

Liquidazione Giudiziale

n° 252/2024 LG

XXXX s.r.l.

G.D.: Dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: Dott. Pier Vittorio VIETTI

2° STRALCIO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI
SITE IN COMUNE DI
NICHELINO (TO) - VIA PATERI N. 13**

INCARICO E PREMESSA

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, nominato Perito estimatore nella Procedura epigrafata, premesso che in data 4 dicembre 2025 ha depositato un primo stralcio di perizia estimativa sul valore di n. 22 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10, procede, con il presente secondo stralcio, alla trattazione delle restanti entità immobiliari riconducibili alla Procedura facenti parte dello stabile ubicato in

comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13, articolandole per lotti¹
secondo il seguente schema:

- > LOTTO N. 23: Unità abitativa P.T. e cantina (subalterni 55 e 2).
- > LOTTO N. 24: Unità abitativa P.1° e cantina (subalterni 37 e 11).
- > LOTTO N. 25: Locale autorimessa al piano interrato (sub 17).
- > LOTTO N. 26: Locale autorimessa al piano interrato (sub 18).
- > LOTTO N. 27: Locale autorimessa al piano interrato (sub 26).
- > LOTTO N. 28: Locali autorimessa piano interrato (subalterni 20-21-22).
- > LOTTO N. 29: Posto auto scoperto al piano terreno (sub 63).
- > LOTTO N. 30: Posto auto scoperto al piano terreno (sub 67).
- > LOTTO N. 31: Posto auto scoperto al piano terreno (sub 68).
- > LOTTO N. 32: Posto auto scoperto al piano terreno (sub 72).
- > LOTTO N. 33: Posto auto scoperto al piano terreno (sub 73).
- > LOTTO N. 34: Posto auto per disabili al piano interrato (sub 61).
- > LOTTO N. 35: Basso fabbricato cabina elettrica (sub 74).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per la sola unità abitativa al piano terreno, la superficie è stata desunta da visura catastale, in cui è esposta la misura derivante dall'applicazione dei criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 determinate computando:

- i muri interni per intero;
- i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25,

¹ Con numerazione progressiva rispetto al primo stralcio di perizia e con riferimento alla certificazione notarile predisposta dal Notaio Caterina Bima su incarico della Procedura oltreché allo stato di occupazione in corso.

con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - del 25% qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Con analogo criterio sono state conteggiate le superfici delle restanti entità immobiliari attualmente classate in categoria F/3 (unità in corso di costruzione).

Tutte le superfici sono state verificate mediante rilievi in loco attraverso tradizionale strumento laser di misura.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile, quale criterio di estimativo, il valore di mercato ricercato attraverso un procedimento di tipo sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76):
"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni";
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le*

parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";

- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” datato 6 dicembre 2024 ed elaborato, oltre che dall’ABI, da Tecnoborsa, dall’Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale e, in particolare, nella zona di ubicazione delle entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro documentale quanto più possibile completo sotto il profilo dei dati ritraibili da fonti di settore specifico, sono stati inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui:

- ✓ le Statistiche *del III° trimestre 2025* del settore residenziale, pubblicate in data 4 dicembre 2025;

- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione residenziale (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicato in data 20 maggio 2025;
- ✓ le *Statistiche regionali del settore residenziale - Piemonte (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicate in data 5 giugno 2025,

a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché il *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia* nel III° trimestre 2025 realizzato in collaborazione tra Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e Tecnoborsa, pubblicato in data 20 novembre 2025.

PREMESSA

Come già esposto in premessa, le entità immobiliari oggetto della presente relazione tecnico-estimativa sono tutte ubicate nel medesimo complesso condominiale sito in comune di Nichelino (TO) denominato “Residenza Le Rose”.

Risultano pertanto comuni alle stesse entità alcune peculiarità che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente (al fine di evitare pleonastiche ripetizioni) in quanto riferibili a tutti gli immobili oggi in esame.

Facendo riferimento a tutto quanto sopra esposto, lo scrivente riporta quindi di seguito l'elencazione dettagliata delle citate comuni peculiarità riconducibili nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del complesso immobiliare;
- individuazioni catastali generali;

- coerenze generali;
- titoli di provenienza delle entità immobiliari;
- titoli di proprietà pregressi;
- regolamento di Condominio;
- stato locativo;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- attestati prestazione energetica (APE),

rimandando nel prosieguo della presente trattazione peritale alle puntuali ed analitiche descrizioni delle specifiche peculiarità riconducibili alle entità dei singoli Lotti di cui alla società in liquidazione denominata.

INFORMATIVE COMUNI
A TUTTI I LOTTI

- UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Comune di Nichelino (TO) - Condominio “Residenza Le Rose” - Via Pateri numero 13 angolo Via Arturo Graf².

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

Come si rileva dai contenuti dell’elaborato planimetrico catastale,

² In origine numero civico 26.

dell'elenco dei subalterni e del regolamento condominiale acclusi alla presente relazione, le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un corpo di fabbrica a destinazione residenziale realizzato dalla società oggi in Procedura, servito da due vani scala comuni ed elevato a tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato racchiudente cantine, vani tecnici e locali ad uso autorimessa esteso anche al di sotto del cortile sul quale è stata prevista la formazione di posti auto scoperti e sul quale insiste anche un fabbricato destinato a cabina elettrica di trasformazione.

L'intero compendio è censito in Catasto Fabbricati al Foglio 17, particella numero 1368 suddiviso in 75 subalterni³, tutti classati come "unità in corso di costruzione" (categoria F/3) ad eccezione di taluni di essi classati come abitazioni di tipo civile (categoria A/2), magazzini-cantine-locali di deposito (categoria C/2) e box auto (categoria C/6), oltreché di beni comuni non censibili costituiti da:

- vani scala e vani tecnici (subalterni 42 e 43);
- vasca raccolta acque meteoriche (subalterno 46);
- vani tecnici, corridoi e disimpegni del piano interrato (subalterno 57);
- area di manovra automezzi, rampa automezzi, scale di emergenza (subalterno 58);
- corte, vialetti di accesso ed area di manovra al piano terreno (subalterno 59).

