in quadrotte; dall'androne si accede alla corte comune dove sono presenti i due vani scala aperti, con struttura in calcestruzzo e con i relativi vani di corsa degli impianti ascensore; le scale hanno pianerottoli e gradini in granito fiammato e balastra in acciaio zincato; la corte è parzialmente coperta da un camminamento a piano primo in struttura d'acciaio zincato con pavimentazione in lamiera mandorlata e balastra in acciaio zincato; a piano tetto la corte è coperta da cupole a botte in materiale plastico traslucido;

- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario), di impianto ascensore in ciascuna scala; è privo di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; in alcuni punti le facciate presentano distacchi della tinteggiatura, presumibilmente a causa degli agenti atmosferici e di infiltrazioni in prossimità dei canali di gronda.

2.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità in argomento è posta al piano primo (2° p.f.t.), con accesso dalla passerella condominiale posta nella corte interna; è composto da n. 2 locali adibiti a ufficio, bagno e antibagno; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: avviene dall'androne condominiale a cui si accede dal parcheggio esterno tramite una porta in alluminio e vetro e quindi dalla passerella comune al piano primo a cui si giunge per mezzo dei vani scale, o i relativi ascensori, posti all'interno della corte condominiale; l'ingresso all'unità avviene tramite di un portoncino blindato in legno;
- n. 2 locali ufficio: pavimento in parquet laminato di tipo flottante; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto presenta un controsoffitto in quadrotte di fibra minerale;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è a controsoffitto in quadrotte di fibra minerale; è dotato di vaso e bidet;
- antibagno: pavimento in piastrelle di ceramica 20x20 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 20x20 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è a controsoffitto in quadrotte di fibra minerale; è dotato di n. 1 lavabo;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura cieca;
- serramenti esterni: in alluminio anodizzato con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale a gas naturale (metano), di tipo a camera stagna installata nel bagno; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da ventilconvettori a pavimento;

- acqua calda sanitaria: produzione autonoma tramite la stessa caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- impianto di condizionamento: autonomo, servito da climatizzatore di tipo multisplit con unità esterna (compressore) posizionato sulla copertura del fabbricato e n. 2 unità interne di tipo pensile a parete posizionate nei due locali ufficio;
- impianti: unità immobiliare dotata degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, 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 che, peraltro, ragionevolmente sono da ritenersi allegati alla pratica di rilascio del certificato di agibilità;
- condizioni generali: l'unità si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di buona qualità e di posa risalente all'edificazione;
- n. 2 posti auto: all'unità compete l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A22" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio; sono pavimentati in asfalto, sono delimitati mediante verniciatura a terra; sono privi di elementi di dissuasione della sosta non autorizzata.

La superficie commerciale dell'unità, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria in loco delle misure, è di 110,70 m² circa, quella di ciascun posto auto è di 12,50 m² circa.

L'altezza dell'unità è di 3,00 m circa al controsoffitto.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. L05-1);
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'unità immobiliare (ved. all. L05-1);
- planimetria illustrativa delle difformità riscontrate (ved. all. L05-1);
- documentazione fotografica (ved. all. L05-6).

* * *

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 Pianezza. 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 4, delle quali lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 5877 del 2005 costituita da progetto per la *"Costruzione di fabbricato a destinazione attività terziarie, su area sita in Pianezza, in attuazione del Piano Esecutivo*

Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4" in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire n. 61 in data 10.11.2006;

- pratica edilizia in variante n. 5877-V del 2007 costituita da progetto per la *"Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 61 del 10.11.2006 per la costruzione di fabbricato destinato ad attività terziarie, elevato a due piani f.t. e uno interrato, su area sita in Pianezza, Piazzale Europa in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4"* in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire in variante n. 4 in data 23.08.2008;
- pratica edilizia di DIA (denuncia di inizio attività) in sanatoria n. 1228 del 29.04.2008 presentata per modifiche di facciata (modifiche alle finestre) e alla copertura del cavedio.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L05-3).

2.7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 5 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 54 in data 26.06.2008.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L05-3).

2.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pianezza, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 5 rientra in zona normativa identificata come *"Tc DP.1 Tessuto edilizio recente: Aree ed immobili per attività terziarie e commerciali"*.

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'immobile di cui al lotto 5 è risultato privo di attestato di prestazione energetica (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 Pianezza ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, l'unità di cui al presente lotto 5 presenta le seguenti difformità (cfr. planimetria illustrativa allegata):

- A) sono presenti pareti interne (tramezzi) realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
- B) il locale antibagno è privo di ventilazione naturale o forzata.

Alla luce delle informazioni reperite risulta che:

- per quanto riguarda le difformità descritte al precedente punto A), l'unità immobiliare risulta **non conforme ma regolarizzabile**; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) per modifiche interne. La criticità della difformità è bassa. Il costo della regolarizzazione può indicativamente essere stimato in 1.000,00 € per sanzione e 1.500,00 € circa per onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale, per complessivi 2.500,00 €; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 2 mesi;
- per quanto riguarda la difformità descritta al precedente punto C), l'unità immobiliare risulta **non conforme e non regolarizzabile**; la difformità deve essere eliminata mediante l'installazione di idoneo sistema di ventilazione forzata con posa di estrattore meccanico, di canalizzazione di scarico all'esterno e della necessaria impiantistica elettrica. La criticità della difformità è bassa. Il costo della sistemazione può indicativamente essere stimato in 1.000,00 € circa; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 1 mese.

In merito si veda la planimetria illustrativa delle difformità edilizie riscontrate realizzata dallo scrivente ed allegata alla presente relazione (ved. all. L05-3).

2.8.2. Conformità catastale

La situazione catastale risulta difforme in quanto la planimetria in conservazione presso l'Agenzia delle Entrate riporta una diversa rappresentazione dell'unità rispetto allo stato di fatto. A seguito della presentazione della pratica edilizia (CILA) in sanatoria di cui al precedente paragrafo 2.8.1. deve essere prevista la conseguente regolarizzazione catastale. Peraltro, ai fini della vendita, trattandosi di immobile in vendita giudiziale non risulta necessaria, secondo la giurisprudenza prevalente, l'attestazione di conformità catastale di cui all'art. 29 comma 1-bis della L. 27.02.1985 n. 52 come introdotto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 78/2010 e successiva legge di conversione.

Inoltre, con valutazione preliminare di massima, l'effettivo stato di fatto risulta non incidere in modo significativo sulla consistenza dell'unità immobiliare che, pertanto, risulterebbe invariata.

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. Peraltro, ragionevolmente, sono da ritenersi allegate alla pratica di rilascio del certificato di agibilità.

2.8.6. Commerciabilità 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 5 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 fornite dall'amministratore di condominio in data 09.10.2025, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione:
 - 617,67 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 308,84 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Commerciale", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione:
 - 2.167,40 € circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 700,96 € circa per le spese relative al condominio "Centro Commerciale", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data

della presente relazione: 1.247,71 €;

- spese condominiali deliberate per lavori straordinari: deliberati lavori di ristrutturazione e imbiancatura della facciata del Centro Direzionale come da verbale dell'assemblea condominiale in data 30.09.2025 per un preventivo di spesa complessiva pari a 104.000,00 €; non è stata comunicata allo scrivente la relativa ripartizione di tale spesa.

2.9.2. *Procedimenti giudiziari*

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio alla data del 09.10.2025 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 5 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

2.10. Valore dell'immobile del lotto 5, 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 capitolo 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 immobile libero.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

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

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:
 - locale uso terziario $V_{U,loc,terz.} = 900,00 \text{ €/m}^2$
 - posto auto $V_{U,p.auto} = 250,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (non significativo per il tipo di immobile);
- 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: $A_{EU} = 3.500,00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = 2.868,36 \text{ €}$ 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 5	1°	unità a uso attività terziaria	110,70	1,00	1,00	1,00	0,95	900,00	94.648,50
Lotto 5	T	posto auto in uso esclusivo	12,50	1,00	1,00	1,00	0,95	250,00	2.968,75
Lotto 5	T	posto auto in uso esclusivo	12,50	1,00	1,00	1,00	0,95	250,00	2.968,75
totale									100.586,00

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{\text{lordo}} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 94.217,64 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del **lotto 5** della perizia estimativa, oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **94.000,00 €**.

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

3. LOTTO 6 – LOCALE USO TERZIARIO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO 1°, SUB. 28

3.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del lotto 6 desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, attualmente adibito a scuola di danza, composto da n. 1 locale sala danza, ingresso/reception, n. 2 spogliatoi, bagno per gli utenti, bagno con antibagno, distinto con il numero "23" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 137,30 m ² ; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A23" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 28;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 3480/547 del 24.01.2005 rinnovata con iscrizione 1545/246 del 16.01.2025, - iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata locata alla società "C'CCCC CCCCC CCCCC CCCCC", con sede in Pianezza (TO), codice fiscale [REDACTED], in virtù di contratto di locazione strumentale stipulato in data 09.07.2018, registrato in rinnovazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di

	Cirié, il 09.02.2023 al n. 000442, identificativo telematico TSU23T000442000RI; il contratto prevede una durata della locazione di sei anni a decorrere dal 01.02.2023 e fino al 31.01.2029, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni in assenza di disdetta inviata almeno 12 mesi prima della scadenza;
• valore di mercato:	98.000,00 €

* * *

3.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 6

3.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al lotto 6 della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, attualmente adibito a scuola di danza, composto da n. 1 locale sala danza, ingresso/reception, n. 2 spogliatoi, bagno per gli utenti, bagno con antibagno, distinto con il numero "23" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 137,30 m²; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A23" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

3.2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto del lotto 6 della presente relazione risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Pianezza
foglio 27 particella 459 subalterno 28 categ. A/10 classe U consistenza 5,5 vani
piazzale Europa n. 7 int. 9 piano 1 zona censuaria --- rendita 1.576,48 €
superficie catastale: 137 m² (totale escluse aree scoperte: 137 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 30.08.2019 n. 63056.1/2019 in atti dal 30.08.2019, prot. n. TO0184551, eseguita per variazione di classamento;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione

del 31.10.2018 n. 70914.1/2018 in atti dal 31.10.2018, prot. n. TO0249912, eseguita per diversa distribuzione degli spazi interni;

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 30.01.2013 n. 13181.1/2013 in atti dal 30.01.2013, prot. n. TO0042217, eseguita per variazione di toponomastica;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 18.03.2008 n. 12518.1/2008 in atti dal 18.03.2008, prot. n. TO0183911, eseguita per variazione nel classamento;
- l'identificativo catastale di cui sopra è stato attribuito a seguito di pratica del 13.12.2007 n. 10874.1/2007 in atti dal 13.12.2007, prot. n. TO0858629, eseguita per costituzione;
- il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è stato edificato su terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pianezza al foglio 27 particella 459 avente superficie di 10.120 m²;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di tabella di variazione del 10.08.2007 n. 589511.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0589511;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dai precedenti foglio 27 particelle 413-415-420-421-422-430-457 a seguito di variazione del 10.08.2007 n. 539183.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0539183;
- gli identificativi catastali di cui sopra derivano dai precedenti foglio 27 particelle 4-5-120-141-307-308-309-311-312 a seguito di variazione del 08.11.2004 n. 502705.1/2004 in atti dal 08.11.2004 prot. n. TO0502705 eseguita per frazionamento.

3.2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: stessa ditta o aventi causa subalterno 29, passerella comune subalterno 2, vuoto su corte comune subalterno 2, stessa ditta o aventi causa subalterno 27, vuoto su area a parcheggio.

* * *

3.3. Proprietà, atti di provenienza

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

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

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

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

L'immobile è pervenuto al soggetto in liquidazione in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di fusione di società per incorporazione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.11.2019, repertorio n. 87151/41479, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 26.11.2019 ai nn. 48010/33847;
 - favore: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
 - contro: Dddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto dei seguenti ulteriori atti ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di scissione in integrazione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 06.02.2014, repertorio n. 74647/33312, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 20.02.2014 ai nn. 5478/4120;
 - favore: Dddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - contro: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.
- atto di scissione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 29.10.2013, repertorio n. 74202/32976, registrato a Torino 1 il 07.11.2013 al n. 18320/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 08.11.2013 ai nn. 39129/27300;
 - favore: Dddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - contro: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeeeee Eeeeeeeee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 10.03.2006, repertorio n. 44034/18084, registrato a Torino il 13.03.2006 al n. 4806, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.03.2006 ai nn. 12837/8068;
- favore: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);
- contro: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti atti, aventi per oggetto i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento, risalenti a epoca anteriore al ventennio precedente la data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura:

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59670/38950;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Ggggg Ggggggggg Gggggggggg, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 429-430 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59669/38949;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Hhhhhhhh Hhhhhhhh, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 415-421-422 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59668/38948;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Iiiiiiii Iiiiiii, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 413-420 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

* * *

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

3.4.1. 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 sull'immobile in oggetto:

- 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: Aaaaaaaaa 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'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

- ipoteca volontaria in rinnovazione

- titolo: contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Luciano Ratti di Asti in data 13.01.2005, repertorio n. 40208/21086, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 24.01.2005 ai nn. 3480/547, iscritta in rinnovazione in data 16.01.2025 ai nn. 1545/246;
- favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

- contro: - Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), per la quota dell'intero;
- Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- entità: iscritta in rinnovazione a garanzia del capitale di 679.724,22 € di cui 200.000,00 € relativi all'unità negoziale 6 (bene sub. 28), per complessivi 1.400.000,00 € di cui 400.000,00 € relativi all'unità negoziale 6 (bene sub. 28), con riferimento al frazionamento annotato il 31.03.2009 ai nn. 2193/14207;

▫ oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altro immobile. 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 sull'immobile in oggetto:

- 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 dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. L06-4).

