

Liquidazione Giudiziale n° 216/2025 LG

**XXXXXXX
XXXXXXX XXXXXXX s.r.l.**

G.D.: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott. Ivano PAGLIERO

1° STRALCIO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE UN FABBRICATO
IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA
SITO NEL COMUNE DI
RIVOLI (TO)**

INCARICO E PREMESSA

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura epigrafata con l'incarico di procedere a perizia estimativa sul valore di:

- ✓ un fabbricato in proprietà superficiaria ubicato nel comune di Rivoli (TO), adibito a sede del locale Commissariato di Pubblica

Sicurezza;

- ✓ un appezzamento di terreno con entrostanti entità immobiliari collabenti sito nel comune di Settimo Torinese (TO), di proprietà della società YYY YYY s.r.l., interamente partecipata dalla società XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX s.r.l.

In considerazione dell'attività di costruttrice edile svolta dalla società oggi in Procedura e della specificità dell'incarico peritale ricevuto, lo scrivente ha preliminarmente demandato ad un esperto visurista lo svolgimento delle verifiche volte ad individuare il titolo di provenienza delle entità immobiliari riconducibili alla società in Procedura, i titoli di acquisto in capo ai precedenti proprietari nonché gli eventuali vincoli e/o le formalità pregiudizievoli su di esse gravanti.

In esito alle risultanze delle predette verifiche, il sottoscritto - al fine di avere un quadro globale della situazione - ha poi autonomamente espletato ulteriori e specifici accertamenti:

- presso l'Ufficio Catastale Provinciale di Torino, con acquisizione di estratti di mappa, planimetrie e visure catastali delle varie entità immobiliari indicate dal visurista come riconducibili alla società in liquidazione giudiziale;
- presso la Direzione Servizio al Territorio e alla Città del Comune di Rivoli (TO), con richiesta e successiva acquisizione di copia del contratto di locazione riguardante l'entità immobiliare risultata ubicata in comune di Rivoli (TO);
- presso l'Archivio Edilizio del Comune di Rivoli (TO) con richiesta, successivo esame ed acquisizione di copia della documentazione edilizia ed urbanistica indicata dal Tecnico preposto come riconducibile alle

entità immobiliari;

- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Settimo Torinese (TO) con richiesta delle pratiche edilizie preventivamente individuate tramite ricerche negli elenchi disponibili alla pubblica consultazione e successivo esame della documentazione tramessa dall'Ente, nonché con richiesta e successiva acquisizione di un certificato di destinazione urbanistica (CDU) delle entità immobiliari.

Per quanto riferibile a questi ultimi accertamenti, si evidenzia come alla data attuale lo scrivente sia ancora in attesa di potere essere ricevuto dal Responsabile del Settore Territorio - Servizio Programmazione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Settimo Torinese per potere esaminare una parte della documentazione inerente interventi di nuova edificazione previsti sul compendio immobiliare riconducibile alla società in Procedura¹.

Completati tutti gli accertamenti documentali per l'entità immobiliare in Rivoli (TO) ed in attesa di specifico accesso presso l'ufficio tecnico per l'entità immobiliare in Settimo Torinese (TO), sono poi stati espletati i sopralluoghi sulle distinte entità immobiliari oggetto del mandato peritale ricevuto, finalizzati alla localizzazione degli stessi sui rispettivi tessuti urbani oltre alla verifica della morfologia, delle caratteristiche, dello stato conservativo e manutentivo dei fabbricati oltreché della conformità alla documentazione catastale, edilizia ed urbanistica acquisita (con l'eccezione sopra evidenziata), nonché - ove necessario - a rilievi di natura geometrica (per il tramite di strumentazione laser manuale)² e a

¹ Trattasi di permesso di costruire convenzionato non rilasciato per mancato pagamento degli oneri concessori da parte della società in Procedura.

² Misuratore Bosch mod. GLM50-22 - s.n. 325403413.

riprese fotografiche.