Le entità immobiliari in esame vennero inizialmente denunciate in catasto con Costituzione dell'8 ottobre 2010 e censite in Catasto Fabbricati al

³ Alcuni dei quali soppressi a seguito di intervenute variazioni catastali.

Foglio 17:

- ✓ particella n. 1368 area urbana (categoria F/1) di metri quadrati 1836 (Pratica n. TO0631182 - n. 7345.1/2010), in seguito interessata da Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 10 gennaio 2015 (Pratica n. TO0012155 - n. 8391.1/2015) e da denuncia di unità afferenti edificate su area urbana del 29 agosto 2020 (Pratica n. TO0135243 - n. 55670.1/2020);
- ✓ particella n. 1369 area urbana (categoria F/1) di metri quadrati 160 (Pratica n. TO0631183 - n. 7346.1/2010), in seguito interessata da Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 10 gennaio 2015 (Pratica n. TO0012156 - n. 8392.1/2015) e da denuncia di unità afferenti edificate su area urbana del 29 agosto 2020 (Pratica numero TO0135243 - n. 55670.1/2020),

risultanti dalla demolizione di un fabbricato censito al Foglio 17, particella numero 168 subalterni 1, 2, 3 e 4 oltre a bene comune non censibile individuato con il subalterno 106 (cortile comune ai subalterni 1, 2, 3 e 4).

L'attuale costruzione insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 17, particella n. 1368 di are 19.96, ente urbano senza reddito, derivante da Tipo Mappale del 25 agosto 2020 Pratica n. TO0132794 (numero 132794.1/2020), che ha soppresso la particella n. 1369 di are 1.60.

In precedenza la particella n. 1368 aveva una consistenza di are 18.36 che era derivata dal mappale n. 1232 di are 19.96 a seguito di Frazionamento del 4 ottobre 2010 Pratica n. TO0619772 presentato il 1° ottobre 2010 (numero 619772.1/2010) che diede origine alle particelle n. 1368 di are 18.36 e n. 1369 di are 1.60.

Il mappale n. 1232 era derivato dal n. 168 di are 20.79 a seguito di

Frazionamento del 12 aprile 2007 Pratica numero TO0357386 (numero 357386.1/2007).

Alla data di impianto meccanografico (1° settembre 1977) il mappale n. 168 aveva una consistenza di are 5.00, che successivamente si incrementò ad are 20.79 per effetto della soppressione delle particelle n. 136 di are 11.00 e n. 459 di are 4.79 avvenuta con Tipo Mappale del 28 agosto 1997 in atti dal 28 luglio 1999 (n. 6587.541/1990).

- COERENZE GENERALI

Con riferimento ai contenuti dell'allegato estratto di mappa catastale, il fabbricato e l'area di pertinenza, distinti in un solo corpo con la particella n. 1368 del Foglio 17, presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: particelle numeri 507, 506 e 679, via Arturo Graf e particelle numeri 1233, 211 e 809 del medesimo foglio di mappa.

- TITOLI DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

Richiamando i contenuti della relazione notarile ventennale predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, il terreno sul quale insistono le entità immobiliari trattate nella presente relazione era originariamente pervenuto alla società XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX in forza dei seguenti titoli:

 acquisto da AAAA Catterina Lucia⁴, AAAA Natalina⁵ e AAAA Lucia⁶ avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizia Bertoncino di Torino del 15 ottobre 2020, repertorio

⁴ AAAA (AA), 8 settembre 1947.

⁵ AAAA (AA), 30 settembre 1953.

⁶ AAAA (AA), 19 luglio 1949.

numero 2092/1884, registrato in Torino il 30 ottobre 2020 al numero 43212 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 2 novembre 2020 ai numeri 37240/26252, 37241/26253 e 37242/26254 e annotato in data 11 novembre 2020 ai numeri 38956/4781 in margine alla trascrizione eseguita il 10 marzo 2010 ai numeri 9606/6106 (v. oltre);

📌 acquisto, per la quota di $\frac{3}{4}$, da AAAA Catterina Lucia, AAAA Natalina e AAAA Lucia, sopra generalizzate, di cosa presente (fabbricato successivamente demolito) con bene futuro, avvenuto in forza di atto a rogito Notaio Leonardo De Luca di Torino del 26 febbraio 2010, repertorio numero 10296/6736, registrato in Torino il 4 marzo 2010 al numero 1149 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 10 marzo 2010 ai numeri 9606/6106 e di successivo atto di accertamento di venuta ad esistenza dei beni a rogito Notaio Maurizia Bertoncino del 15 ottobre 2020, repertorio numero 2092/1884 e acquisto, per la quota di $\frac{1}{4}$, da AAAA Giovanni⁷ avvenuto in forza di atto a rogito Notaio Leonardo De Luca del 26 febbraio 2010, repertorio numero 10297/6737, registrato in Torino il 4 marzo 2010 al numero 1150 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 10 marzo 2010 ai numeri 9607/6107

Ai suddetti titoli fece poi seguito atto di transazione portante riconoscimento di proprietà a rogito Notaio Maurizia Bertoncino del 3 ottobre 2022, repertorio numero 3938/3540, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 12 ottobre 2022 ai

⁷ AAAA (AA), 2 agosto 1951.

numeri 44606/32497, con il quale la società B&B s.r.l. e gli aventi causa signori BB BBBB Giuseppe e CCCCCC Silvia (acquirenti delle entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati al Foglio 17 n. 1368 subalterni 50, 12, 24 e 23) e DDDDD Davide e EEEEE Federica (acquirenti delle entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati al Foglio 17 n. 1368 subalterni 52, 6 e 15) riconobbero le rispettive proprietà.