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

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto 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 Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306, registrato a Torino 3 il 13.12.2004 al n. 17269, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59656/38936;
 - favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
 - contro: n. 18 persone fisiche;
 - oggetto: edificazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto. Tale

convenzione non riporta pattuizioni significative ai fini della presente relazione.

- atto di vincolo

- titolo: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440, registrato a Torino il 31.01.2008 al n. 3231/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01.02.2008 ai nn. 5666/3822;
- favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
- contro: - Jjjjjjjjj Jjj, con sede in Pisa (PI)
- Kkkkk Kkk, con sede in Cherasco (CN)
- Llll Lll Lll, con sede in Teramo (TE);
- Eeeeeeeee Eeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);
- oggetto: porzione del terreno di cui al foglio 27 particella 459, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altri terreni; è costituito vincolo di asservimento a uso pubblico (percorsi e spazi pedonali, parcheggi pubblici) su parte dei terreni oggetto di convenzione edilizia a rogito del notaio Gamba in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306 (ved. punto precedente).

Lo scrivente estimatore segnala inoltre che per l'immobile 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.

3.4.3. Censo, livello, uso civico

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

3.4.4. 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 a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 28.01.2008 ai nn. 4851/3387;

- oggetto: regolamento di condominio del “Centro Direzionale Torino Ovest” facente parte del complesso “Centro Commerciale Pianezza”.

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 6 salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto.

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

- 25,073/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'intero fabbricato,
- 42,154/1000 di partecipazione alle spese delle scale condominiali,
- 60,908478/1000 di partecipazione alle spese degli impianti ascensore.

L'edificio identificato come “Centro Direzionale Torino Ovest” è poi parte del complesso “Centro Commerciale Pianezza” regolamentato dal seguente documento:

- deposito di regolamento di condominio
 - titolo: verbale di deposito a rogito del notaio Maria Luisa Stoffo di Canale (CN) in data 29.10.2007, repertorio n. 9841/1519, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 05.11.2007 ai nn. 59653/34966;
 - oggetto: regolamento di condominio del “Centro Direzionale Torino Ovest” facente parte del complesso “Centro Commerciale Pianezza”.

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

3.4.5. 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 ad eccezione del vincolo di asservimento a uso pubblico di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440. In particolare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli 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.

* * *

3.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'unità immobiliare di cui al presente lotto 6 è risultata oggetto di contratto di locazione a favore della società “C'CCCC CCCCC CCCCC

CCCCC", con sede in Pianezza (TO), codice fiscale [REDACTED], in virtù di contratto di locazione strumentale stipulato in data 09.07.2018, registrato in rinnovazione all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Cirié, il 09.02.2023 al n. 000442, identificativo telematico TSU23T000442000RI. Il contratto prevede una durata della locazione di sei anni a decorrere dal 01.02.2023 e fino al 31.01.2029, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori sei anni in assenza di disdetta inviata almeno 12 mesi prima della scadenza.

Dalla lettura del contratto risulta che il canone di locazione ammonta a 7.200,00 €/anno oltre IVA pari a 600,00 €/mese oltre IVA. 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.

Il sottoscritto estimatore segnala che, alla data del sopralluogo, gli immobili sono risultati occupati e utilizzati dal 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. L06-7).

* * *

3.6. Descrizione degli immobili

L'immobile identificato come **lotto 6** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, attualmente adibito a scuola di danza, composto da n. 1 locale sala danza, ingresso/reception, n. 2 spogliatoi, bagno per gli utenti, bagno con antibagno, distinto con il numero "23" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A23" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio

3.6.1. Descrizione generale dell'edificio

L'edificio di cui è parte l'unità oggetto del lotto 6 di perizia è collocato nella porzione sud-est del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante, a prevalente

destinazione commerciale e produttiva. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica isolato, articolato su una mancia principale servita da n. 2 scale condominiali e una manica secondaria servita da n. 1 scala condominiale. L'edificio principale, di cui è parte l'unità in oggetto, ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a locali di sgombero, servito da n. 2 scale condominiali; i piani fuori terra sono adibiti ad attività terziarie (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio); ogni scala è dotata di impianto ascensore; nello spazio compreso tra le maniche del fabbricato è presente un'area condominiale coperta adibita a corte comune, in parte pavimentata con piastre di calcestruzzo e in parte occupata da aiuole riempite di ciotoli; l'accesso pedonale al complesso avviene direttamente dall'area a parcheggio antistante il fabbricato per mezzo di un androne chiuso da un portoncino in alluminio e vetro;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di calcestruzzo armato, orizzontamenti a solaio piano in predalles, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi a cassa vuota con interposto isolante, intonacata e tinteggiata, copertura con struttura in predalles con soprastante manto in pannelli ondulati posati con leggera pendenza;
- facciate: in muratura di laterizi intonacata e tinteggiata; alcune porzioni delle facciate sono rivestite con lastre metalliche pressopiegate preverniciate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- ingresso e scale: l'ingresso dal parcheggio pubblico avviene attraverso l'androne pedonale tramite un portoncino in alluminio e vetro; l'androne è pavimentato in piastrelle di gres, ha pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto è rivestito da un controsoffitto in quadrotte; dall'androne si accede alla corte comune dove sono presenti i due vani scala aperti, con struttura in calcestruzzo e con i relativi vani di corsa degli impianti ascensore; le scale hanno pianerottoli e gradini in granito fiammato e balaustra in acciaio zincato; la corte è parzialmente coperta da un camminamento a piano primo in struttura d'acciaio zincato con pavimentazione in lamiera mandorlata e balaustra in acciaio zincato; a piano tetto la corte è coperta da cupole a botte in materiale plastico traslucido;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario), di impianto ascensore in ciascuna scala; è privo di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; in alcuni punti le facciate presentano distacchi della tinteggiatura, presumibilmente a causa degli agenti atmosferici e di infiltrazioni in prossimità dei canali di gronda.

3.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità in argomento è posta al piano primo (2° p.f.t.), con accesso dalla passerella condominiale posta nella corte interna; è attualmente adibito a scuola di danza ed è composto da n. 1 locale sala danza, ingresso/reception, n. 2 spogliatoi, bagno per gli utenti, bagno con antibagno; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: avviene dall'androne condominiale a cui si accede dal parcheggio esterno tramite una porta in alluminio e vetro e quindi dalla passerella comune al piano primo a cui si giunge per mezzo dei vani scale, o i relativi ascensori, posti all'interno della corte condominiale; l'ingresso all'unità avviene tramite di un portoncino blindato in legno;
- ingresso-reception: pavimento in piastrelle di ceramica 40x40 cm; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto è a vista in predalles prefabbricate in calcestruzzo;
- sala danza: pavimento in parquet; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto è a vista in predalles prefabbricate in calcestruzzo;
- n. 2 locali spogliatoio: pavimento in piastrelle di ceramica 40x40 cm; le pareti sono intonacate e tinteggiate, hanno altezza di 2,60 m circa e non giungono fino al soffitto; il soffitto è a vista in predalles prefabbricate in calcestruzzo;
- bagno per gli utenti: servizio igienico con accesso diretto dal locale spogliatoio; pavimento in piastrelle di ceramica 60x20 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 40x20 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è a controsoffitto a lastre, intonacato e tinteggiato; è dotato di vaso, lavabo e piatto doccia privo di box;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica 60x20 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 40x20 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è a controsoffitto a lastre, intonacato e tinteggiato; è dotato di vaso per disabili;
- antibagno: pavimento in piastrelle di ceramica 60x20 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 40x20 cm fino all'altezza di 200 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è a controsoffitto a lastre, intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo per disabili;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura cieca;
- serramenti esterni: in alluminio anodizzato con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale a gas naturale (metano), di tipo a camera stagna installata nel bagno; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da ventilconvettori a pavimento e da radiatori a piastre in alluminio nei bagni;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma tramite la stessa caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- impianti: unità immobiliare dotata degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda

e fredda, 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 che, peraltro, ragionevolmente sono da ritenersi allegate alla pratica di rilascio del certificato di agibilità;

- condizioni generali: l'unità si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di buona qualità e di posa risalente all'edificazione;
- n. 2 posti auto: all'unità compete l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A23" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio; sono pavimentati in asfalto, sono delimitati mediante verniciatura a terra; sono privi di elementi di dissuasione della sosta non autorizzata.

La superficie commerciale dell'unità, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria in loco delle misure, è di 137,30 m² circa, quella di ciascun posto auto è di 12,50 m² circa.

L'altezza dell'unità è di 3,34 m circa.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. L06-1);
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'unità immobiliare (ved. all. L06-1);
- planimetria illustrativa delle difformità riscontrate (ved. all. L06-1);
- documentazione fotografica (ved. all. L06-6).

* * *

3.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

3.7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza. 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 4, delle quali lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 5877 del 2005 costituita da progetto per la *"Costruzione di fabbricato a destinazione attività terziarie, su area sita in Pianezza, in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4"* in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire n. 61 in data 10.11.2006;
- pratica edilizia in variante n. 5877-V del 2007 costituita da progetto per la *"Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 61 del 10.11.2006 per la costruzione di fabbricato destinato ad attività terziarie, elevato a due piani f.t. e uno interrato, su area sita in Pianezza, Piazzale Europa in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4"* in

- virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire in variante n. 4 in data 23.08.2008;
- pratica edilizia di DIA (denuncia di inizio attività) in sanatoria n. 1228 del 29.04.2008 presentata per modifiche di facciata (modifiche alle finestre) e alla copertura del cavedio.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L06-3).

3.7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 5 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 54 in data 26.06.2008.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L06-3).

3.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pianezza, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 6 rientra in zona normativa identificata come "Tc DP.1 Tessuto edilizio recente: Aree ed immobili per attività terziarie e commerciali".

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.

3.7.4. 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'immobile di cui al lotto 6 è risultato privo di attestato di prestazione energetica (APE).

* * *

3.8. Giudizi di conformità

3.8.1. 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 Pianezza ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra

richiamate, l'unità di cui al presente lotto 6 presenta le seguenti difformità (cfr. planimetria illustrativa allegata):

- A) sono presenti pareti interne (tramezzi) realizzate in difformità dai titoli abilitativi;
 - B) sono presenti pareti interne (tramezzi) previste dai titoli abilitativi ma NON realizzate;
 - C) è presente un serramento esterno, verso la corte comune interna, realizzato in difformità dai titoli abilitativi: risulta realizzato un unico serramento in luogo dei due, di dimensioni minori, previsti;
 - D) il locale antibagno e il locale bagno per gli utenti sono privi di ventilazione naturale o forzata.
- Alla luce delle informazioni reperite risulta che:

- per quanto riguarda le difformità descritte ai precedenti punti A), B) e C) l'unità immobiliare risulta **non conforme ma regolarizzabile**; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria) per modifiche di facciata e interne. La criticità della difformità è bassa. Il costo della regolarizzazione può indicativamente essere stimato in 1.032,00 € per sanzione e 1.500,00 € circa per onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale, per complessivi 2.532,00 €; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 2 mesi;
- per quanto riguarda la difformità descritta al precedente punto D), l'unità immobiliare risulta **non conforme e non regolarizzabile**; la difformità deve essere eliminata mediante l'installazione di idoneo sistema di ventilazione forzata con posa di estrattore meccanico, di canalizzazione di scarico all'esterno e della necessaria impiantistica elettrica. La criticità della difformità è bassa. Il costo della sistemazione può indicativamente essere stimato in 1.000,00 € circa; la tempistica necessaria per la regolarizzazione è indicativamente pari a 1 mese.

In merito si veda la planimetria illustrativa delle difformità edilizie riscontrate realizzata dallo scrivente ed allegata alla presente relazione (ved. all. L06-3).

3.8.2. Conformità catastale

La situazione catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

3.8.3. Conformità urbanistica

Non sono state rilevate difformità.

3.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto

Non sono state rilevate difformità.

3.8.5. 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, ragionevolmente, sono da ritenersi allegate alla pratica di rilascio

del certificato di agibilità.

3.8.6. Commerciabilità 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 6 della presente relazione.

* * *

3.9. 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.

3.9.1. Spese condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data 09.10.2025, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione:
 - 752,19 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 376,10 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Commerciale", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione:
 - 2.431,30 € circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 479,10 € circa per le spese relative al condominio "Centro Commerciale", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data della presente relazione: zero/00 €;
- spese condominiali deliberate per lavori straordinari: deliberati lavori di ristrutturazione e imbiancatura della facciata del Centro Direzionale come da verbale dell'assemblea condominiale in data 30.09.2025 per un preventivo di spesa complessiva pari a 104.000,00 €; non è stata comunicata allo scrivente la relativa ripartizione di tale spesa.