D'intesa con la Curatela, in considerazione dell'inerzia degli Uffici del Comune di Settimo Torinese (TO), si è ritenuto di procedere per stralci di perizia, predisponendo un primo stralcio relativo al fabbricato in proprietà superficiaria ubicato nel comune di Rivoli (TO), di seguito individuato come "Lotto n. 1".

LOTTO N. 1

L.1 - UBICAZIONE

Comune di Rivoli (TO) - Via Pavia n. 26.

L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato adibito a sede del locale Commissariato di Pubblica Sicurezza elevato a due piani fuori terra oltre piano di copertura collegati da scala interna, composto:

- al piano terreno (1° fuori terra) da ingresso, corridoio, locale di sorveglianza, sala attesa e locale pubblico, n. 9 uffici, locale adibito ad archivio, sala break, n. 3 depositi, ripostiglio, servizi igienici oltre a n. 2 locali con servizio igienico comune destinati a custodire i soggetti in stato di fermo, con superficie complessiva³ di metri quadrati 635,89;

³ Desunta dal titolo di provenienza infra trattato.

- al piano primo (2° fuori terra) da corridoio, n. 5 uffici, sala riunioni, archivio, sala copie, locale server, spogliatoio uomini, spogliatoio donne, servizi igienici e due terrazzi, oltre ad un alloggio del comandante composto da ingresso su locale soggiorno, cucina, studio, due camere, ripostiglio e doppi servizi; il tutto con superficie⁴ di metri quadrati 563,79, di cui metri quadrati 143,77 destinati alla residenza;
- al piano copertura da lastrico solare con insistenti locale centrale termica, pannelli solari oltre ad apparecchiature impiantistiche e di servizio della caserma.

Il tutto realizzato in proprietà superficiaria su terreno di proprietà del Comune di Rivoli con superficie catastale di metri quadrati 3.072, non oggetto di verifiche strumentali.

L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Come si rileva dall'allegata documentazione catastale, il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli con i seguenti identificativi catastali:

- ✓ Foglio 21, particella n. 856, via Pavia senza numero civico, piani T-1-2, categoria B/1, classe U, consistenza metri cubi 3.952, superficie catastale totale metri quadrati 1.184, rendita euro 8.164,16

derivanti da Costituzione del 20 settembre 2012 Pratica n. 0465095 (numero 8867.1/2012) ed è intestato a:

- Comune di Rivoli sede in Rivoli (TO), codice fiscale AAAAAAAAAA,

⁴ Desunta dal titolo di provenienza infra trattato.

proprietà per l'area 1/1;

- XXXXXXX XXXXXX XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà superficiaria 1/1.

Il corpo di fabbrica in esame insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 21, particella n. 856 di are 30.72 derivante da Tabella di Variazione del 27 agosto 2012 Pratica n. TO0428842 presentata il 24 agosto 2012 (numero 428842.1/2012) che ha soppresso le originarie particelle:

- n. 133 di are 17.60 derivante da impianto meccanografico del 1° giugno 1977 e da successivi Tipo Mappale del 19 dicembre 1997 in atti dal 23 settembre 1999 (n. 18860.508/1987) e Tabella di Variazione del 21 gennaio 2004 Pratica n. 7406 (n. 837.1/2004);
- n. 601 di are 11.58 derivante dalla n. 135 di are 18.60 a seguito di Frazionamento del 5 novembre 1991 in atti dal 26 aprile 1994 (numero 1757.1/1991);
- n. 666 di are 1.54, derivante dalla n. 602 di are 7.12 a seguito di Frazionamento dell'11 maggio 1994 (n. 750.1/1994).

L'ultima planimetria agli atti catastali è risultata conforme a quanto rilevato all'atto del sopralluogo.

L.1 - COERENZE

Con riferimento ai contenuti dell'allegato estratto di mappa catastale, il corpo di fabbrica e la relativa area di pertinenza, distinti in un solo corpo con la particella n. 856 del Foglio 21, presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: particelle numeri 477, 115 e 397, via Pavia e particelle numeri 665 e 846 del Foglio 21.