Per completezza di trattazione, si evidenzia che la trascrizione del citato atto a rogito Notaio De Luca del 26 febbraio 2010 è stata annotata di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 6 settembre 2019 ai numeri 36788/4206.

La società XXXX s.r.l. venne sottoposta alla procedura di liquidazione giudiziale con sentenza emessa dal Tribunale di Torino in data 16 settembre 2024.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

Come si rileva dai contenuti della relazione notarile citata in premessa e degli atti notarili acquisiti in copia dallo scrivente, il fabbricato oggetto di demolizione su cui sono stati edificate le entità immobiliari in trattazione era pervenuto a AAAA Catterina Lucia, AAAA Lucia, AAAA Giovanni e AAAA Natalina in parte in forza della successione legittima di FFFFFFF Anna, nata a FFFFFFF (FF) il 4 ottobre 1919 e deceduta in FFFFFFF il 7 dicembre 1997 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Moncalieri il 3 giugno 1998 ed ivi classificata al numero 33 volume 425, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 25 luglio 2002 ai numeri 32458/22234) e in parte in forza della successione legittima di AAAA Nicolao, nato a AAAA (AA) il

13 maggio 1921 e deceduto in AAAA il 14 novembre 1972 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Moncalieri il 20 agosto 1974 ed ivi classificata al numero 26 volume 214, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 22 agosto 1974 ai numeri 22331/19550), seguita da accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di AAAA Natalina con atto a rogito Notaio Gianfranco Manacorda di Torino del 3 settembre 1975, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 9 settembre 1975 ai numeri 15019/12720 e con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Migliardi di Pinerolo del 12 dicembre 1972, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 2 febbraio 1973 ai numeri 6326/5894, e ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in morte di FFFFFF Anna in data 7 dicembre 1997.

A FFFFFF Anna e a AAAA Nicolao gli immobili erano pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Gramaglia di Torino del 10 agosto 1960, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 3 il 23 agosto 1960 ai numeri 23777/18933.

Per completezza di trattazione si evidenzia che, tra la documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino è stato rinvenuto l'atto di dismissione gratuita di terreno per pubblica utilità a rogito Notaio Rosario Ciurcina di Nichelino del 22 dicembre 2009, repertorio numero 161504/13352, registrato in Moncalieri il 23 dicembre 2009 al numero 3042 serie 1T con il quale *“i Signori AAAA Lucia in GGGGGG, Natalina, Catterina Lucia in HHHHH e Giovanni, ciascuno per quanto di propria spettanza, dichiarano di cedere come in effetti con il presente atto cedono e dismettono volontariamente a titolo gratuito e con*

ogni più ampia garanzia di legge, al Comune di NICHELINO che in persona di chi sopra accetta, il seguente appezzamento di terreno ad uso sedime stradale, della superficie catastale complessiva di mq. 83 (ottantatre) ... descritto in mappa al Catasto Terreni al Foglio 17, Mappale n. 1233 di are 0,83, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 17 - Mappale 1233 di are 0,83 - Area Urbana”.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come si evince dai contenuti della relazione notarile ventennale predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, il Regolamento di Condominio dello stabile in cui sono ubicate le entità immobiliari in trattazione venne depositato con atto a rogito Notaio Maurizia Bertoncino di Torino del 3 ottobre 2022, repertorio numero 3939/3541, registrato in Torino il 19 ottobre 2022 al numero 50235 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 19 ottobre 2022 ai numeri 45955/33524.

Dall’atto di deposito si evince che “il fabbricato si divide in due scale, costituite da quattro piani fuori terra destinati a civile abitazione e passo carrabile sito in Via Arturo Graf. Entrambe le scale sono servite da un unico piano interrato adibito in parte ad autorimesse, in parte a cantine di pertinenza delle abitazioni sovrastanti ed a locali tecnici.

Lo stabile come sopra detto si compone di n. 2 (due) scale, che hanno ingresso autonomo dal camminamento esterno direttamente dal marciapiede e comprende complessivamente n. 12 (dodici) appartamenti, n. 17 (diciassette) autorimesse, n. 12 (dodici) cantine e n. 12 (dodici) posti auto. Le autorimesse site al piano interrato hanno ingresso unico dalla

rampa su Via Arturo Graf.

Il cortile è suddiviso in un'area comune, giardini privati di proprietà alle unità immobiliari site al piano terra e posti auto”.

Si evidenzia che:

- ✓ il posto auto disabili ubicato al piano interrato⁸;
- ✓ il basso fabbricato cabina elettrica al piano terreno⁹,

pur espressamente individuati con specifici identificativi catastali nell'atto di deposito del regolamento condominiale¹⁰, non sono elencati nelle tabelle millesimali. Tale circostanza lascerebbe presumere che le entità immobiliari siano da annoverarsi tra le “proprietà comuni condominiali” (Capitolo II, art. 1 del Regolamento di Condominio), sulle quali la società in Procedura vanta tuttora una quota di comproprietà di fatto inalienabile a soggetti diversi dai condòmini, la cui consistenza residua dalle vendite già intervenute anteriormente all'apertura della liquidazione giudiziale.

Copia del Regolamento viene acclusa alla presente relazione, unitamente alle relative tabelle millesimali e alle piante dei vari piani dello stabile, nonché la documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025 costituita da:

- ✓ la ripartizione a consuntivo dell'esercizio ordinario 2024;
- ✓ la ripartizione energia elettrica dell'anno 2024;
- ✓ la ripartizione dell'esercizio straordinario “polizza assicurativa”,

con distinta indicazione delle spese riferibili a ciascuna entità immobiliare residua in capo alla società in Procedura.

⁸ Individuato con il subalterno 61 e trattato come Lotto n. 34 nella presente relazione.

⁹ Individuato con il subalterno 74 e trattato come Lotto n. 35 nella presente relazione.