3.9.2. Procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio alla data del 09.10.2025 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 6 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

3.10. Valore dell'immobile del lotto 6, prezzo base per la vendita

3.10.1. Valutazione degli immobili

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo capitolo 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 immobile occupato.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

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

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:
 - locale uso terziario $V_{U,loc.terz.} = 900,00 \text{ €/m}^2$
 - posto auto $V_{U,p.auto} = 250,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (non significativo per il tipo di immobile);
- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 0,85$ (occupato, scadenza 31.01.2029);
- 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: $A_{EU} = 3.532,00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = 2.910,40 \text{ €}$ 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).

[illegible]

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{\text{lordo}} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 98.387,25 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del **lotto 5** della perizia estimativa, oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **98.000,00 €**.

[illegible]

4. LOTTO 7 – LOCALE USO TERZIARIO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO 1°, SUB. 29

4.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del lotto 7 desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 1 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento, distinto con il numero "24" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 177,60 m ² ; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A24" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 29;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 1415/230 del 12.01.2018, - iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	100.000.00 €

* * *

4.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 7

4.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al lotto 7 della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 1 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento, distinto con il numero "24" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 177,60 m²; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A24" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

4.2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto del lotto 7 della presente relazione risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Pianezza
foglio 27 particella 459 subalterno 29 categ. F/4 classe --- consistenza ---
piazzale Europa piano 1 zona censuaria --- rendita ---- €
superficie catastale: --- m² (totale escluse aree scoperte: --- 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 è stato attribuito a seguito di pratica del 13.12.2007 n. 10874.1/2007 in atti dal 13.12.2007, prot. n. TO0858629, eseguita per costituzione;
- il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è stato edificato su terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pianezza al foglio 27 particella 459 avente superficie di 10.120 m²;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di tabella di variazione del 10.08.2007 n. 589511.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0589511;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dai precedenti foglio 27 particelle 413-415-420-421-422-430-457 a seguito di variazione del 10.08.2007 n. 539183.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0539183;
- gli identificativi catastali di cui sopra derivano dai precedenti foglio 27 particelle 4-5-120-141-307-308-309-311-312 a seguito di variazione del 08.11.2004 n. 502705.1/2004 in atti dal 08.11.2004 prot. n. TO0502705 eseguita per frazionamento.

4.2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: stessa ditta o aventi causa subalterno 28, vuoto su area a parcheggio a due lati, subalterno 30, passerella comune subalterno 2.

* * *

4.3. Proprietà, atti di provenienza

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

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

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

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

L'immobile è pervenuto al soggetto in liquidazione in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di fusione di società per incorporazione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.11.2019, repertorio n. 87151/41479, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 26.11.2019 ai nn. 48010/33847;
 - favore: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
 - contro: Dddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto dei seguenti ulteriori atti ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di scissione in integrazione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 06.02.2014, repertorio n. 74647/33312, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 20.02.2014 ai nn. 5478/4120;
 - favore: Dddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - contro: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri

immobili.

• atto di scissione

- titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 29.10.2013, repertorio n. 74202/32976, registrato a Torino 1 il 07.11.2013 al n. 18320/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 08.11.2013 ai nn. 39129/27300;
- favore: Dddddd Dddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
- contro: Eeeeeeeee Eeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 10.03.2006, repertorio n. 44034/18084, registrato a Torino il 13.03.2006 al n. 4806, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.03.2006 ai nn. 12837/8068;
- favore: Eeeeeeeee Eeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);
- contro: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti atti, aventi per oggetto i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento, risalenti a epoca anteriore al ventennio precedente la data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura:

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59670/38950;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Ggggg Ggggggggg Gggggggggg, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 429-430 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in

oggetto.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59669/38949;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Hhhhhhhh Hhhhhhhh, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 415-421-422 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59668/38948;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: llllllll llllllll, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 413-420 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

* * *

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

4.4.1. 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 sull'immobile in oggetto:

- ipoteca volontaria

- titolo: scrittura privata a garanzia di debito autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.12.2017, repertorio n. 83229/38921, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 12.01.2018 ai nn. 1415/230;
- favore: Mmmmmm Mmm, con sede in Vigevano (PV);
- contro: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);

- entità: iscritta a garanzia del capitale di 230.000,00 €, per complessivi 230.000,00 €;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.
 - 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'immobile in oggetto 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 sull'immobile in oggetto:

- 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 dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.
- Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. L07-4).

4.4.2. *Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile*

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto 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 Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306, registrato a Torino 3 il 13.12.2004 al n. 17269, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59656/38936;

- favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
- contro: n. 18 persone fisiche;
- oggetto: edificazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto. Tale convenzione non riporta pattuizioni significative ai fini della presente relazione.
- atto di vincolo
 - titolo: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440, registrato a Torino il 31.01.2008 al n. 3231/IT, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01.02.2008 ai nn. 5666/3822;
 - favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
 - contro: - Jjjjjjjjj Jjj, con sede in Pisa (PI)
- Kkkkk Kkk, con sede in Cherasco (CN)
- Llll Lll Lll, con sede in Teramo (TE);
- Eeeeeeeee Eeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: porzione del terreno di cui al foglio 27 particella 459, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altri terreni; è costituito vincolo di asservimento a uso pubblico (percorsi e spazi pedonali, parcheggi pubblici) su parte dei terreni oggetto di convenzione edilizia a rogito del notaio Gamba in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306 (ved. punto precedente).

Lo scrivente estimatore segnala inoltre che per l'immobile 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.

4.4.3. Censo, livello, uso civico

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

4.4.4. 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 a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007,

repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 28.01.2008 ai nn. 4851/3387;

- oggetto: regolamento di condominio del “Centro Direzionale Torino Ovest” facente parte del complesso “Centro Commerciale Pianezza”.

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 7 salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto.

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

- 32,207/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'intero fabbricato,
- 47,557/1000 di partecipazione alle spese delle scale condominiali,
- 78,322/1000 di partecipazione alle spese degli impianti ascensore.

L'edificio identificato come “Centro Direzionale Torino Ovest” è poi parte del complesso “Centro Commerciale Pianezza” regolamentato dal seguente documento:

- deposito di regolamento di condominio

- titolo: verbale di deposito a rogito del notaio Maria Luisa Stuffo di Canale (CN) in data 29.10.2007, repertorio n. 9841/1519, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 05.11.2007 ai nn. 59653/34966;
- oggetto: regolamento di condominio del “Centro Direzionale Torino Ovest” facente parte del complesso “Centro Commerciale Pianezza”.

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

4.4.5. *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 ad eccezione del vincolo di asservimento a uso pubblico di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440. In particolare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli 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.

* * *

4.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'unità immobiliare di cui al presente lotto 7 è risultata libera, nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura.

* * *

4.6. Descrizione degli immobili

L'immobile identificato come **lotto 7** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 1 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento, distinto con il numero "24" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/IT; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A24" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

4.6.1. Descrizione generale dell'edificio

L'edificio di cui è parte l'unità oggetto del lotto 7 di perizia è collocato nella porzione sud-est del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante, a prevalente destinazione commerciale e produttiva. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica isolato, articolato su una manica principale servita da n. 2 scale condominiali e una manica secondaria servita da n. 1 scala condominiale. L'edificio principale, di cui è parte l'unità in oggetto, ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a locali di sgombero, servito da n. 2 scale condominiali; i piani fuori terra sono adibiti ad attività terziarie (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio); ogni scala è dotata di impianto ascensore; nello spazio compreso tra le maniche del fabbricato è presente un'area condominiale coperta adibita a corte comune, in parte pavimentata con piastre di calcestruzzo e in parte occupata da aiuole riempite di ciotoli; l'accesso pedonale al complesso avviene direttamente dall'area a parcheggio antistante il fabbricato per mezzo di un androne chiuso da un portoncino in alluminio e vetro;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di calcestruzzo armato, orizzontamenti a solaio piano in predalles, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi a cassa vuota con interposto isolante, intonacata e tinteggiata, copertura con struttura in predalles con soprastante manto in pannelli ondulati posati con leggera pendenza;

- facciate: in muratura di laterizi intonacata e tinteggiata; alcune porzioni delle facciate sono rivestite con lastre metalliche pressopiegate preverniciate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- ingresso e scale: l'ingresso dal parcheggio pubblico avviene attraverso l'androne pedonale tramite un portoncino in alluminio e vetro; l'androne è pavimentato in piastrelle di gres, ha pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto è rivestito da un controsoffitto in quadrotte; dall'androne si accede alla corte comune dove sono presenti i due vani scala aperti, con struttura in calcestruzzo e con i relativi vani di corsa degli impianti ascensore; le scale hanno pianerottoli e gradini in granito fiammato e balaustra in acciaio zincato; la corte è parzialmente coperta da un camminamento a piano primo in struttura d'acciaio zincato con pavimentazione in lamiera mandorlata e balaustra in acciaio zincato; a piano tetto la corte è coperta da cupole a botte in materiale plastico traslucido;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario), di impianto ascensore in ciascuna scala; è privo di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; in alcuni punti le facciate presentano distacchi della tinteggiatura, presumibilmente a causa degli agenti atmosferici e di infiltrazioni in prossimità dei canali di gronda.

4.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità in argomento è posta al piano primo (2° p.f.t.), con accesso dalla passerella condominiale posta nella corte interna; è composto da n. 2 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: avviene dall'androne condominiale a cui si accede dal parcheggio esterno tramite una porta in alluminio e vetro e quindi dalla passerella comune al piano primo a cui si giunge per mezzo dei vani scale, o i relativi ascensori, posti all'interno della corte condominiale; l'ingresso all'unità avviene tramite di un portoncino blindato in legno;
- n. 1 locale da completare: pavimento al solaio grezzo; le pareti sono intonacate; il soffitto presenta un controsoffitto in quadrotte di fibra minerale con già inseriti i corpi illuminanti costituiti da plafoniere da incasso a 4 tubi led;
- bagno: pavimento al solaio grezzo; le pareti sono intonacate; il soffitto presenta un controsoffitto; non sono presenti i sanitari;
- antibagno: pavimento al solaio grezzo; le pareti sono intonacate; il soffitto presenta un controsoffitto; non sono presenti i sanitari;
- porte interne: assenti;

- serramenti esterni: in alluminio anodizzato con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- impianto di riscaldamento: previsto autonomo ma non esistente;
- acqua calda sanitaria: prevista autonoma ma non esistente;
- impianti: unità immobiliare dotata degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, scarico acque reflue); detti impianti sono realizzati solo parzialmente; in particolare, per gli impianti elettrici sono presenti i corpi illuminanti a soffitto, le condutture di distribuzione incassate a pavimento e a parete comprese le cassette portafrutti, la carpenteria del quadro elettrico da incasso; per gli impianti idrico sanitari sono presenti i tubi di carico e scarico; non è disponibile la dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08;
- condizioni generali: l'unità si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, compatibilmente con lo stato di avanzamento delle finiture e degli impianti;
- n. 2 posti auto: all'unità compete l'uso esclusivo e perpetuo di n. 2 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A24" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio; sono pavimentati in asfalto, sono delimitati mediante verniciatura a terra; sono privi di elementi di dissuasione della sosta non autorizzata.

La superficie commerciale dell'unità, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria in loco delle misure, è di 177,60 m² circa, quella di ciascun posto auto è di 12,50 m² circa.

L'altezza dell'unità è di 3,00 m circa al controsoffitto.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. L07-1);
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'unità immobiliare (ved. all. L07-1);
- planimetria illustrativa delle difformità riscontrate (ved. all. L07-1);
- documentazione fotografica (ved. all. L07-6).

* * *

4.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

4.7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza. 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 7, delle quali lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 5877 del 2005 costituita da progetto per la "Costruzione di fabbricato a destinazione attività terziarie, su area sita in Pianezza, in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4" in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di

costruire n. 61 in data 10.11.2006;

- pratica edilizia in variante n. 5877-V del 2007 costituita da progetto per la *"Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 61 del 10.11.2006 per la costruzione di fabbricato destinato ad attività terziarie, elevato a due piani f.t. e uno interrato, su area sita in Pianezza, Piazzale Europa in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4"* in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire in variante n. 4 in data 23.08.2008;
- pratica edilizia di DIA (denuncia di inizio attività) in sanatoria n. 1228 del 29.04.2008 presentata per modifiche di facciata (modifiche alle finestre) e alla copertura del cavedio.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L07-3).

4.7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 7 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 54 in data 26.06.2008.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L07-3).

4.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pianezza, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 7 rientra in zona normativa identificata come *"Tc DP.1 Tessuto edilizio recente: Aree ed immobili per attività terziarie e commerciali"*.

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.

4.7.4. 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'immobile di cui al lotto 7 è risultato privo di attestato di prestazione energetica (APE).

* * *

4.8. Giudizi di conformità

4.8.1. 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 Pianezza ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, l'unità di cui al presente lotto 7 presenta le seguenti difformità (cfr. planimetria illustrativa allegata):

- A) è presente un serramento esterno, verso la corte comune interna, realizzato in difformità dai titoli abilitativi: risulta realizzato un unico serramento in luogo dei due, di dimensioni minori, previsti;

Alla luce delle informazioni reperite risulta che:

- per quanto riguarda la difformità descritta al precedente punto A), l'unità immobiliare risulta **non conforme ma regolarizzabile**; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria) per modifiche di facciata e interne. La criticità della difformità è bassa. Il costo della regolarizzazione può indicativamente essere stimato in 1.032,00 € per sanzione e 1.500,00 € circa per onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale, per complessivi 2.532,00 €; 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. L07-3).