L.1 - TITOLO DI PROVENIENZA/CONVENZIONE

Dalla relazione predisposta dal citato visurista incaricato dallo scrivente, emerge che il fabbricato trattato nella presente relazione venne realizzato su terreno concesso in diritto di superficie dal Comune di Rivoli con atto a rogito Notaio Angelo Chianale di Torino del 26 novembre 2010, repertorio numero 65693/28449, registrato in Torino il 22 dicembre 2010 al numero 13513 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 23 dicembre 2010 ai numeri 52050/33302 e ai numeri 52051/33303.

Il diritto di superficie, con durata sino al 31 dicembre 2050, venne concesso alla BBBBBBBB BBBB BBBB società a responsabilità limitata, con sede in Torino, codice fiscale BBBBBBBBBB per la costruzione e gestione della sede del Commissariato di Pubblica Sicurezza e relative pertinenze, con la precisazione che *“alla scadenza della concessione gli immobili costruiti compresi relativi impianti ed accessori, diverranno di proprietà del soggetto proprietario del suolo”*.

Con successivo atto a rogito Notaio Angelo Chianale del 6 febbraio 2014, repertorio numero 74648/33313, registrato in Torino il 20 febbraio 2014 al numero 3086 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 20 febbraio 2014 ai numeri 5479/4121, la società BBBBBBBB BBBB BBBB s.r.l. venne fusa per incorporazione nella XXXXXXXX XXXXXX XXXXX s.r.l. con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, che venne infine sottoposta alla procedura di liquidazione giudiziale dichiarata aperta dal Tribunale di Torino con Sentenza del 30 luglio 2025.

L.1 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

Sempre con riferimento ai contenuti dell'allegata relazione predisposta dal visurista incaricato dallo scrivente, il terreno⁵ su cui è stato realizzato il fabbricato in esame era pervenuto al Comune di Rivoli per acquisto dalla BBBBBBBB BBBBB BBBB s.r.l. avvenuto con atto di cessione di aree a titolo gratuito (con riserva della capacità edificatoria) e contestuale convenzione edilizia a rogito Notaio Angelo Chianale del 12 marzo 2010, repertorio numero 62681/27145, registrato in Torino il 1° aprile 2010 al numero 8094 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 2 aprile 2010 ai numeri 13284/8468 e ai numeri 13287/8471, al quale fecero seguito scritture private di rettifica autenticate dallo stesso Notaio in data 16 luglio 2014, repertorio numero 75602/33935 (trascrizione numeri 26919/19856 del 5 agosto 2014) e in data 5 novembre 2014, repertorio numero 76150/34293 (trascrizione numeri 37595/27525 del 25 novembre 2014).

Alla BBBBBBBB BBBBB BBBB s.r.l. il medesimo terreno era pervenuto per acquisto dalla società CCC CCCCC e C. - s.n.c.⁶ avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Chianale del 1° marzo 2010, repertorio numero 62610/27121, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 26 marzo 2010 ai numeri 12142/7767.

Alla CCC CCCCC e C. s.n.c. il terreno era pervenuto in data anteriore al ventennio, e precisamente per acquisto da DDDDD Ornella in EEEEE⁷ avvenuto con scrittura privata autenticata dal Notaio Giorgio La Placa di Torino in data 18 dicembre 2001, repertorio numero 416640/6762,

⁵ Individuato con i precedenti identificativi catastali (Fg. 21 n.ri 133-601-666).

⁶ Sede in CCCCCC (CC), partita Iva CCCCCCCCC.

⁷ Nata a DDDDD (DD) il 9 giugno 1957.