¹⁰ In quanto precedentemente denunciati in catasto con denuncia di “unità sfuggite all'accertamento” del 22 settembre 2022 in atti dal 23 settembre 2022.

Oltre a quanto sopra elencato, la Curatela ha inviato, con messaggio di posta elettronica del 3 novembre 2025, la ripartizione dell'esercizio straordinario "lavori straordinari stabile"¹¹ riferita al periodo 01.01.2025 ÷ 31.12.2025.

Nella trattazione dei singoli Lotti verranno specificate le quote millesimali oltre all'ammontare delle spese comunicate al sottoscritto.

- STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti le entità immobiliari di cui trattasi.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 5 giugno 2025 l'Ufficio interpellato ha segnalato l'esistenza di contratti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Moncalieri negli anni 2011, 2012 e 2015.

Quest'ultimo ha comunicato, con messaggio di posta elettronica del 13 giugno 2025, che *"dalle interrogazioni presso l'Anagrafe Tributaria, ad oggi, i contratti di locazione registrati presso l'Ufficio di Moncalieri, in capo al soggetto XXXXXXXXXX XXXX srl, risultano tutti scaduti o risolti"*.

Pertanto ai fini estimativi tutti i Lotti in trattazione verranno considerati liberi da formali vincoli locativi.

- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Con riferimento ai contenuti dell'allegata relazione ventennale predisposta

¹¹ Con importi a zero.

dal Notaio incaricato dalla Procedura e delle risultanze dell'ispezione ipotecaria aggiornata al 24 febbraio 2026, le entità immobiliari risultano gravate 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 5128/941 del 7 febbraio 2011 di ipoteca volontaria

per complessivi euro 2.400.000,00, a garanzia di mutuo di euro 1.200.000,00, atto a rogito Notaio Leonardo De Lucia di Torino del 4 febbraio 2011, repertorio numero 11775/7959, a favore della LLLL LLLL LL LLLLLLLL LL LLLLLLL S.p.A., con sede in Savigliano (CN), codice fiscale LLLLLLLLLL, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, *seguita da frazionamento con atto a rogito medesimo Notaio in data 18 marzo 2022, repertorio numero 3429/3089, annotato il 28 marzo 2022 ai numeri 12953/1194 e annotato per restrizione di beni, relativamente al subalterno 17, in data 10 febbraio 2023 ai numeri 5691/616, e relativamente ai subalterni 2, 20, 21 e 22, in data 28 febbraio 2023 ai numeri 12952/1193.*

2) Iscrizione numeri 37243/6407 del 2 novembre 2020 di ipoteca

volontaria per complessivi euro 600.000,00, a garanzia di mutuo di euro 300.000,00, atto a rogito Notaio Maurizia Bertoncino di Torino del 15 ottobre 2020, repertorio numero 2093/1885, a favore della LLLL LLLL LL LLLLLLLL LL LLLLLLL S.p.A., con sede in Savigliano (CN), codice fiscale LLLLLLLLLL, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, *seguita da frazionamento con atto a rogito medesimo Notaio in data 18 marzo 2022, repertorio numero 3430/3090, annotato il 1° aprile 2022 ai numeri 13913/1303 e annotato*

per restrizione di beni, relativamente, tra gli altri, ai subalterni 11, 17, 18, 20, 21, 22, 26 e 37 in data 1° aprile 2022 ai numeri 13912/1302.

- 3) Iscrizione numeri 21346/3137 del 18 maggio 2023 di ipoteca volontaria** per complessivi euro 200.000,00, nascente da atto di trasposizione di ipoteca a rogito Notaio Maurizia Bertoncino di Torino dell'11 maggio 2023, repertorio numero 4532/4070, a favore della LLLL LLLL LL LLLLLLLL LL LLLLLL S.p.A., con sede in Savigliano (CN), codice fiscale LLLLLLLLLL, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, *a carico degli immobili censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 17, particella n. 1368 subalterni 2, 11, 18, 37 e 55.*
- 4) Iscrizione numeri 24810/3704 dell'8 giugno 2023 di ipoteca volontaria** per complessivi euro 230.000,00, nascente da atto di trasposizione di ipoteca a rogito Notaio Maurizia Bertoncino di Torino del 6 giugno 2023, repertorio numero 4595/4127, a favore della LLLL LLLL LL LLLLLLLL LL LLLLLLL S.p.A., con sede in Savigliano (CN), codice fiscale LLLLLLLLLL, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, *a carico degli immobili censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 17, particella n. 1368 subalterni 2, 11, 18, 37 e 55.*
- 5) Iscrizione numeri 37075/5574 del 6 settembre 2023 di ipoteca giudiziale** per complessivi euro 25.000,00, nascente da decreto ingiuntivo numero 14417 emesso dal Tribunale di Torino il 23 agosto 2023, a favore di MMMM M.M.M. s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale MMMMMMMM, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.
- 6) Iscrizione numeri 1830/234 del 15 gennaio 2024 di ipoteca giudiziale** per complessivi euro 120.000,00, nascente da decreto ingiuntivo n. 18716

emesso dal Tribunale di Torino il 20 novembre 2023, a favore di NNNNN NNNNNNN s.r.l., con sede in Verres (AO), codice fiscale NNNNNNNNN, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

7) Iscrizione numeri 6161/829 del 13 febbraio 2024 di ipoteca giudiziale

per complessivi euro 10.000,00, nascente da decreto ingiuntivo n. 13636 emesso dal Giudice di Pace di Torino il 10 ottobre 2023, a favore di OOOO OOO s.r.l.s., con sede in Leini (TO), codice fiscale OOOOOOO, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

8) Trascrizione numeri 30622/22834 del 9 luglio 2025 di sentenza di

apertura della liquidazione giudiziale n. 377/2024 emessa dal Tribunale di Torino il 16 settembre 2024, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della XXXX srl, contro XXXX srl, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, gli incaricati del Comune di Nichelino (TO) hanno messo a disposizione¹² dello scrivente la documentazione di seguito dettagliata:

-  Richiesta di concessione edilizia Prot. n. 27452 del 15 maggio 2003
(Pratica n. 109/2003) inoltrata dai proprietari del lotto di terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 17, particelle numeri 136, 168 e 459 “*per la demolizione dei fabbricati esistenti sul lotto e per la*

¹² In parte con accesso diretto allo Sportello Edilizia, in parte con invio a mezzo posta elettronica.

nuova costruzione del fabbricato di civile abitazione” a tipologia condominiale a tre piani fuori terra, con autorimesse e sottotetto non abitabile, sospesa con provvedimento datato 20 maggio 2010;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Protocollo n. 19332 del 26 aprile 2010 (Pratica n. 112/2010) presentata per “*demolizione totale dei fabbricati*” preesistenti sulla particella n. 1232 del Foglio 17 (comunicazione di ultimazione lavori non rinvenuta);

✚ Permesso di Costruire n. 161/10 del 19 novembre 2010 (Pratica numero 161/2010), rilasciato per “*nuova costruzione di edificio residenziale a 3 p.f.t. con interrato e sottotetti abitabili*”¹³, a fronte di domanda Protocollo n. 25127 del 4 giugno 2010 inoltrata dal legale rappresentante della società in Procedura;

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n. 22595 del 2 luglio 2013 (Pratica n. 250/2013), presentata dal legale rappresentante della società in Procedura per la trivellazione di n. 2 pozzi ad uso geotermico (un pozzo per prelievo e un pozzo per restituzione);

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n. 10323 dell’11 aprile 2017 (Pratica n. 122/2017), presentata dal legale rappresentante della società in Procedura per opere di completamento, con lavori ultimati in forma parziale in data 1° marzo 2022;

✚ Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) parziale Prot. n. 11869

¹³ I sottotetti sono legati alle unità immobiliari sottostanti da vincolo unilaterale stipulato con atto a rogito Notaio Leonardo De Luca del 9 settembre 2010, repertorio numero 11041/7355, registrato in Torino il 10 settembre 2010 al numero 791 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 13 settembre 2010 ai numeri 37201/23819

del 25 marzo 2022 (Pratica n. 9-AGI/2022), presentata dal legale rappresentante della società in Procedura a seguito di ultimazione dei lavori avvenuta in data 21 marzo 2022, seguita da richieste di integrazioni da parte del Comune datate 18 maggio 2022 e 18 luglio 2022 e da integrazione del richiedente datata 20 settembre 2022 (con specifica delle unità immobiliari alle quali si riferisce la SCA, individuabili nei subalterni 2-11-17-18-20-21-22-26-37 trattati nella presente relazione, oltreché nel subalterno 30 dal quale ha avuto origine l'attuale subalterno 55 trattato nella presente relazione);

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n. 36469 del 13 settembre 2022 (Pratica n. 585/2022) presentata dal legale rappresentante della società in Procedura per lavori in corso di esecuzione consistenti in “*opere di finitura a completamento di interventi oggetto di titolo abilitativi scaduti*” (art. 15, comma 3 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), seguita da richiesta di integrazioni da parte del Comune datata 31 gennaio 2023 e da richiesta di proroga di giorni 15, da parte del richiedente, protocollata dal Comune di Nichelino in data 6 febbraio 2023 (Prot. n. 5050);

✚ Richiesta di permesso di costruire Prot. n. 49450 del 7 dicembre 2022 (Pratica n. 875/2022), presentata dal legale rappresentante della società in Procedura per la realizzazione di cabina elettrica su parti comuni, con superficie di metri quadrati 13,39 e volumetria di metri cubi 28,12 (Catasto Fabbricati Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 74), alla quale ha fatto seguito, da parte del Comune, comunicazione di improcedibilità datata 26 gennaio 2023;

 Richiesta di permesso di costruire in sanatoria (art. 36 DPR 380/01)

Prot. n. 9545 del 6 marzo 2023 (Pratica n. 107/2023) presentata dal legale rappresentante della società in Procedura “*a seguito di posizionamento di cabina elettrica*”, alla quale ha fatto seguito comunicazione datata 28 aprile 2023 contenente elencazione dei motivi ostativi al rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

A seguito di richiesta di chiarimenti formulata dallo scrivente, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Nichelino ha fatto pervenire messaggio di posta elettronica in data 23 ottobre 2025, i cui contenuti vengono di seguito riportati:

“in riferimento alla Sua richiesta di informazioni circa l'edificio in questione, si informa che lo stesso è al momento privo di agibilità; infatti nonostante sia stata presentata la SCA, quest'ultima è stata sospesa dai colleghi dell'Ufficio Vigilanza Edilizia, in quanto l'immobile era ancora oggetto di altre istanze in variante.

Successivamente è stata presentata un'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 al fine di sanare la realizzazione della cabina elettrica servente l'edificio.

In tale occasione l'Ufficio Edilizia, ai fini istruttori, ha fatto richiesta di integrazioni e chiarimenti circa le varie istanze e dichiarazioni di fine lavori esistenti che rendevano poco chiare la situazione della consistenza edilizia; tali integrazioni e chiarimenti non sono pervenute, rendendo impossibile quindi la determinazione dei costi e delle sanzioni pertinenti, come del resto avrà potuto trovare riscontro dalla documentazione già fornita nel mese di giugno u.s., a completamento del suo formale accesso agli atti ai fini della sua

relazione di competenza.

In seguito si è appreso del fallimento della proprietà, rendendo purtroppo difficoltose le interazioni e i contatti per la definizione dell'istanza di sanatoria suddetta”.

Con riferimento alla documentazione acquisita e a quanto precisato dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Nichelino, sussistono irregolarità edilizie che verranno specificamente puntualizzate nella trattazione dei singoli lotti e di cui lo scrivente terrà conto nella valutazione delle singole entità immobiliari.