4.8.2. Conformità catastale

L'unità immobiliare risulta censita in categoria catastale F/4 (unità in corso di definizione) e la relativa planimetria catastale non è ancora stata presentata. Pertanto, l'unità può essere considerata conforme.

4.8.3. Conformità urbanistica

Non sono state rilevate difformità.

4.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto

Non sono state rilevate difformità.

4.8.5. Conformità tecnica impiantistica

L'unità immobiliare, con particolare riferimento ai relativi impianti, non è ancora stata completata pertanto non è disponibile la dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08.

4.8.6. 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 7 della

presente relazione.

* * *

4.9. 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.

4.9.1. Spese condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data 09.10.2025, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione:
 - 966,21 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 483,11 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Commerciale", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione:
 - 3.311,06 € circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 1.461,44 € circa per le spese relative al condominio "Centro Commerciale", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data della presente relazione: 598,28 €;
- spese condominiali deliberate per lavori straordinari: deliberati lavori di ristrutturazione e imbiancatura della facciata del Centro Direzionale come da verbale dell'assemblea condominiale in data 30.09.2025 per un preventivo di spesa complessiva pari a 104.000,00 €; non è stata comunicata allo scrivente la relativa ripartizione di tale spesa.

4.9.2. Procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio alla data del 09.10.2025 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 7 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

4.10. Valore dell'immobile del lotto 7, prezzo base per la vendita

4.10.1. Valutazione degli immobili

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo capitolo 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 immobile libero.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

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

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:
 - locale uso terziario $V_{U,loc.terz.} = 600,00 \text{ €/m}^2$
 - posto auto $V_{U,p.auto} = 250,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (non significativo per il tipo di immobile);
- 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: $A_{EU} = 2.532,00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = 4.772,50 \text{ €}$ 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 7	1°	unità a uso attività terziaria (da completare)	177,60	1,00	1,00	1,00	0,95	600,00	101.232,00
Lotto 7	T	posto auto in uso esclusivo	12,50	1,00	1,00	1,00	0,95	250,00	2.968,75
Lotto 7	T	posto auto in uso esclusivo	12,50	1,00	1,00	1,00	0,95	250,00	2.968,75
totale									107.169,50

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{lordo} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 99.865,00 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del **lotto 7** 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]

5. LOTTO 8 – LOCALE USO SGOMBERO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO INTERRATO, SUB. 46

5.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 8** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	locale a uso sgombero al piano interrato dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dal corridoio comune del piano interrato, composto da n. 1 locale (cantina, deposito o simili) distinto con il numero "41" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 37,60 m ² ;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 46;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale XXXXXXXXXX ;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	17.500,00 €

* * *

5.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 8

5.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al **lotto 8** della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di locale a uso sgombero al piano interrato dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dal corridoio comune del piano interrato, composto da n. 1 locale (cantina, deposito o simili) distinto con il numero "41" nella planimetria allegata al

regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 37,60 m².

5.2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto del lotto 8 della presente relazione risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Pianezza
foglio 27 particella 459 subalterno 46 categ. C/2 classe U consistenza 35 m²
piazzale Europa piano S1 zona censuaria --- rendita 121,11 €
superficie catastale: 38 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 è stato attribuito a seguito di pratica del 13.12.2007 n. 10874.1/2007 in atti dal 13.12.2007, prot. n. TO0858629, eseguita per costituzione;
- il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è stato edificato su terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pianezza al foglio 27 particella 459 avente superficie di 10.120 m²;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di tabella di variazione del 10.08.2007 n. 589511.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0589511;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dai precedenti foglio 27 particelle 413-415-420-421-422-430-457 a seguito di variazione del 10.08.2007 n. 539183.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0539183;
- gli identificativi catastali di cui sopra derivano dai precedenti foglio 27 particelle 4-5-120-141-307-308-309-311-312 a seguito di variazione del 08.11.2004 n. 502705.1/2004 in atti dal 08.11.2004 prot. n. TO0502705 eseguita per frazionamento.

5.2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: locale condominiale subalterno 2, corridoio comune subalterno 2, altro locale di sgombero subalterno 45, sottosuolo dell'area a parcheggio.

* * *

5.3. Proprietà, atti di provenienza

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

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

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

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

L'immobile è pervenuto al soggetto in liquidazione in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di fusione di società per incorporazione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.11.2019, repertorio n. 87151/41479, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 26.11.2019 ai nn. 48010/33847;
 - favore: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
 - contro: Dddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto dei seguenti ulteriori atti ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di scissione in integrazione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 06.02.2014, repertorio n. 74647/33312, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 20.02.2014 ai nn. 5478/4120;
 - favore: Dddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - contro: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.
- atto di scissione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 29.10.2013, repertorio n. 74202/32976, registrato a Torino 1 il 07.11.2013 al n. 18320/IT, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 08.11.2013 ai nn. 39129/27300;
 - favore: Dddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - contro: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri

immobili.

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 10.03.2006, repertorio n. 44034/18084, registrato a Torino il 13.03.2006 al n. 4806, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.03.2006 ai nn. 12837/8068;
- favore: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);
- contro: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti atti, aventi per oggetto i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento, risalenti a epoca anteriore al ventennio precedente la data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura:

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59670/38950;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Ggggg Ggggggggg Gggggggggg, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 429-430 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

• atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59669/38949;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Hhhhhhhh Hhhhhhhh, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 415-421-422 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare

in oggetto.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59668/38948;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Iiiiiiii Iiiiiii, [REDACTED]
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 413-420 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

* * *

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

5.4.1. 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 sull'immobile in oggetto:

- 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'immobile in oggetto 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 sull'immobile in oggetto:

- 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 dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili. Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. L08-4).

5.4.2. *Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile*

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto 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 Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306, registrato a Torino 3 il 13.12.2004 al n. 17269, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59656/38936;

▫ favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);

▫ contro: n. 18 persone fisiche;

▫ oggetto: edificazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto. Tale convenzione non riporta pattuizioni significative ai fini della presente relazione.

- atto di vincolo

▫ titolo: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440, registrato a Torino il 31.01.2008 al n. 3231/IT, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01.02.2008 ai nn. 5666/3822;

▫ favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);

▫ contro: - Jjjjjjjjj Jjj, con sede in Pisa (PI)

- Kkkkk Kkk, con sede in Cherasco (CN)

- Llll Lll Lll, con sede in Teramo (TE);

- Eeeeeeeee Eeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);

▫ oggetto: porzione del terreno di cui al foglio 27 particella 459, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altri terreni; è costituito vincolo di asservimento a uso pubblico (percorsi e spazi pedonali, parcheggi

pubblici) su parte dei terreni oggetto di convenzione edilizia a rogito del notaio Gamba in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306 (ved. punto precedente).

Lo scrivente estimatore segnala inoltre che per l'immobile 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.

5.4.3. Censo, livello, uso civico

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

5.4.4. 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 a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 28.01.2008 ai nn. 4851/3387;
- oggetto: regolamento di condominio del "Centro Direzionale Torino Ovest" facente parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza".

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 8 salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto.

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

- 2,489/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'intero fabbricato,
- 6,985/1000 di partecipazione alle spese delle scale condominiali,
- 3,775/1000 di partecipazione alle spese degli impianti ascensore.

L'edificio identificato come "Centro Direzionale Torino Ovest" è poi parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza" regolamentato dal seguente documento:

- deposito di regolamento di condominio

- titolo: verbale di deposito a rogito del notaio Maria Luisa Stuffo di Canale (CN) in data 29.10.2007, repertorio n. 9841/1519, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate.

Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 05.11.2007 ai nn. 59653/34966;

° oggetto: regolamento di condominio del “Centro Direzionale Torino Ovest” facente parte del complesso “Centro Commerciale Pianezza”.

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

5.4.5. 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 ad eccezione del vincolo di asservimento a uso pubblico di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440. In particolare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli 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.

* * *

5.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'unità immobiliare di cui al presente lotto 8 è risultata libera, nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura.

* * *

5.6. Descrizione degli immobili

L'immobile identificato come **lotto 8** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- locale a uso sgombero al piano interrato dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dal corridoio comune del piano interrato, composto da n. 1 locale (cantina, deposito o simili) distinto con il numero “41” nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/IT.

5.6.1. Descrizione generale dell'edificio

L'edificio di cui è parte l'unità oggetto del lotto 8 di perizia è collocato nella porzione sud-est del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante, a prevalente destinazione commerciale e produttiva. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica isolato, articolato su una mancia principale servita da n. 2 scale condominiali e una manica secondaria servita da n. 1 scala condominiale. L'edificio principale, di cui è parte l'unità in oggetto, ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a locali

di sgombero, servito da n. 2 scale condominiali; i piani fuori terra sono adibiti ad attività terziarie (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio); ogni scala è dotata di impianto ascensore; nello spazio compreso tra le maniche del fabbricato è presente un'area condominiale coperta adibita a corte comune, in parte pavimentata con piastre di calcestruzzo e in parte occupata da aiuole riempite di ciotoli; l'accesso pedonale al complesso avviene direttamente dall'area a parcheggio antistante il fabbricato per mezzo di un androne chiuso da un portoncino in alluminio e vetro;

- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di calcestruzzo armato, orizzontamenti a sovrappiano piano in predalles, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi a cassa vuota con interposto isolante, intonacata e tinteggiata, copertura con struttura in predalles con soprastante manto in pannelli ondulati posati con leggera pendenza;
- facciate: in muratura di laterizi intonacata e tinteggiata; alcune porzioni delle facciate sono rivestite con lastre metalliche pressopiegate preverniciate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- ingresso e scale: l'ingresso dal parcheggio pubblico avviene attraverso l'androne pedonale tramite un portoncino in alluminio e vetro; l'androne è pavimentato in piastrelle di gres, ha pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto è rivestito da un controsoffitto in quadrotte; dall'androne si accede alla corte comune dove sono presenti i due vani scala aperti, con struttura in calcestruzzo e con i relativi vani di corsa degli impianti ascensore; le scale hanno pianerottoli e gradini in granito fiammato e balaustra in acciaio zincato; la corte è parzialmente coperta da un camminamento a piano primo in struttura d'acciaio zincato con pavimentazione in lamiera mandorlata e balaustra in acciaio zincato; a piano tetto la corte è coperta da cupole a botte in materiale plastico traslucido;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario), di impianto ascensore in ciascuna scala; è privo di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; in alcuni punti le facciate presentano distacchi della tinteggiatura, presumibilmente a causa degli agenti atmosferici e di infiltrazioni in prossimità dei canali di gronda.

5.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità in argomento è posta al piano interrato, con accesso dal corridoio comune del piano, ed è costituita da n. 1 locale (cantina, deposito o simili); presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: dal corridoio comune del piano tramite una delle due scale condominiali (o i relativi impianti ascensore) a cui si accede dalla corte comune interna al corpo di fabbrica; l'ingresso

all'unità avviene tramite una porta in acciaio verniciato;

- locale sgombero: pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di blocchi di calcestruzzo vibrato a vista, soffitto a vista in predalles prefabbricate in calcestruzzo; è privo di serramenti verso l'esterno;
- impianti: unità immobiliare dotata di impianto elettrico (illuminazione, presa a spina), distribuzione acqua calda e fredda, scarico acque reflue); per tale impianto, 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 che, peraltro, ragionevolmente è da ritenersi allegata alla pratica di rilascio del certificato di agibilità;
- condizioni generali: l'unità si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di buona qualità e di posa risalente all'edificazione.

La superficie commerciale dell'unità, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria in loco delle misure, è di 37,60 m² circa. L'altezza dell'unità è di 2,60 m circa.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. L08-1);
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'unità immobiliare (ved. all. L08-1);
- documentazione fotografica (ved. all. L08-6).

* * *

5.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

5.7.1. *Permessi edilizi*

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza. 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 8, delle quali lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 5877 del 2005 costituita da progetto per la *“Costruzione di fabbricato a destinazione attività terziarie, su area sita in Pianezza, in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4”* in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire n. 61 in data 10.11.2006;
- pratica edilizia in variante n. 5877-V del 2007 costituita da progetto per la *“Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 61 del 10.11.2006 per la costruzione di fabbricato destinato ad attività terziarie, elevato a due piani f.t. e uno interrato, su area sita in Pianezza, Piazzale Europa in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4”* in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire in variante n. 4 in data 23.08.2008;

- pratica edilizia di DIA (denuncia di inizio attività) in sanatoria n. 1228 del 29.04.2008 presentata per modifiche di facciata (modifiche alle finestre) e alla copertura del cavedio.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L04-3).

5.7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 8 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 54 in data 26.06.2008.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L04-3).

5.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pianezza, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 8 rientra in zona normativa identificata come "*Tc DP.1 Tessuto edilizio recente: Aree ed immobili per attività terziarie e commerciali*".

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.

5.7.4. 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'immobile di cui al lotto 8 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.

* * *

5.8. Giudizi di conformità

5.8.1. 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 Pianezza ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, l'unità di cui al presente lotto 8 non presenta difformità.