registrato in Torino il 4 gennaio 2002 al numero 5 serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 10 gennaio 2002 ai numeri 1204/844. L'atto precisa che *“l'area oggetto del trasferimento venne venduta con atto ricevuto dal D. Giorgio Mariatti, Notaio in Chieri, il 15 aprile 1999, registrato a Chieri il 4/5/1999 al n. 327 a DDDDD Ornella in EEEEE da FFFFFFF Marcellino nato a FFFF il 28 maggio 1945, al quale era pervenuta in parte per successione del nonno paterno FFFFFFF Lorenzo morto il 27 novembre 1978, giusta testamento olografo pubblicato con atto Avv. Sebastino Dell'Arte, Notaio in Collegno, 9 maggio 1979, registrato a Rivoli il 17/5/1979 al numero 3346 (dichiarazione di successione numero 4 volume 709 registrata a Rivoli il 22/5/1979) e per la restante parte per successione della nonna paterna GGGGG Marcellina vedova FFFFFFF nata a GGGGG il 21 aprile 1900 morta il 17 febbraio 1991, giusta testamento olografo pubblicato dal predetto Notaio Dell'Arte il 13 giugno 1991, registrato a Rivoli il 24/6/1991 al numero 1793 (dichiarazione di successione numero 65 volume 902 registrato a Rivoli il 30/7/1991)”*.

L.1 - DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Il titolo di provenienza in capo alla società in Procedura specifica che *“su parte della particella mappale n. 133 del foglio 21 [in seguito soppresso e fuso nell'attuale particella numero 856] insiste diritto di passaggio a favore dei fabbricati confinanti esistenti sulle particelle numeri 427, 115 e 397 dello stesso foglio”*. A tal proposito, si ritiene che l'indicazione del numero “427” sia da attribuirsi ad errore materiale, dovendosi correttamente intendere “477”.

I precedenti titoli di proprietà precisano che *“sul mappale n. 133 esistono servitù di passaggio a favore del condominio di Via Pavia n. 20 e dei relativi box nonché di insistenza di dehors a favore del confinante bar”*.

L.1 - STATO LOCATIVO

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 risulta la trascrizione numeri 284/205 del 4 gennaio 2013 di locazione ultranovennale stipulata tra il Comune di Rivoli e la società BBBBBBBB BBBBBB BBBB s.r.l., in seguito fusa per incorporazione nella società XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX s.r.l.

Lo scrivente ha acquisito copia del contratto autenticato dalla dottoressa Elisabetta Scatigna (quale Segretario Generale della Città Rivoli), in data 6 dicembre 2012, repertorio numero 241, registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Rivoli il 18 dicembre 2012 al numero 24 serie 2.

In forza del suddetto atto, l'Amministrazione Comunale assunse in locazione onerosa dalla società BBBBBBBB BBBBBB BBBB s.r.l. l'entità immobiliare trattata nella presente relazione *“per renderlo in uso al Commissariato di Pubblica Sicurezza”*, con *“termine alla scadenza del diritto di superficie, cioè il 31.12.2050”*.

Il corrispettivo annuo venne determinato in 100.000,00 euro oltre Iva⁸, da corrispondere, unitamente alla quota di *“spese di ordinaria gestione e manutenzione dell'immobile e suoi impianti nonché delle relative utenze”*, in quattro rate trimestrali anticipate.

⁸ Dall'art. 3 del contratto si rileva che *“il canone sarà rivalutato con adeguamento percentuale pari al 100% dell'indice ISTAT del mese di Novembre dell'anno antecedente, o altro parametro equivalente previsto dalle norme per l'aggiornamento dei canoni di locazione ad uso diverso dal residenziale”*.

Pertanto ai fini estimativi il lotto immobiliare sarà considerato soggetto a vincoli locativi evidenziando che il Legale incaricato dalla Procedura ha reso, riguardo al suddetto contratto di locazione, le seguenti informazioni:

- dalle fatture emesse dalla società *in bonis* emerge una riduzione del canone di locazione pari al 15%;
- la riduzione del 15% è prevista per legge dall'articolo 3, comma 4, Decreto Legge n. 95/2012 e dall'art. 24, comma 4, Decreto Legge n. 66/2014, ai quali il Comune di Rivoli ha aderito;
- il canone annuale attuale ammonta quindi a euro 85.000,00, che corrisponde a quattro rate trimestrali di euro 21.250,00 ciascuna;
- la società oggi in Procedura non ha applicato l'adeguamento Istat nel corso degli anni, in parziale conformità con quanto previsto dall'art. 3, comma 1, del citato Decreto Legge n. 95/2012 (che impediva l'adeguamento, ma solo fino all'anno 2023);
- il contratto ha durata superiore ai 6 anni, quindi l'adeguamento può essere disposto per il 100% dell'indice,

predisponendo ricorso per decreto ingiuntivo finalizzato al recupero, a favore della Procedura, di quanto dovuto dal conduttore.