In ogni caso, trattandosi di vendita in ambito di procedura concorsuale, non si rendono applicabili le norme in tema di incommerciabilità degli immobili abusivi di cui agli artt. 17 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e n. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. La Procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine a titoli abilitativi edilizi, vincoli ecc. nonché ad atti di intimazione e/o ordini di *facere o non facere* impartiti dalla Pubblica Autorità o da terzi in genere afferenti le entità immobiliari in trattazione (e/o ad obbligazioni e/o debiti e/o garanzie verso terzi ivi previsti), che vengono trasferiti all’aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come “visti e piaciuti”, restando definitivamente in capo all’aggiudicatario. L’elenco dei titoli edilizi contenuto al presente capitolo deve quindi intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo dell’assenza di responsabilità e/o garanzia da parte della Procedura sullo stato giuridico e di fatto delle entità immobiliari.

Come si rileva dall’esame dei contenuti dell’allegata interrogazione urbanistica, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.)

del Comune di Nichelino (TO)¹⁴ il terreno su cui insistono le entità immobiliari in trattazione ricade interamente nel Distretto di urbanizzazione residenziale DR4 e, nello specifico:

- per il 93,6% in zona BR5 - aree a preminente destinazione abitativa caratterizzate dalla presenza di parti intercluse non edificate, di entità superiore alle aree definite BR3, classificate come ambiti di completamento, dotate di urbanizzazione primaria (art. 57 e tabella BR5 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- per il restante 6,4% in area destinata alla viabilità (art. 78 delle Norme Tecniche di Attuazione),

e, sotto il profilo della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica:

- per il 60,2% in Classe IIB (settori caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità geologica);
- per il 39,8% in Classe I (settori in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica),

come specificato dall'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dal punto di vista della zonizzazione acustica, l'insediamento ricade interamente nella fascia di 250 metri dalla ferrovia.

L'insediamento ricade infine nell'addensamento commerciale A3.3.

- DESCRIZIONE

Le entità immobiliari in esame sono tutte ubicate nel quartiere "Oltre Stazione" del comune di Nichelino (TO), in una zona posta ai margini della zona centrale urbana che l'OMI (Osservatorio del Mercato

¹⁴ Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 111-27050 del 30.7.1993 e s.m.i.

Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate individua con la sigla B1 (zona residenziale Via XXV Aprile, Via Torino); più precisamente, fanno parte di un ambito edilizio racchiuso tra Via Pateri, Via Guido Gozzano, Via Giuseppe Giacosa e Via Arturo Graf a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili.

L'area, ancorché non direttamente servita né da mezzi di trasporto pubblico né da esercizi commerciali (sia di vicinato che della grande distribuzione), è collocata a breve distanza dai principali servizi cittadini concentrati sulla vicina Via Torino, dalla locale stazione ferroviaria (peraltro servita dalla linea 2 del Servizio Ferroviario Metropolitano - Sfm) oltreché dal tracciato della Tangenziale Sud dell'area metropolitana torinese.

Tutte le entità immobiliari oggetto della presente trattazione fanno parte di un fabbricato residenziale di recente costruzione e non ancora interamente ultimato nelle parti comuni, posto all'angolo tra Via Pateri e Via Graf, insistente su un terreno pianeggiante di forma trapezoidale pressoché regolare, elevato a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto e ad un piano interrato, quest'ultimo accessibile per il tramite di una rampa carraia scoperta con tracciato a gomito.

Il corpo di fabbrica possiede struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura a cassa-vuota, rivestimenti ad intonaco tinteggiato, balconi in c.a. provvisti di ringhiere e tetto a falde con copertura in tegole. L'accesso alle varie entità immobiliari avviene da due vani scala comuni, ciascuno dei quali provvisto di ascensore non ancora in esercizio in quanto dichiarato (secondo quanto riferito dal legale rappresentante della società in Procedura) da collaudare.

A nord della costruzione vi è un ampio cortile sul quale attualmente insiste

un basso fabbricato destinato a cabina elettrica di trasformazione e sul quale è prevista la formazione di n. 12 posti auto scoperti (secondo la prospettazione catastale e delle pratiche edilizie non definite).

Nel corso dei sopralluoghi peritale si è constatata in particolare la mancanza di alcune porzioni di recinzione, dei cancelletti pedonali di ingresso ai due vani scala (lato Via Pateri) e dei portoni carrai (lato Via Graf) per l'accesso al cortile oltreché alla rampa carraia che conduce al piano interrato. Anche il tratto di marciapiede lungo Via Pateri, i camminamenti pedonali, il cortile comune e le aree verdi di proprietà esclusiva delle unità abitative al piano terreno necessitano di interventi di completamento e/o rifinitura.

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 delle varie entità immobiliari e dello stato dei luoghi.

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

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

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita delle entità immobiliari di cui al presente elaborato peritale, 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 marzo 2022 relativamente ai subalterni 2-11-17-18-20-21-22-26-37 trattati

nella presente relazione, oltret  nel subalterno 30 dal quale ha avuto origine l'attuale subalterno 55 (cfr. capitolo "Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione).

- ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'unit  abitativa al piano terreno individuata con il subalterno 55 possedeva Attestato di Prestazione Energetica (APE) presentato al SIPEE¹⁵ in data 14 luglio 2023, scaduto in data 31 dicembre 2024 e dunque annullato/invalidato.

Nessun APE   stato rinvenuto per l'unit  immobiliare a destinazione abitativa individuata con il subalterno 37.

Le restanti entit  immobiliari (cantine, box, posti auto) rientrano in categorie di immobili per le quali non   prevista la predisposizione dell'APE.

Resta fermo che, trattandosi di vendita coattiva in ambito di Procedura giudiziale, non sussiste in capo alla Curatela l'obbligo di dotare di APE le unit  immobiliari a destinazione abitativa.