5.8.2. Conformità catastale

La situazione catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

5.8.3. Conformità urbanistica

Non sono state rilevate difformità.

5.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto

Non sono state rilevate difformità.

5.8.5. 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, ragionevolmente, sono da ritenersi allegate alla pratica di rilascio del certificato di agibilità.

5.8.6. Commerciabilità 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 8 della presente relazione.

* * *

5.9. 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.

5.9.1. Spese condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data 09.10.2025, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione:
 - 74,67 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 37,34 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Commerciale", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione:
 - 339,66 € circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 85,29 € circa per le spese relative al condominio "Centro Commerciale", come da riparto

preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;

- ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data della presente relazione: 213,20 €;
- spese condominiali deliberate per lavori straordinari: deliberati lavori di ristrutturazione e imbiancatura della facciata del Centro Direzionale come da verbale dell'assemblea condominiale in data 30.09.2025 per un preventivo di spesa complessiva pari a 104.000,00 €; non è stata comunicata allo scrivente la relativa ripartizione di tale spesa.

5.9.2. *Procedimenti giudiziari*

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio alla data del 09.10.2025 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 8 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

5.10. Valore dell'immobile del lotto 8, prezzo base per la vendita

5.10.1. *Valutazione degli immobili*

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo capitolo 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 immobile libero.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

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

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:
 - locale uso sgombero $V_{U,loc.terz.} = 500,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_p = 1,00$ (non significativo per il tipo di immobile);

- 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: $A_{EU} = \text{zero}/,00$ €;
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = 424,95$ € 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: $A_{OG} = \text{zero}/00$ € (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 8	interr.	unità a uso sgombero	37,60	1,00	1,00	1,00	0,95	500,00	17.860,00
totale									17.860,00

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{lordo} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 17.435,05 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del **lotto 4** della perizia estimativa, oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **17.500,00 €**.

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

6. LOTTO 9 – LOCALE USO SGOMBERO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO INTERRATO, SUB. 47

6.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 9** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	locale a uso sgombero al piano interrato dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dal corridoio comune del piano interrato, composto da n. 1 locale (cantina, deposito o simili) distinto con il numero "42" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 54,20 m ² ;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 47;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale XXXXXXXXXX ;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 25610/4294 del 30.06.2016, - iscrizione 1415/230 del 12.01.2018, - iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	23.000,00 €

* * *

6.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 9

6.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al **lotto 9** della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di locale a uso sgombero al piano interrato dell'edificio sito in Pianezza (TO),

piazzale Europa n. 7, con accesso dal corridoio comune del piano interrato, composto da n. 1 locale (cantina, deposito o simili) distinto con il numero "42" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 54,20 m²;

6.2.2. *Dati catastali*

L'unità immobiliare oggetto del lotto 9 della presente relazione risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Pianezza

foglio 27	particella 459	subalterno 47	categ. C/2	classe U	consistenza 50 m ²
piazzale Europa		piano S1	zona censuaria ---		rendita 173,01 €
superficie catastale: 55 m ²					

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 è stato attribuito a seguito di pratica del 13.12.2007 n. 10874.1/2007 in atti dal 13.12.2007, prot. n. TO0858629, eseguita per costituzione;
- il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è stato edificato su terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pianezza al foglio 27 particella 459 avente superficie di 10.120 m²;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di tabella di variazione del 10.08.2007 n. 589511.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0589511;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dai precedenti foglio 27 particelle 413-415-420-421-422-430-457 a seguito di variazione del 10.08.2007 n. 539183.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0539183;
- gli identificativi catastali di cui sopra derivano dai precedenti foglio 27 particelle 4-5-120-141-307-308-309-311-312 a seguito di variazione del 08.11.2004 n. 502705.1/2004 in atti dal 08.11.2004 prot. n. TO0502705 eseguita per frazionamento.

6.2.3. *Coerenze*

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: altro locale uso sgombero subalterno 56, corridoio comune subalterno 2, locale condominiale subalterno 2, sottosuolo dell'area a parcheggio.

* * *

6.3. *Proprietà, atti di provenienza*

6.3.1. *Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale*

Alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, nonché alla data della presente

relazione, l'immobile in oggetto era totalmente di proprietà del seguente soggetto (debitore in liquidazione giudiziale):

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

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

L'immobile è pervenuto al soggetto in liquidazione in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Beatrice Duranti di Torino in data 06.03.2009, repertorio n. 1037/809, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 4 il 02.04.2009 al n. 2044, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 03.04.2009 ai nn. 14823/9714;
 - favore: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
 - contro: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto dei seguenti ulteriori atti ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 10.03.2006, repertorio n. 44034/18084, registrato a Torino il 13.03.2006 al n. 4806, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.03.2006 ai nn. 12837/8068;
 - favore: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeeeee Eeeeeeeee, con sede in Torino (TO);
 - contro: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti atti, aventi per oggetto i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento, risalenti a epoca anteriore al ventennio precedente la data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n.

162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59670/38950;

- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
 - contro: Ggggg Ggggggggg Gggggggggg, [REDACTED];
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 429-430 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.
- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59669/38949;
 - favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
 - contro: Hhhhhhhh Hhhhhhhh, [REDACTED];
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 415-421-422 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.
 - atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59668/38948;
 - favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
 - contro: Iiiiiiii Iiiiiiii, [REDACTED];
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 413-420 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

* * *

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

6.4.1. 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 sull'immobile in oggetto:

- ipoteca giudiziale

- titolo: sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Imperia, con sede in Imperia, in data 27.04.2016, repertorio n. 68, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 30.06.2016 ai nn. 25610/4294;
- favore: Mmmmmm Mmm, con sede in Vigevano (PV);
- contro: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 151.752,61 €, per complessivi 210.002,69 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

- ipoteca volontaria

- titolo: scrittura privata a garanzia di debito autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.12.2017, repertorio n. 83229/38921, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 12.01.2018 ai nn. 1415/230;
- favore: Mmmmmm Mmm, con sede in Vigevano (PV);
- contro: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
- entità: iscritta a garanzia del capitale di 230.000,00 €, per complessivi 230.000,00 €;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

- 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'immobile in oggetto 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 sull'immobile in oggetto:

- 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 AAAAAA Aaa;
- contro: AAAAAAAAAA AAAAAA AAAAAA Aaa, con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. L09-4).

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

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto 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 Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306, registrato a Torino 3 il 13.12.2004 al n. 17269, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59656/38936;
- favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
- contro: n. 18 persone fisiche;
- oggetto: edificazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto. Tale convenzione non riporta pattuizioni significative ai fini della presente relazione.

- atto di vincolo

- titolo: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440, registrato a Torino il 31.01.2008 al n. 3231/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01.02.2008 ai nn. 5666/3822;
- favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
- contro: - Jjjjjjjjjj Jjj, con sede in Pisa (PI)
- Kkkkk Kkk, con sede in Cherasco (CN)
- Llll Lll Lll, con sede in Teramo (TE);
- Eeeeeeeee Eeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeee Eeeeeeee, con sede in Torino (TO);
- oggetto: porzione del terreno di cui al foglio 27 particella 459, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altri terreni; è

costituito vincolo di asservimento a uso pubblico (percorsi e spazi pedonali, parcheggi pubblici) su parte dei terreni oggetto di convenzione edilizia a rogito del notaio Gamba in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306 (ved. punto precedente).

Lo scrivente estimatore segnala inoltre che per l'immobile 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.

6.4.3. Censo, livello, uso civico

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

6.4.4. 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 a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 28.01.2008 ai nn. 4851/3387;

- oggetto: regolamento di condominio del "Centro Direzionale Torino Ovest" facente parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza".

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 9 salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto.

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

- 3.639/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'intero fabbricato,
- 7.526/1000 di partecipazione alle spese delle scale condominiali,
- 5.518/1000 di partecipazione alle spese degli impianti ascensore.

L'edificio identificato come "Centro Direzionale Torino Ovest" è poi parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza" regolamentato dal seguente documento:

- deposito di regolamento di condominio

- titolo: verbale di deposito a rogito del notaio Maria Luisa Stuflo di Canale (CN) in data

29.10.2007, repertorio n. 9841/1519, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 05.11.2007 ai nn. 59653/34966;

• oggetto: regolamento di condominio del “Centro Direzionale Torino Ovest” facente parte del complesso “Centro Commerciale Pianezza”.

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

6.4.5. *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 ad eccezione del vincolo di asservimento a uso pubblico di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440. In particolare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli 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.

* * *

6.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'unità immobiliare di cui al presente lotto 8 è risultata libera, nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura.

* * *

6.6. Descrizione degli immobili

L'immobile identificato come **lotto 9** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- locale a uso sgombero al piano interrato dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dal corridoio comune del piano interrato, composto da n. 1 locale (cantina, deposito o simili) distinto con il numero “42” nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T.

6.6.1. *Descrizione generale dell'edificio*

L'edificio di cui è parte l'unità oggetto del lotto 9 di perizia è collocato nella porzione sud-est del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante, a prevalente destinazione commerciale e produttiva. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica isolato, articolato su una mancia principale servita da n. 2 scale condominiali e una manica secondaria servita da n. 1 scala condominiale. L'edificio principale, di cui è parte l'unità in oggetto, ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a locali di sgombero, servito da n. 2 scale condominiali; i piani fuori terra sono adibiti ad attività terziarie (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio); ogni scala è dotata di impianto ascensore; nello spazio compreso tra le maniche del fabbricato è presente un'area condominiale coperta adibita a corte comune, in parte pavimentata con piastre di calcestruzzo e in parte occupata da aiuole riempite di ciotoli; l'accesso pedonale al complesso avviene direttamente dall'area a parcheggio antistante il fabbricato per mezzo di un androne chiuso da un portoncino in alluminio e vetro;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di calcestruzzo armato, orizzontamenti a solaio piano in predalles, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi a cassa vuota con interposto isolante, intonacata e tinteggiata, copertura con struttura in predalles con soprastante manto in pannelli ondulati posati con leggera pendenza;
- facciate: in muratura di laterizi intonacata e tinteggiata; alcune porzioni delle facciate sono rivestite con lastre metalliche pressopiegate preverniciate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- ingresso e scale: l'ingresso dal parcheggio pubblico avviene attraverso l'androne pedonale tramite un portoncino in alluminio e vetro; l'androne è pavimentato in piastrelle di gres, ha pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto è rivestito da un controsoffitto in quadrotte; dall'androne si accede alla corte comune dove sono presenti i due vani scala aperti, con struttura in calcestruzzo e con i relativi vani di corsa degli impianti ascensore; le scale hanno pianerottoli e gradini in granito fiammato e balaustra in acciaio zincato; la corte è parzialmente coperta da un camminamento a piano primo in struttura d'acciaio zincato con pavimentazione in lamiera mandorlata e balaustra in acciaio zincato; a piano tetto la corte è coperta da cupole a botte in materiale plastico traslucido;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti (elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario), di impianto ascensore in ciascuna scala; è privo di impianto di riscaldamento centralizzato;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; in alcuni punti le facciate presentano distacchi della tinteggiatura, presumibilmente a causa degli agenti atmosferici e di infiltrazioni in prossimità dei canali di gronda.

6.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità in argomento è posta al piano interrato, con accesso dal corridoio comune del piano, ed è costituita da n. 1 locale (cantina, deposito o simili); presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: dal corridoio comune del piano tramite una delle due scale condominiali (o i relativi

impianti ascensore) a cui si accede dalla corte comune interna al corpo di fabbrica; l'ingresso all'unità avviene tramite una porta in acciaio verniciato;

- locale sgombero: pavimento in battuto di cemento, pareti in muratura di blocchi di calcestruzzo vibrato a vista, soffitto a vista in predalles prefabbricate in calcestruzzo; è privo di serramenti verso l'esterno;
- impianti: unità immobiliare dotata di impianto elettrico (illuminazione, presa a spina), distribuzione acqua calda e fredda, scarico acque reflue); per tale impianto, 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 che, peraltro, ragionevolmente è da ritenersi allegata alla pratica di rilascio del certificato di agibilità;
- condizioni generali: l'unità si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di buona qualità e di posa risalente all'edificazione.

La superficie commerciale dell'unità, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria in loco delle misure, è di 54,20 m² circa. L'altezza dell'unità è di 2,60 m circa.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. L09-1);
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'unità immobiliare (ved. all. L09-1);
- planimetria illustrativa delle difformità riscontrate (ved. all. L09-1);
- documentazione fotografica (ved. all. L09-6).

* * *

6.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

6.7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza. 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 9, delle quali lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 5877 del 2005 costituita da progetto per la *“Costruzione di fabbricato a destinazione attività terziarie, su area sita in Pianezza, in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CCI Lotto 4”* in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire n. 61 in data 10.11.2006;
- pratica edilizia in variante n. 5877-V del 2007 costituita da progetto per la *“Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 61 del 10.11.2006 per la costruzione di fabbricato destinato ad attività terziarie, elevato a due piani f.t. e uno interrato, su area sita in Pianezza,*

Piazzale Europa in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CC1 Lotto 4" in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire in variante n. 4 in data 23.08.2008;

- pratica edilizia di DIA (denuncia di inizio attività) in sanatoria n. 1228 del 29.04.2008 presentata per modifiche di facciata (modifiche alle finestre) e alla copertura del cavedio.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L04-3).