Per completezza di trattazione si evidenzia che presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 risulta la trascrizione numeri 12223/8722 del 15 aprile 2015 della scrittura privata autenticata dal Notaio Angelo Chianale di Torino in data 24 marzo 2015, repertorio numero 77123/34932, con la quale la società in Procedura cedette irrevocabilmente e pro solvendo al creditore ipotecario infra indicato (cfr. capitolo "L.1 - Formalità pregiudizievoli della presente relazione") *"ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1267 del codice civile, e anche ai sensi del*

decreto legislativo 21 maggio 2004, n. 170 ove applicabile, tutti i crediti di natura pecuniaria che sorgeranno a partire dalla data odierna e in futuro in capo al cedente (incluso a scopo esemplificativo e non esaustivo, qualsivoglia credito per canoni di locazione e/o indennizzi assicurativi, rimborsi spese e/o risarcimento del danno) e derivanti dal contratto di locazione [di cui sopra], sino all'integrale soddisfazione del debito ipotecario”.

Si segnala inoltre che il contratto di locazione prevede il diritto di riscatto anticipato della proprietà dell’immobile a favore del Comune, secondo i criteri indicati nell’art. 6 del contratto di locazione medesimo: *“l’amministrazione comunale a suo insindacabile giudizio in qualsiasi momento e con un preavviso di almeno tre mesi, potrà acquistare in proprietà l’immobile con il pagamento del corrispettivo determinato nella misura corrispondente al residuo importo dell’ammortamento fiscale dell’immobile, operato dalla Società e risultante dalle documentazioni contabili, maggiorato da un indennizzo pari al 1,00% (uno per cento) per ogni anno di mancata locazione”.*

L.1 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Con riferimento ai contenuti dell’allegata relazione predisposta dal visurista incaricato dallo scrivente e delle risultanze dell’ispezione ipotecaria aggiornata al 25 febbraio 2026, l’entità immobiliare oggetto della presente trattazione risulta gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, che verranno poi cancellate dalla Procedura con spese a carico dell’aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 4170/760 del 2 febbraio 2011 di ipoteca volontaria
per complessivi euro 1.500.000,00, a garanzia di un mutuo edilizio di euro 1.000.000,00 da rimborsare in 13 anni per la costruzione del fabbricato trattato nella presente relazione, atto a rogito Notaio Angelo Chianale di Torino del 28 gennaio 2011, repertorio numero 66474/28840, registrato in Torino il 1° febbraio 2011 al numero 2779 serie 1T, a favore della HHHH HH HHHHH HH HHHH HHHHHH S.p.A., contro BBBBBBBB BBBB BBBB società a responsabilità limitata, con sede in Torino, codice fiscale BBBBBBBBBB.

A margine dell'iscrizione risulta Annotazione numeri 38702/4483 del 7 novembre 2012 di erogazione a saldo, in forza di atto a rogito Notaio Enrico Prever di Torino del 6 novembre 2012, repertorio numero 6166/4849.

2) Trascrizione numeri 42289/31228 del 30 settembre 2025 di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale n. 309/2025 emessa dal Tribunale di Torino il 30 luglio 2025, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale XXXXXXXX XXXXXX XXXXX s.r.l., contro XXXXXXXX XXXXXX XXXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

L.1 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, l'incaricato dell'Archivio Edilizio del Comune di Rivoli (TO) ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

 Convenzione a rogito Notaio Angelo Chianale di Torino del 26

novembre 2010, repertorio numero 65693/28449, registrata in Torino il 22 dicembre 2010 al numero 13513 serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 23 dicembre 2010 ai numeri 52050/33302;