           

           

Completata la predetta sezione generale relativa alle numerose informative di natura comune a tutte le svariate entit  immobiliari e richiamando le specifiche considerazioni esposte nel paragrafo introduttivo della presente relazione, si procede di seguito ad una puntuale trattazione per ognuna delle entit  immobiliari riconducibili alla societ  B&B s.r.l. in liquidazione giudiziale.

¹⁵ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

LOTTO N. 23

L.23 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 - Scala A.

L.23 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità abitativa al piano terreno (1° f.t.) composta da ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno, vano tecnico esterno, marciapiede ed area verde esclusiva, con superficie catastale di metri quadrati 91 (subalterno 55).
2. Locale destinato a cantina al piano interrato denunciato in catasto come unità in corso di costruzione, con superficie di circa metri quadrati 7 (subalterno 2).

L.23 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368

- subalterno 55, via Pateri n. 13, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 91 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 72), rendita euro 499,67 (*l'unità abitativa*);

- subalterno 2, via Pateri senza numero civico [in loco: n. 13], piano S1, categoria F/3, senza reddito (*il locale destinato a cantina*),

e sono intestate a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 55 deriva da Variazione del 19 settembre 2022 Pratica numero TO0237224 in atti dal 20 settembre 2022 per ampliamento, frazionamento e fusione, variazione di toponomastica e ultimazione di fabbricato urbano (n. 237224.1/2022), che ha interessato i precedenti subalterni 30 e 54 (v. oltre);
- il subalterno 2 deriva da Variazione del 29 agosto 2020 Pratica n. TO0135243 in atti dal 31 agosto 2020 unità afferenti edificate su area urbana (n. 55670.1/2020), come dettagliato nella sezione “Informative comuni a tutti i lotti” della presene relazione.

Il subalterno 30 era stato costituito a seguito della citata Variazione di unità afferenti edificate su area urbana del 29 agosto 2020.

Il subalterno 54 era derivato da Variazione del 17 settembre 2022 Pratica numero TO0236341 in atti dal 19 settembre 2022 per ampliamento, frazionamento e fusione, variazione di toponomastica e ultimazione di fabbricato urbano (n. 236341.1/2022), che aveva interessato i precedenti subalterni 32 e 51.

Questi ultimi erano derivati:

- quanto al subalterno 32 dalla citata Variazione di unità afferenti edificate su area urbana del 29 agosto 2020;
- quanto al subalterno 51 da Variazione del 25 marzo 2022 Pratica numero TO0070285 in atti dal 29 marzo 2022 per ampliamento, frazionamento e fusione (n. 70285.1/2022), che aveva interessato i precedenti subalterni 31 e 49.

Il subalterno 31, derivato dalla citata Variazione di unità afferenti edificate su area urbana del 29 agosto 2020, era stato in seguito interessato da denuncia di ultimazione di fabbricato urbano del 30 gennaio 2022 Pratica

numero TO0016951 in atti dal 1° febbraio 2022 (n. 6414.1/2022).

Il subalterno 49 era derivato dai subalterni 33 e 48 a seguito di Variazione del 15 marzo 2022 Pratica n. TO0056647 in atti dal 16 marzo 2022 per ampliamento, frazionamento e fusione (n. 56647.1/2022).

Il subalterno 33, derivato dalla citata Variazione di unità afferenti edificate su area urbana del 29 agosto 2020, era stato in seguito interessato dalla citata denuncia di ultimazione di fabbricato urbano del 30 gennaio 2022.

Il subalterno 48 era derivato dal subalterno 45 a seguito di Divisione del 12 maggio 2021 Pratica n. TO0089088 in atti dal 14 maggio 2021 (numero 32532.1/2021).

Il subalterno 45 era stato costituito con la citata Variazione di unità afferenti edificate su area urbana del 29 agosto 2020.

Atteso che il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo del locale destinato a cantina nonché per la contestuale correzione dell'indirizzo.

L.23 - COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico e alla mappa catastale acclusi alla presente relazione, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- l'unità abitativa e l'area scoperta esclusiva, individuate nella pianta del

- piano terreno con il subalterno 55: bene comune non censibile subalterno 59 a più lati (corte, area di manovra e vialetti di accesso), porzioni di corte destinate alla formazione dei posti auto subalterni 72 e 73, bene comune non censibile subalterno 42 (vano scala), particelle numeri 211 e 809 del Foglio 17;
- il locale destinato a cantina, individuato nella pianta del piano sotterraneo con il subalterno 2: bene comune non censibile subalterno 57 (corridoio cantine), magazzino-cantina subalterno 3 e terrapieno ai restanti lati.

L.23 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, alle entità immobiliari in esame competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa (sub 55)

- 69,829/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A)
- 162,548/1000 di concorso alle spese relative alla scala A (Tabella B)
- 102,107/1000 di concorso alle spese relative agli ascensori della scala A (Tabella C)

Locale destinato a cantina (sub 2)

- 2,803/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A)
- 6,524/1000 di concorso alle spese relative alla scala A (Tabella B)
- 24,095/1000 di concorso alle spese relative agli ascensori della scala A (Tabella C)

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di

Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

Unità abitativa sub 55

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 365,12
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 16,07
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 80,29

Cantina sub 2

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 14,64
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 0,49
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 2,43

L.23 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità abitativa subalterno 55, ubicata al piano terreno (1° f.t.), possiede le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile: cm 270 circa;
- portoncino di ingresso di tipo blindato;
- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato effetto marmo;
- serramenti esterni in PVC con specchiature in vetrocamera;
- avvolgibili in PVC;
- bagno parzialmente rivestito in gres porcellanato effetto marmo ed attrezzato con vaso, bidet, gruppo rubinetto vasca e attacchi per carico/scarico acqua lavabo;
- aree verdi esclusive da completare;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto VMC;
- impianto di riscaldamento a pavimento, con caldaia prevista in

apposito vano esterno (lato cortile).

I locali sono risultati privi di serramenti interni oltreché di porzioni di controsoffitto mentre i frutti dell'impianto elettrico non dispongono delle placche di finitura.