6.7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 9 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 54 in data 26.06.2008.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L04-3).

6.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pianezza, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 9 rientra in zona normativa identificata come "*Tc DP.1 Tessuto edilizio recente: Aree ed immobili per attività terziarie e commerciali*".

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.

6.7.4. 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'immobile di cui al lotto 9 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.

* * *

6.8. Giudizi di conformità

6.8.1. *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 Pianezza ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, l'unità di cui al presente lotto 9 presenta le seguenti difformità (cfr. planimetria illustrativa allegata):

A) diversa posizione del vano porta rispetto a quanto indicato negli elaborati allegati ai titoli autorizzativi.

Alla luce delle informazioni reperite risulta che:

- per quanto riguarda la difformità descritta al precedente punto A), l'unità immobiliare risulta **non conforme ma regolarizzabile**; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria) per modifiche interne. La criticità della difformità è bassa. Il costo della regolarizzazione può indicativamente essere stimato in 1.000,00 € per sanzione e 1.000,00 € circa per onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale, per complessivi 2.000,00 €; 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. L09-3).

6.8.2. *Conformità catastale*

La situazione catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. La planimetria agli atti risulta difforme per la sola posizione della porta d'ingresso al locale ma ai fini della valutazione della conformità catastale tale difformità è insignificante oltre che trascurabile.

6.8.3. *Conformità urbanistica*

Non sono state rilevate difformità.

6.8.4. *Corrispondenza dati catastali / atto*

Non sono state rilevate difformità.

6.8.5. *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, ragionevolmente, sono da ritenersi allegate alla pratica di rilascio del certificato di agibilità.

6.8.6. *Commerciabilità 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 9 della presente relazione.

* * *

6.9. 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.

6.9.1. Spese condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data 09.10.2025, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione:
 - 109,17 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 54,59 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Commerciale", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione:
 - 382,80 € circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 165,36 € circa per le spese relative al condominio "Centro Commerciale", come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data della presente relazione: 86,48 €;
- spese condominiali deliberate per lavori straordinari: deliberati lavori di ristrutturazione e imbiancatura della facciata del Centro Direzionale come da verbale dell'assemblea condominiale in data 30.09.2025 per un preventivo di spesa complessiva pari a 104.000,00 €; non è stata comunicata allo scrivente la relativa ripartizione di tale spesa.

6.9.2. Procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio alla data del 09.10.2025 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 9 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

6.10. Valore dell'immobile del lotto 9, prezzo base per la vendita

6.10.1. Valutazione degli immobili

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo capitolo 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 immobile libero.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

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

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:
- locale uso sgombero $V_{U,loc.terz.} = 500,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (non significativo per il tipo di immobile);
- 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: $A_{EU} = 2.000,00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = 548,16 \text{ €}$ 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 9	interr.	unità a uso sgombero	54,20	1,00	1,00	1,00	0,95	500,00	25.745,00
totale									25.745,00

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{lordo} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 23.196,84 \text{ €}.$$

7. LOTTO 10 – LOCALE USO TERZIARIO IN PIANEZZA, PIAZZALE EUROPA N. 7, PIANO 1°, SUB. 63

7.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 10** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 1 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento, distinto con il numero "15" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/IT, di superficie commerciale pari a 317,40 m ² ; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 4 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A15" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7
• dati catastali:	N.C.E.U. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particella 459, subalterno 63;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale XXXXXXXXXX ;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 3480/547 del 24.01.2005 rinnovata con iscrizione 1545/246 del 16.01.2025, - iscrizione 31030/4951 del 17.07.2024, - 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:	al sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	151.000,00 €

* * *

7.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 10

7.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al **lotto 10** della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 1 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento, distinto con il numero "15" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, di superficie commerciale pari a 317,40 m²; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 4 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A15" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

7.2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto del lotto 10 della presente relazione risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Pianezza
foglio 27 particella 459 subalterno 63 categ. F/4 classe --- consistenza ---
piazzale Europa N. 7 piano 1 zona censuaria --- rendita ---- €
superficie catastale: --- m² (totale escluse aree scoperte: --- 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 dai precedenti foglio 27 particella 459 subalterni 18-20 a seguito di variazione del 29.09.2016 n. 128730.1/2016 in atti dal 30.09.2016, prot. n. TO0318514, eseguita per frazionamento e fusione;
- l'identificativo catastale foglio 27 particella 459 subalterno 18 deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 30.01.2013 n. 13167.1/2013 in atti dal 30.01.2013, prot. n. TO0042203, eseguita per variazione di toponomastica;
- l'identificativo catastale foglio 27 particella 459 subalterno 20 deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione del 30.01.2013 n. 13168.1/2013 in atti dal 30.01.2013, prot. n. TO0042204, eseguita per variazione di toponomastica;
- entrambi gli identificativi catastali di cui sopra sono stati attribuiti a seguito di pratica del 13.12.2007 n. 10874.1/2007 in atti dal 13.12.2007, prot. n. TO0858629, eseguita per costituzione;

- il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto è stato edificato su terreno identificato al N.C.T. del Comune di Pianezza al foglio 27 particella 459 avente superficie di 10.120 m²;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di tabella di variazione del 10.08.2007 n. 589511.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0589511;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dai precedenti foglio 27 particelle 413-415-420-421-422-430-457 a seguito di variazione del 10.08.2007 n. 539183.1/2007 in atti dal 10.08.2007 prot. n. TO0539183;
- gli identificativi catastali di cui sopra derivano dai precedenti foglio 27 particelle 4-5-120-141-307-308-309-311-312 a seguito di variazione del 08.11.2004 n. 502705.1/2004 in atti dal 08.11.2004 prot. n. TO0502705 eseguita per frazionamento.

7.2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: subalterno 21, corridoio comune subalterno 2, subalterno 31, vuoto su area a parcheggio e area a verde, subalterno 64, vuoto su area scoperta comune.

* * *

7.3. Proprietà, atti di provenienza

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

Alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale, nonché alla data della presente relazione, l'immobile in oggetto 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.

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

L'immobile è pervenuto al soggetto in liquidazione in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di fusione di società per incorporazione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.11.2019, repertorio n. 87151/41479, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 26.11.2019 ai nn. 48010/33847;
 - favore: Aaaaaaa Aaaaaa Aaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
 - contro: Dddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di

apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto dei seguenti ulteriori atti ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di scissione in integrazione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 06.02.2014, repertorio n. 74647/33312, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 20.02.2014 ai nn. 5478/4120;
 - favore: Dddddd Dddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - contro: EEEEEEEEE EEEEEEEE Eeee Eee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà delle unità immobiliari subb. 18-20 da cui deriva l'unità in oggetto oltre ad altri immobili.
- atto di scissione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 29.10.2013, repertorio n. 74202/32976, registrato a Torino 1 il 07.11.2013 al n. 18320/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 08.11.2013 ai nn. 39129/27300;
 - favore: Dddddd Dddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - contro: EEEEEEEEE EEEEEEEE Eeee EEEEEEE e EEEEEEEEEEEEE EEEEEEEE, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà delle unità immobiliari subb. 18-20 da cui deriva l'unità in oggetto oltre ad altri immobili.
- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 10.03.2006, repertorio n. 44034/18084, registrato a Torino il 13.03.2006 al n. 4806, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.03.2006 ai nn. 12837/8068;
 - favore: EEEEEEEEE EEEEEEEE Eeee EEEEEEE e EEEEEEEEEEEEE EEEEEEEE, con sede in Torino (TO);
 - contro: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti atti, aventi per oggetto i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento, risalenti a epoca anteriore al ventennio precedente la data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione

giudiziale di cui alla presente procedura:

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59670/38950;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Ggggg Ggggggggg Gggggggggg, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 429-430 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59669/38949;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Hhhhhhhh Hhhhhhhh, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 415-421-422 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59668/38948;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: Iiiiiiii Iiiiiiii, [REDACTED];
- oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni foglio 27 particelle 413-420 da cui deriva il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto.

* * *

7.4. Formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri, regolamento di

condominio, documentazione art. 567 c.p.c.

7.4.1. 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 sull'immobile in oggetto:

- 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'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.
- ipoteca volontaria in rinnovazione
 - titolo: contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Luciano Ratti di Asti in data 13.01.2005, repertorio n. 40208/21086, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 24.01.2005 ai nn. 3480/547, iscritta in rinnovazione in data 16.01.2025 ai nn. 1545/246;
 - favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
 - contro: - Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), per la quota dell'intero;
- Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
 - entità: iscritta in rinnovazione a garanzia del capitale di 679.724,22 € di cui 479.724,22 € relativi all'unità negoziale 5 (bene sub. 63), per complessivi 1.400.000,00 € di cui 1.000.000,00 € relativi all'unità negoziale 5 (bene sub. 63), con riferimento al frazionamento annotato il 31.03.2009 ai nn. 2193/14207;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altro immobile.

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 sull'immobile in oggetto:

- 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 AAAAAA Aaa;
- contro: AAAAAAAAAA AAAAAA AAAAAA Aaa, con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili. Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. L10-4).

7.4.2. *Vincoli, servitù, convenzioni edilizie gravanti sull'immobile*

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto 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 Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306, registrato a Torino 3 il 13.12.2004 al n. 17269, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59656/38936;
- favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
- contro: n. 18 persone fisiche;
- oggetto: edificazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto. Tale convenzione non riporta pattuizioni significative ai fini della presente relazione.

- atto di vincolo

- titolo: scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440, registrato a Torino il 31.01.2008 al n. 3231/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 01.02.2008 ai nn. 5666/3822;
- favore: COMUNE DI PIANEZZA, con sede in Pianezza (TO);
- contro: - Jjjjjjjjj Jjj, con sede in Pisa (PI)
- Kkkkk Kkk, con sede in Cherasco (CN)
- Lll Lll Lll, con sede in Teramo (TE);

- EEEEEEEEEEE EEEEEEEEE EEEE EEEEEEE e EEEEEEEEEEEEEEE EEEEEEEE, con sede in Torino (TO);

▫ oggetto: porzione del terreno di cui al foglio 27 particella 459, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, oltre ad altri terreni; è costituito vincolo di asservimento a uso pubblico (percorsi e spazi pedonali, parcheggi pubblici) su parte dei terreni oggetto di convenzione edilizia a rogito del notaio Gamba in data 25.11.2004, repertorio n. 162053/39306 (ved. punto precedente).

Lo scrivente estimatore segnala inoltre che per l'immobile 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.

7.4.3. Censo, livello, uso civico

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

7.4.4. 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 a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 28.01.2008 ai nn. 4851/3387;

▫ oggetto: regolamento di condominio del "Centro Direzionale Torino Ovest" facente parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza".

Il regolamento non prevede particolari vincoli di destinazione o limitazione di utilizzo delle unità immobiliari oggetto del presente lotto 10 salvo quelli generici ed usuali per la tipologia di immobile in oggetto.

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

- 59,303/1000 di comproprietà delle parti comuni e di partecipazione alle spese generali dell'intero fabbricato,
- 73,311/1000 di partecipazione alle spese delle scale condominiali,
- 161,328/1000 di partecipazione alle spese degli impianti ascensore.

L'edificio identificato come "Centro Direzionale Torino Ovest" è poi parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza" regolamentato dal seguente documento:

- deposito di regolamento di condominio

- titolo: verbale di deposito a rogito del notaio Maria Luisa Stuffo di Canale (CN) in data 29.10.2007, repertorio n. 9841/1519, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 05.11.2007 ai nn. 59653/34966;

- oggetto: regolamento di condominio del "Centro Direzionale Torino Ovest" facente parte del complesso "Centro Commerciale Pianezza".

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

7.4.5. 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 ad eccezione del vincolo di asservimento a uso pubblico di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.01.2008, repertorio n. 54121/23440. In particolare, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli 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.

* * *

7.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'unità immobiliare di cui al presente lotto 10 è risultata libera, nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura.

* * *

7.6. Descrizione degli immobili

L'immobile identificato come **lotto 10** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- locale a uso terziario (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio) al piano primo (2° p.f.t.) dell'edificio sito in Pianezza (TO), piazzale Europa n. 7, con accesso dalla passerella condominiale nella corte interna, composto da n. 1 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento, distinto con il numero "15" nella planimetria allegata al regolamento di condominio depositato con atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 28.12.2007, repertorio n. 54001/23379, registrato a Torino il 25.01.2008 al n. 2655/1T; è compreso l'uso esclusivo e perpetuo di n. 4 posti auto situati nel parcheggio adiacente

l'edificio e identificati con la sigla "A15" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio.