✚ Permesso di Costruire n. 12/09 del 2 dicembre 2010 (Pratica numero 2010/130), rilasciato per la “*realizzazione di edificio a 2 p.f.t. destinato alla sede del Commissariato di Polizia di Stato in via Pavia*” su terreno distinto in mappa al Foglio 21, particelle numeri 133, 601 e 666 e in ottemperanza alla Convenzione Edilizia a rogito Notaio Angelo Chianale del 26 novembre 2010, a seguito di richiesta Prot. n. 3888 del 2 febbraio 2009;

✚ Comunicazione di inizio lavori Prot. n. 6072 del 14 febbraio 2011;

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 8867 del 21 settembre 2012, per “*minime variazioni dimensionali (inferiori al 5% come previsto dalla Convenzione Edilizia) e piccole varianti interne*” rispetto al progetto assentito con rilascio del P.d.C. n. 12/2009, con lavori ultimati in data 21 settembre 2012;

✚ Certificato di Agibilità n. 57/2012 del 31 ottobre 2012, rilasciato a fronte di domanda Prot. n. 91086 del 30 ottobre 2012.

Per quanto direttamente rilevato all’atto del sopralluogo (interno ed esterno) effettuato presso l’entità immobiliare in esame, lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi è risultato sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica dei progetti acclusi ai titoli abilitativi edilizi sopra elencati.

Sotto il profilo urbanistico, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Rivoli⁹ l'entità immobiliare ricade in nell'Area Urbanistica "R6" e nell'Area Normativa a verde pubblico (V) individuata con la sigla "10V9", con indice territoriale di 0,50 mq/mq. La relativa Scheda normativa prevede, quali destinazioni d'uso principali, le aree verdi attrezzate per la sosta ed il gioco.

L.1 - DESCRIZIONE

L'entità immobiliare in esame è ubicata in zona semicentrale del comune di Rivoli (TO) che l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate individua con la sigla "C2" - Strada comunale Villarbasse-Rivoli, a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili.

In realtà detta area - ricompresa tra il vicino corso Francia ed il corso Canonico Giuseppe Allamano, in posizione immediatamente prossima alle tangenziali del nodo metropolitano torinese - risulta caratterizzata dalla presenza mista di edifici residenziali confinanti e di insediamenti a destinazione produttiva e artigianale ubicati a breve distanza.

Il corpo di fabbrica in esame, a pianta irregolare, venne realizzato nella seconda decade degli anni Duemila con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura rifinita con blocchi splittati e zoccolatura in materiale lapideo, copertura a tetto piano praticabile tramite accesso da vano scala interno.

L'edificio insiste su area pianeggiante di forma rettangolare regolare con superficie recintata di circa 2.435 metri quadrati¹⁰ pavimentata in masselli

⁹ Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 11-3288 del 25 giugno 2001.

¹⁰ Desunta dal titolo di provenienza.

di cls, dotata di svariati accessi e precisamente:

- _ accesso pedonale attestato sulla Via Pavia
- _ ingresso pedonale destinato al pubblico e cancello carraio (per fruizione dei veicoli della Polizia dell'area interna adibita a parcheggio) posti sul lato sud;
- _ due cancelli carrai sul fronte nord.

I due vari piani del fabbricato sono collegati con scala interna in c.a. rivestita in granito. Sul fronte volto alla Via Pavia insiste è presente inoltre una scala antincendio in carpenteria metallica sovrastata da copertura di analoga fattura.

I vari locali che compongono la costruzione possiedono le seguenti principali caratteristiche:

- altezza piano terreno cm 245÷295 circa;
- altezza piano primo cm 290 circa;
- altezza locale centrale termica al piano di copertura cm 235 circa;
- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato;
- parziali controsoffittature in pannelli fonoassorbenti;
- serramenti interni metallici tamponamenti in laminato/vetro;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera;
- bagni corredati di apparecchi sanitari;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia per forza motrice ed illuminazione;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano Immergas e diffusione del calore ad aria;
- impianto di ventilazione meccanica controllata Vortice;
- impianto citofonico;

- montacarichi (anno 2012) con portata massima di 300 kg.

Ulteriori impianti, di natura specifica, sono stati installati direttamente dal conduttore per l'abituale utilizzo dei locali a sede di Commissariato di Polizia.

Una porzione del piano primo è destinata ad accogliere anche i locali di abitazione per il comandante/dirigente ed ha accesso sia dall'interno del fabbricato, tramite terrazzino comunicante con l'ufficio destinato al dirigente, sia attraverso la scala antincendio esterna e il balcone con essa comunicante, verso cui volge un portoncino blindato. I locali, dichiarati ormai da tempo inutilizzati, possiedono caratteristiche simili a quelle sopra elencate e dispongono, oltreché di cucina (dotata dei tradizionali impianti), di due bagni di cui uno risultato attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca idromassaggio e l'altro dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione tecnico-estimativa e alla quale si rimanda per una più dettagliata rappresentazione delle caratteristiche dell'entità immobiliare.

L.1 - VALUTAZIONE

In considerazione di quanto emerso dagli accertamenti documentali e, in particolare, dai contenuti del titolo di provenienza/convenzione e del contratto di locazione tuttora in essere, si ritiene che la stima del ricercato valore del fabbricato in proprietà superficiaria a tempo determinato debba necessariamente basarsi sull'attualizzazione dei benefici economici che il titolare e/o futuro aggiudicatario trarrà dal bene fino alla scadenza

del contratto, fissata al 31 dicembre 2050.

Alla luce di quanto sopra esposto, nel caso di specie si ritiene dunque applicabile un metodo di stima di tipo finanziario, consistente nella sommatoria dei redditi annui netti che il superficiario percepirà per la durata residua del diritto, scontati al momento della stima, secondo la seguente formula semplificata:

$$V_s = R \times \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$$

dove:

R = reddito annuo netto

i = saggio di capitalizzazione/attualizzazione scelto in base al mercato

n = anni mancanti alla scadenza del diritto

con la seguente specifica, nel caso di specie, dei vari termini della citata formula:

- reddito annuo netto (dedotte imposte e costi manutenzione straordinaria): ipotizzato in euro 65.000,00;
- saggio di capitalizzazione: 9%;
- anni mancanti¹¹ alla scadenza del diritto: 24 anni e 10 mesi

Fermo quanto sopra, si precisa che trattandosi di un calcolo strettamente correlato alle tempistiche assunte a riferimento, occorre tenere conto dell'assenza di certezze in merito al momento in cui verrà perfezionato l'acquisto da parte del futuro aggiudicatario; a tal proposito, lo scrivente ha prudenzialmente considerato in 24 anni il termine da assumere a riferimento sino alla scadenza del diritto sopra indicato; ne discende pertanto il seguente conteggio:

¹¹ Alla data di perizia.

$$V_s = 65.000,00 \times \frac{(1+0,09)^{24} - 1}{0,09 \times (1+0,09)^{24}}.$$

$$V_s = 65.000,00 \times \frac{7,91108 - 1}{0,09 \times 7,91108}.$$

$$V_s = 65.000,00 \times \frac{6,91108}{0,7119972}$$

$$V_s = 65.000,00 \times 9,706611 = \text{euro } 630.929,71$$

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore del diritto di superficie a tempo determinato sul fabbricato ubicato in comune di Rivoli (TO) - Via Pavia n. 26, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in

€ 630.000,00

(euro seicentotrentamila/00)

L.1 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

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

L.1 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita dell'entità immobiliare, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere, evidenziando che l'ultimazione formale dei lavori di realizzazione delle stesse risale al 21 settembre 2012 (cfr. capitolo "L.1 - Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione).

L.1 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Al contratto di locazione citato al capitolo “L.1 - Stato locativo” della presente relazione sono stati allegati gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) numero 2012 204509 0076 e numero 2012 204509 0077, entrambi inviati al Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) in data 2 ottobre 2012 ed entrambi annullati/invalidati.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica.
- Relazione predisposta dal visurista incaricato.
- Estratto della mappa catastale.
- Visure catastali.
- Planimetria catastale.
- Copia conforme contratto di locazione.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Scheda Normativa

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 25 febbraio 2026

Il Perito