7.6.1. *Descrizione generale dell'edificio*

L'edificio di cui è parte l'unità oggetto del lotto 10 di perizia è collocato nella porzione sud-est del territorio comunale, in zona periferica del centro abitato, in area pianeggiante, a prevalente destinazione commerciale e produttiva. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica isolato, articolato su una manica principale servita da n. 2 scale condominiali e una manica secondaria servita da n. 1 scala condominiale. L'edificio principale, di cui è parte l'unità in oggetto, ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato adibito a locali di sgombero, servito da n. 2 scale condominiali; i piani fuori terra sono adibiti ad attività terziarie (uffici, studi professionali, sedi associazioni culturali, artigianato di servizio); ogni scala è dotata di impianto ascensore; nello spazio compreso tra le maniche del fabbricato è presente un'area condominiale coperta adibita a corte comune, in parte pavimentata con piastre di calcestruzzo e in parte occupata da aiuole riempite di ciotoli; l'accesso pedonale al complesso avviene direttamente dall'area a parcheggio antistante il fabbricato per mezzo di un androne chiuso da un portoncino in alluminio e vetro;
- struttura: struttura in elevazione in pilastri e travi di calcestruzzo armato, orizzontamenti a solaio piano in predalles, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi a cassa vuota con interposto isolante, intonacata e tinteggiata, copertura con struttura in predalles con soprastante manto in pannelli ondulati posati con leggera pendenza;
- facciate: in muratura di laterizi intonacata e tinteggiata; alcune porzioni delle facciate sono rivestite con lastre metalliche pressopiegate preverniciate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- ingresso e scale: l'ingresso dal parcheggio pubblico avviene attraverso l'androne pedonale tramite un portoncino in alluminio e vetro; l'androne è pavimentato in piastrelle di gres, ha pareti intonacate e tinteggiate, il soffitto è rivestito da un controsoffitto in quadrotte; dall'androne si accede alla corte comune dove sono presenti i due vani scala aperti, con struttura in calcestruzzo e con i relativi vani di corsa degli impianti ascensore; le scale hanno pianerottoli e gradini in granito fiammato e balaustra in acciaio zincato; la corte è parzialmente coperta da un camminamento a piano primo in struttura d'acciaio zincato con pavimentazione in lamiera mandorlata e balaustra in acciaio zincato; a piano tetto la corte è coperta da cupole a botte in materiale plastico traslucido;
- impianti condominiali: il fabbricato è dotato di impianto citofonico, degli ordinari impianti

(elettrico, adduzione acqua potabile, allacciamento fognario), di impianto ascensore in ciascuna scala; è privo di impianto di riscaldamento centralizzato;

- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; in alcuni punti le facciate presentano distacchi della tinteggiatura, presumibilmente a causa degli agenti atmosferici e di infiltrazioni in prossimità dei canali di gronda.

7.6.2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità in argomento è posta al piano primo (2° p.f.t.), con accesso dalla passerella condominiale posta nella corte interna; è composto da n. 2 locale, bagno e antibagno, in corso di completamento; presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: avviene dall'androne condominiale a cui si accede dal parcheggio esterno tramite una porta in alluminio e vetro e quindi dalla passerella comune al piano primo a cui si giunge per mezzo dei vani scale, o i relativi ascensori, posti all'interno della corte condominiale; l'ingresso all'unità avviene tramite di un portoncino blindato in legno;
- n. 1 locale da completare: pavimento al solaio grezzo; le pareti sono intonacate; il soffitto è a vista in predalles prefabbricate in calcestruzzo;
- bagno: pavimento al solaio grezzo; le pareti sono intonacate; il soffitto è a vista in predalles prefabbricate in calcestruzzo; non sono presenti i sanitari;
- antibagno: pavimento al solaio grezzo; le pareti sono intonacate; il soffitto è a vista in predalles prefabbricate in calcestruzzo; non sono presenti i sanitari;
- porte interne: assenti;
- serramenti esterni: in alluminio anodizzato con vetro camera e sono privi di chiusure oscuranti;
- impianto di riscaldamento: previsto autonomo ma non esistente;
- acqua calda sanitaria: prevista autonoma ma non esistente;
- impianti: unità immobiliare dotata degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, scarico acque reflue); detti impianti sono realizzati solo parzialmente; in particolare, per gli impianti elettrici sono presenti alcune condutture di distribuzione incassate a pavimento e a parete comprese le cassette portafrutti, la carpenteria del quadro elettrico da incasso; per gli impianti idrico sanitari sono presenti alcuni tubi di carico e scarico; non è disponibile la dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08;
- condizioni generali: l'unità si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, compatibilmente con lo stato di avanzamento delle finiture e degli impianti;
- n. 4 posti auto: all'unità compete l'uso esclusivo e perpetuo di n. 4 posti auto situati nel parcheggio adiacente l'edificio e identificati con la sigla "A15" nella planimetria allegata al suddetto regolamento di condominio; sono pavimentati in asfalto, sono delimitati mediante

verniciatura a terra; sono privi di elementi di dissuasione della sosta non autorizzata.

La superficie commerciale dell'unità, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria in loco delle misure, è di 317,40 m² circa, quella di ciascun posto auto è di 12,50 m² circa.

L'altezza dell'unità è di 3,53 m circa al solaio.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. L10-1);
- planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'unità immobiliare (ved. all. L10-1);
- planimetria illustrativa delle difformità riscontrate (ved. all. L10-1);
- documentazione fotografica (ved. all. L10-6).

* * *

7.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

7.7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza. 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 10, delle quali lo scrivente ha preso visione:

- pratica edilizia n. 5877 del 2005 costituita da progetto per la *“Costruzione di fabbricato a destinazione attività terziarie, su area sita in Pianezza, in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CCI Lotto 4”* in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire n. 61 in data 10.11.2006;
- pratica edilizia in variante n. 5877-V del 2007 costituita da progetto per la *“Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 61 del 10.11.2006 per la costruzione di fabbricato destinato ad attività terziarie, elevato a due piani f.t. e uno interrato, su area sita in Pianezza, Piazzale Europa in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato in Zona CCI Lotto 4”* in virtù della quale è stato rilasciato il permesso di costruire in variante n. 4 in data 23.08.2008;
- pratica edilizia di DIA (denuncia di inizio attività) in sanatoria n. 1228 del 29.04.2008 presentata per modifiche di facciata (modifiche alle finestre) e alla copertura del cavedio.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L07-3).

7.7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 10 risulta rilasciato il certificato di agibilità n. 54 in data 26.06.2008.

Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. L07-3).

7.7.3. *Situazione urbanistica*

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pianezza, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile di cui al presente lotto 10 rientra in zona normativa identificata come "*Tc DP.1 Tessuto edilizio recente: Aree ed immobili per attività terziarie e commerciali*".

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.

7.7.4. *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'immobile di cui al lotto 10 è risultato privo di attestato di prestazione energetica (APE).

* * *

7.8. *Giudizi di conformità*

7.8.1. *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 Pianezza ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate, l'unità di cui al presente lotto 10 presenta le seguenti difformità (cfr. planimetria illustrativa allegata):

- A) sono state eseguite modifiche alle pareti interne (tramezzi) realizzate in difformità dai titoli abilitativi; in particolare, alcuni tramezzi comportano variazioni di superficie tra due unità adiacenti;
- B) è presente un serramento esterno, sulla facciata lato nord, realizzato in difformità dai titoli abilitativi: risulta realizzato un unico serramento in luogo dei due, di dimensioni minori, previsti;

Alla luce delle informazioni reperite risulta che:

- per quanto riguarda le difformità descritte ai precedenti punti A) e B) l'unità immobiliare risulta **non conforme ma regolarizzabile**; deve essere prevista la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria) per modifiche di facciata e interne. La criticità della difformità è bassa. Il costo della regolarizzazione può indicativamente essere stimato in 1.032,00 € per sanzione e 1.500,00 € circa per onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale, per complessivi 2.532,00 €; 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. L10-3).

7.8.2. Conformità catastale

L'unità immobiliare risulta censita in categoria catastale F/4 (unità in corso di definizione) e la relativa planimetria catastale non è ancora stata presentata. Pertanto, l'unità può essere considerata conforme.

7.8.3. Conformità urbanistica

Non sono state rilevate difformità.

7.8.4. Corrispondenza dati catastali / atto

Non sono state rilevate difformità.

7.8.5. Conformità tecnica impiantistica

L'unità immobiliare, con particolare riferimento ai relativi impianti, non è ancora stata completata pertanto non è disponibile la dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08.

7.8.6. Commercialità dei beni

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi è parere dello scrivente che, in punto edilizio, **non sussistano condizioni ostative alla commercialità dei beni** costituenti il lotto 10 della presente relazione.

* * *

7.9. 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.

7.9.1. Spese condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore di condominio in data 09.10.2025, alla data della presente relazione risulta quanto segue:

- spese fisse di gestione e manutenzione:
 - 1.779,09 €/anno circa per le spese relative al condominio "Centro Direzionale Torino Ovest",

- come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
- 889,55 €/anno circa per le spese relative al condominio “Centro Commerciale”, come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - spese condominiali scadute relative ai due anni anteriori alla presente relazione:
 - 6.030,68 € circa per le spese relative al condominio “Centro Direzionale Torino Ovest”, come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - 2.690,96 € circa per le spese relative al condominio “Centro Commerciale”, come da riparto preventivo per gestione ordinaria stagione 2025;
 - ulteriori spese condominiali scadute relative a periodo precedente i due anni anteriori alla data della presente relazione: 1.205,97 €;
 - spese condominiali deliberate per lavori straordinari: deliberati lavori di ristrutturazione e imbiancatura della facciata del Centro Direzionale come da verbale dell’assemblea condominiale in data 30.09.2025 per un preventivo di spesa complessiva pari a 104.000,00 €; non è stata comunicata allo scrivente la relativa ripartizione di tale spesa.

7.9.2. *Procedimenti giudiziari*

Sulla base delle informazioni fornite dall’amministratore di condominio alla data del 09.10.2025 nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 10 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

7.10. Valore dell’immobile del lotto 10, prezzo base per la vendita

7.10.1. *Valutazione degli immobili*

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo capitolo 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 immobile libero.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

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

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:
 - locale uso terziario $V_{U,loc.terz.} = 500,00 \text{ €/m}^2$
 - posto auto $V_{U,p.auto} = 250,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (non significativo per il tipo di immobile);
- 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: $A_{EU} = 2.532,00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = 8.721,64 \text{ €}$ 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 10	1°	unità a uso attività terziaria (da completare)	317,40	1,00	1,00	1,00	0,95	500,00	150.765,00
Lotto 10	T	posto auto in uso esclusivo	12,50	1,00	1,00	1,00	0,95	250,00	2.968,75
Lotto 10	T	posto auto in uso esclusivo	12,50	1,00	1,00	1,00	0,95	250,00	2.968,75
Lotto 10	T	posto auto in uso esclusivo	12,50	1,00	1,00	1,00	0,95	250,00	2.968,75
Lotto 10	T	posto auto in uso esclusivo	12,50	1,00	1,00	1,00	0,95	250,00	2.968,75
totale									162.640,00

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{lordo} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 151.386,36 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del **lotto 7** della perizia estimativa, oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **151.000,00 €**.

* * *

8. LOTTO 11- TERRENO IN PIANEZZA

8.1. Scheda riassuntiva

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche degli immobili oggetto del **lotto 11** desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• immobile:	terreno sito in Pianezza (TO), in adiacenza alla via Enzo Ferrari, della superficie catastale di 6.244,00 m ² , attualmente condotto a prato;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Pianezza (TO)
• dati catastali:	N.C.T. del Comune di Pianezza (TO) foglio 27, particelle 1046-1051;
• proprietà:	Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO), codice fiscale [REDACTED];
• formalità pregiudizievoli:	- 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:	al sopralluogo l'immobile è risultato libero nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale e della procedura;
• valore di mercato:	59.000,00 €

* * *

8.2. Identificazione dell'immobile oggetto del lotto 10

8.2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale di cui al **lotto 11** della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di terreno sito in Pianezza (TO), in adiacenza alla via Enzo Ferrari, della superficie catastale di 6.244,00 m²; attualmente coltivato a prato.

8.2.2. Dati catastali

Il terreno oggetto del lotto 11 della presente relazione risulta così identificato:

- N.C.T. del Comune di Pianezza
 - foglio 16 particella 1046 qualità seminativo arborato classe 1
superficie 1.411 m² reddito dominicale 14,94 € reddito agrario 10,93 €
 - foglio 16 particella 1051 qualità seminativo arborato classe 1
superficie 4.833 m² reddito dominicale 51,17 € reddito agrario 37,44 €

L'intestazione catastale è:

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

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- gli identificativi catastali di cui sopra derivano dai precedenti foglio 16 particelle 103-105-106-107-108-134-225-338-539-540 a seguito di variazione del 08.11.2004 n. 502732.1/2004 in atti dal 08.11.2004 prot. n. TO0502732 eseguita per frazionamento.

8.2.3. Coerenze

Le coerenze del terreno in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: via Enzo Ferrari a due lati, mappale 1184, mappale 1186, mappale 1238.

* * *

8.3. Proprietà, atti di provenienza

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

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

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

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

L'immobile è pervenuto al soggetto in liquidazione in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di fusione di società per incorporazione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 15.11.2019, repertorio n. 87151/41479, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 26.11.2019 ai nn. 48010/33847;
 - favore: Aaaaaaaaaa Aaaaaaa Aaaaaaa Aaa, con sede in Torino (TO);
 - contro: Dddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà del terreno in oggetto oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura l'immobile in argomento è stato oggetto dei seguenti ulteriori atti ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- atto di scissione in integrazione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 06.02.2014, repertorio n. 74647/33312, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 20.02.2014 ai nn.

5478/4120;

- favore: Ddddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
- contro: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eee, con sede in Torino (TO);
- oggetto: quota intera della piena proprietà del terreno in oggetto oltre ad altri immobili.
- atto di scissione
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 29.10.2013, repertorio n. 74202/32976, registrato a Torino 1 il 07.11.2013 al n. 18320/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 08.11.2013 ai nn. 39129/27300;
 - favore: Ddddddddddd Dddddddd Dddd Ddd, con sede in Torino (TO);
 - contro: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeeeee Eeeeeeeee, con sede in Torino (TO);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà del terreno in oggetto oltre ad altri immobili.
- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Angelo Chianale di Torino in data 10.03.2006, repertorio n. 44034/18084, registrato a Torino il 13.03.2006 al n. 4806, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.03.2006 ai nn. 12837/8068;
 - favore: Eeeeeeeeeee Eeeeeeeee Eeee Eeeeeee e Eeeeeeeeeeeeeee Eeeeeeeee, con sede in Torino (TO);
 - contro: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni in oggetto oltre ad altri immobili.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti atti, aventi per oggetto i terreni sui quali è stato edificato il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento, risalenti a epoca anteriore al ventennio precedente la data di pronunciazione e di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59657/38937;
 - favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
 - contro: Nnnnnn Nnnnn, nato a Torino (TO) il 17.09.1934;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà del terreno foglio 27 particella 1046.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba di Torino in data 25.11.2004, repertorio n. 162054/39307, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 14.12.2004 ai nn. 59660/38940;
- favore: Fffffff Ffff Fffffff Ffff Fff, con sede in Asti (AT);
- contro: - Ooooooo Oooooo Ooooo, nato a Torino (TO) il 32.09.1952, per la quota ½ della proprietà,
- Pppppp Ppppp, nata a Mango (CN) il 11.02.1915, per la quota ½ della proprietà;
- oggetto: quota intera della piena proprietà del terreno foglio 27 particella 1051.

* * *

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

8.4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** non riportava alcun diritto reale (ipoteche) a favore di terzi gravanti sui terreni in oggetto.

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 sull'immobile in oggetto:

- 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 dell'immobile in oggetto oltre ad altri immobili.

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. L11-4).

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

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto 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 l'immobile 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.

8.4.3. Censo, livello, uso civico

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

8.4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

Il terreno in oggetto non è costituito in condominio.

8.4.5. 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 trascrizioni pregiudizievoli colpiscono vari beni e, quindi, saranno **cancellati parzialmente**, limitatamente al bene venduto. Le pattuizioni di natura condominiale di cui al precedente paragrafo, invece, risulteranno opponi

* * *

8.5. Stato di occupazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente il terreno di cui al presente lotto 11 è risultato oggetto di comodato a favore della ditta "QQQQQQQ QQQQQQQQ QQQ QQQQQQQQQQQQ", con sede in Pianezza (TO), codice fiscale [REDACTED], in virtù di contratto di comodato gratuito stipulato in data 01.12.2020, non registrato. Il contratto prevede una durata del comodato di cinque anni a decorrere dal 01.12.2020 e fino al 30.11.2025. Tale contratto risulta scaduto e non rinnovato.

A giudizio dello scrivente tale contratto è da ritenersi scaduto e non opponibile all'aggiudicatario. Alla luce di quanto emerso il sottoscritto estimatore procede alla stima in ipotesi di immobile libero.

Per ogni altra informazione si rimanda alla lettura del contratto di comodato allegato alla presente relazione (ved. all. L11-7).

* * *

8.6. Descrizione degli immobili

L'immobile identificato come **lotto 11** del complesso immobiliare oggetto di stima, è costituito da:

- terreno sito in Pianezza (TO), in adiacenza alla via Enzo Ferrari, della superficie catastale di 6.244,00 m², attualmente coltivato a prato.

8.6.1. Descrizione del terreno

Il terreno in argomento è posto in adiacenza alla via Enzo Ferrari; è sostanzialmente pianeggiante

e minimamente rilevato rispetto alla viabilità circostante. Ha forma trapezoidale con dimensioni principali di 116 m × 69 m circa.

All'atto del sopralluogo è risultato a prato incolto con presenza di alcuni arbusti e piantumazioni di basso fusto.

La superficie commerciale del terreno, desunta dalla documentazione catastale, è di 6.244,00 m² circa.

Per una miglior descrizione del terreno in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- estratto di mappa N.C.T. (ved. all. L11-1);
- documentazione fotografica (ved. all. L11-6).

* * *

8.7. Situazione edilizia – Situazione urbanistica

8.7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pianezza. Dalle risultanze delle ricerche eseguite non è emersa l'esistenza in archivio di pratiche edilizie relative al terreno di cui al presente lotto 11.

8.7.2. Certificato di agibilità

Trattandosi di terreno non è previsto il rilascio di certificato di agibilità.

8.7.3. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pianezza, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, nonché dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica in data 23.12.2025 rilasciato dal Comune di Pianezza risulta che il terreno in oggetto:

- ricade in Zona Territoriale Omogenea "*ic 3.41*", con destinazione "*Aree e immobili per attrezzature di interesse comune*" secondo modalità previste all'art. 121 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;
- è in parte gravato dalla fascia di rispetto stradale con modalità previste all'art. 117 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;
- ricade in "*classe idrogeologica I*".

Per ogni altra informazione si rinvia alla lettura del C.D.U. allegato alla presente relazione (ved. all. L11-3).

Tenuto conto della fortemente incerta determinazione delle potenzialità edilizie correlate alla destinazione d'uso prevista soprattutto in assenza di specifico progetto, ai fini della valutazione non è presa in considerazione l'eventuale capacità edificatoria del terreno.

8.7.4. *Certificazione energetica*

Trattandosi di terreno non è previsto il rilascio di certificazione energetica.

* * *

8.8. **Giudizi di conformità**

8.8.1. *Regolarità edilizia*

Trattandosi di terreno inedificato non si rilevano difformità edilizie.

8.8.2. *Conformità catastale*

Dall'esame della documentazione catastale non sono state rilevate difformità.

8.8.3. *Conformità urbanistica*

Non sono state rilevate difformità.

8.8.4. *Corrispondenza dati catastali / atto*

Non sono state rilevate difformità.

8.8.5. *Conformità tecnica impiantistica*

Non applicabile trattandosi di terreno.

8.8.6. *Commerciabilità 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 11 della presente relazione.

* * *

8.9. **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.

8.9.1. *Spese condominiali*

Trattandosi di bene non costituito in condominio, non sono presenti spese condominiali.

8.9.2. *Procedimenti giudiziari*

Sulla base delle informazioni reperite nonché di quanto appurato dallo scrivente, non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene di cui al lotto 11 della relazione di perizia estimativa oltre a quello di cui alla presente procedura.

* * *

8.10. **Valore dell'immobile del lotto 11, prezzo base per la vendita**

8.10.1. *Valutazione degli immobili*

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo capitolo 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 immobile libero.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue:

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

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, allo stato dello stesso:
 - terreno $V_{U,terr.} = 10,00 \text{ €/m}^2$
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (non significativo per il tipo di immobile);
- 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: $A_{EU} = \text{zero}/00 \text{ €}$;
- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = \text{zero}/00 \text{ €}$;
- 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 11	T	terreno	6.244,00	1,00	1,00	1,00	0,95	10,00	59.318,00
		totale							59.318,00

Ne consegue, per arrotondamento

$$V = V_{lordo} - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 59.318,00 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore del **lotto 11** della perizia

estimativa, oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **59.000,00 €**.

[illegible]

9. 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.

* * *

9.1. 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 del Comune di Pianezza;
- 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 pertinenziali;
- 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’intero 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.

* * *

9.2. 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”,
- Commissione Provinciale Competente alla Determinazione dell’Indennità Definitiva (Valori Agricoli Medi VAM) per le varie regioni agrarie della provincia di Torino,
- Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Torino, Valori Agricoli Medi della provincia.

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	uffici	560 ÷ 1.100
OMI	magazzini	390 ÷ 590
OMI	laboratori	400 ÷ 790
Borsino Immobiliare	uffici	570/716/863
Borsino Immobiliare	negozi	461/620/779
Borsino Immobiliare	magazzini	244/369/495
Borsino Immobiliare	laboratori	296/462/627
Borsino Immobiliare	posti auto scoperti	224/252/280

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.

* * *

9.3. 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.

Detti sopralluoghi sono stati integrati 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 copie degli atti di provenienza.

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

* * *

10. ELENCO ALLEGATI

In allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti (dove la sigla "Lxx-y" indica il lotto di riferimento e lo specifico allegato) i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

Lotto 4 – locale a uso terziario in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano terra, sub. 15

L04-1 documentazione catastale:

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

L04-2 planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetrie illustrative dell'immobile
- planimetria dei posti auto in uso esclusivo
- planimetrie illustrative delle difformità rilevate;

L04-3 documentazione edilizia e urbanistica:

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

L04-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:

- visure aggiornate;

L04-5 copia atto di provenienza;

L04-6 documentazione fotografica;

L04-7 regolamento di condominio;

L04-8 contratto di locazione;

Lotto 5 – locale a uso terziario in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, sub. 27

L05-1 documentazione catastale:

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

L05-2 planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetrie illustrative dell'immobile
- planimetria dei posti auto in uso esclusivo
- planimetrie illustrative delle difformità rilevate;

L05-3 documentazione edilizia e urbanistica:

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

L05-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:

- visure aggiornate;

L05-5 copia atto di provenienza;

L05-6 documentazione fotografica;

L05-7 regolamento di condominio.

Lotto 6 – locale a uso terziario in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, sub. 28

L06-1 documentazione catastale:

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

L06-2 planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetrie illustrative dell'immobile
- planimetria dei posti auto in uso esclusivo
- planimetrie illustrative delle difformità rilevate;

L06-3 documentazione edilizia e urbanistica:

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

L06-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:

- visure aggiornate;

L06-5 copia atto di provenienza;

L06-6 documentazione fotografica;

L06-7 regolamento di condominio;

L06-8 contratto di locazione.

Lotto 7 – locale a uso terziario in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, sub. 29

L07-1 documentazione catastale:

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

L07-2 planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetrie illustrative dell'immobile
- planimetria dei posti auto in uso esclusivo
- planimetrie illustrative delle difformità rilevate;

L07-3 documentazione edilizia e urbanistica:

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

L07-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:

- visure aggiornate;

L07-5 copia atto di provenienza;

L07-6 documentazione fotografica;

L07-7 regolamento di condominio.

Lotto 8 – locale a uso sgombero in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano interrato, sub. 46

L08-1 documentazione catastale:

- visure catastali attuali e storiche
- planimetrie catastali

- certificati catastali
 - estratto di mappa N.C.T.;
 - L08-2 planimetrie illustrative:
 - estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
 - planimetrie illustrative dell'immobile
 - planimetrie illustrative delle difformità rilevate;
 - L08-3 documentazione edilizia e urbanistica:
 - estratto di mappa P.R.G.C. e estratto delle norme tecniche di attuazione
 - copia delle pratiche edilizie reperite;
 - L08-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:
 - visure aggiornate;
 - L08-5 copia atto di provenienza;
 - L08-6 documentazione fotografica;
 - L08-7 regolamento di condominio.
- Lotto 9 – locale a uso sgombero in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano interrato, sub. 47
- L09-1 documentazione catastale:
 - visure catastali attuali e storiche
 - planimetrie catastali
 - certificati catastali
 - estratto di mappa N.C.T.;
 - L09-2 planimetrie illustrative:
 - estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
 - planimetrie illustrative dell'immobile
 - planimetrie illustrative delle difformità rilevate;
 - L09-3 documentazione edilizia e urbanistica:
 - estratto di mappa P.R.G.C. e estratto delle norme tecniche di attuazione
 - copia delle pratiche edilizie reperite;
 - L09-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:
 - visure aggiornate;
 - L09-5 copia atto di provenienza;
 - L09-6 documentazione fotografica;
 - L09-7 regolamento di condominio.

Lotto 10 – locale a uso terziario in Pianezza, piazzale Europa n. 7, piano 1°, sub. 63

L10-1 documentazione catastale:

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

L10-2 planimetrie illustrative:

- estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
- planimetrie illustrative dell'immobile
- planimetria dei posti auto in uso esclusivo
- planimetrie illustrative delle difformità rilevate;

L10-3 documentazione edilizia e urbanistica:

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

L10-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:

- visure aggiornate;

L10-5 copia atto di provenienza;

L10-6 documentazione fotografica;

L10-7 regolamento di condominio.

Lotto 11 – terreno in Pianezza, in affaccio su via Enzo Ferrari

L11-1 documentazione catastale:

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

L11-2 planimetrie illustrative:

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

L11-3 documentazione edilizia e urbanistica:

- certificato di destinazione urbanistica
- estratto di mappa P.R.G.C. e estratto delle norme tecniche di attuazione;

L11-4 documentazione Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare - visure sommarie aggiornate:

- visure aggiornate;

STUDIO TECNICO
DR. ING. DIEGO PALTANIN

L11-5 copia atto di provenienza;
L11-6 documentazione fotografica
L11-7 contratto di comodato.

* * *

In fede,

il perito estimatore
dr. ing. Diego Paltanin

Collegno, li 02.02.2026