Il locale destinato a cantina (subalterno 2), al piano interrato, è caratterizzato da:

- dimensioni utili cm 335x200x360 h circa;
- porta tagliafuoco;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.

L.23 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 2.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale¹⁶ dell'unità abitativa, valutando a corpo il locale cantina.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa (sub 55)

mq 91 x €/mq 2.100,00 = € 191.100,00

Locale cantina (sub 2)

a corpo € 2.000,00

SOMMANO € 193.100,00

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 2% per tenere conto

¹⁶ Comprensiva di percentuale dell'area verde esclusiva.

delle attività di regolarizzazione catastale ed edilizia a carico dell'aggiudicatario, pervenendo ad una valutazione di € (193.100,00 x 0,98) = € 189.238,00.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 23, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 190.000,00

(euro centonovantamila/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 24

L.24 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 - Scala B.

L.24 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare destinata ad abitazione al piano primo (2° f.t.) composta, con riferimento ai progetti assentiti da titolo abilitativo edilizio e a quanto rilevato in loco, da ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi¹⁷, con superficie di circa metri quadrati 80 (subalterno 37).
2. Locale destinato a cantina al piano interrato denunciato in catasto come unità in corso di costruzione, con superficie di circa metri quadrati 7 (sub 11).

¹⁷ Sul balcone affacciato a nord è stato realizzato un vano tecnico.

L.24 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368

- subalterno 37, via Pateri senza numero civico [in loco: n. 13], piano 1, categoria F/3, senza reddito (*l'unità destinata ad abitazione*);
- subalterno 11, via Pateri senza numero civico [in loco: n. 13], piano S1, categoria F/3, senza reddito (*il locale destinato a cantina*)

e sono intestate a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dalle allegate visure storiche, entrambi gli identificativi catastali derivano da Variazione del 29 agosto 2020 Pratica n. TO0135243 in atti dal 31 agosto 2020 unità afferenti edificate su area urbana (n. 55670.1/2020), come dettagliato nella sezione “Informative comuni a tutti i lotti” della presene relazione.

Atteso che il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell’art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall’art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà pertanto onere dell’aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo delle entità immobiliari nonché per la contestuale correzione dell’indirizzo.

L.24 - COERENZE

Con riferimento all’allegato elaborato planimetrico catastale, le entità

immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- l'unità destinata ad abitazione, individuata nella pianta del piano primo con il subalterno 37: soprassuolo area di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 50 a più lati e bene comune non censibile subalterno 43 (vano scala);
- il locale destinato a cantina, individuato nella pianta del piano sotterraneo con il subalterno 11: bene comune non censibile subalterno 57 (corridoio cantine), terrapieno a due lati e unità in corso di costruzione subalterno 10.

L.24 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, alle entità immobiliari competono le seguenti quote millesimali:

Unità destinata ad abitazione (sub 37)

- 58,841/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A)
- 139,347/1000 di concorso alle spese relative alla scala B (Tabella B)
- 111,340/1000 di concorso alle spese relative agli ascensori della scala B (Tabella C)

Locale destinato a cantina (sub 11)

- 2,803/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A)
- 6,637/1000 di concorso alle spese relative alla scala B (Tabella B)
- 24,152/1000 di concorso alle spese relative agli ascensori della scala B (Tabella C)

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

Unità abitativa sub 37

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 307,71
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 13,55
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 67,67

Cantina sub 11

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 14,64
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 0,64
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 3,22

L.24 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità destinata ad abitazione subalterno 37, ubicata al piano primo (2° f.t.), possiede le seguenti principali caratteristiche:

- portoncino di ingresso di tipo blindato;
- serramenti esterni in PVC con specchiature in vetrocamera;
- balconi pavimentati con piastrelle in gres porcellanato.

e con altezza utile interna rilevata leggermente inferiore a cm 270.

I locali sono privi di pavimenti, battiscopa, serramenti interni, avvolgibili e relativi cassonetti, rivestimenti, finitura pareti ed apparecchi sanitari.

Gli impianti (idrico, igienico-sanitario, elettrico, di riscaldamento a pavimento) sono stati predisposti ma non sono stati completati.

Il locale destinato a cantina (subalterno 11), al piano interrato, è caratterizzato da:

- dimensioni utili cm 330x210x360 h circa;
- porta tagliafuoco;

- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.

L.24 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori e dell'attività da porre in essere per conseguire un'idonea altezza interna dei locali - in €/mq 1.800,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale¹⁸ dell'unità abitativa, valutando a corpo il locale cantina.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa (sub 55)

$$\text{mq } 80 \times \text{€/mq } 1.800,00 = \text{€ } 144.000,00$$

Locale cantina (sub 2)

$$\text{a corpo} \quad \text{€ } \underline{2.000,00}$$

$$\text{SOMMANO € } 146.000,00$$

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 4% per tenere conto delle attività di regolarizzazione catastale ed edilizia a carico dell'aggiudicatario, pervenendo ad una valutazione definitiva discendente dal seguente conteggio € (146.000,00 x 0,96) = € 140.160,00.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 24, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene

¹⁸ Comprensiva di percentuale dell'area verde esclusiva.

dallo scrivente determinato in

€ 140.000,00

(euro centoquarantamila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 25

L.25 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.25 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale destinato ad autorimessa al piano interrato, con superficie di circa metri quadrati 18.

L.25 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 17, via Pateri senza numero civico, piano S1, categoria F/3, senza reddito
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dall'allegata visura storica, l'identificativo catastale deriva da Variazione del 29 agosto 2020 Pratica n. TO0135243 in atti dal 31 agosto 2020 unità afferenti edificate su area urbana (n. 55670.1/2020), come dettagliato nella sezione "Informative comuni a tutti i lotti" della presene relazione.

Il curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo dell'entità immobiliare nonché per la contestuale correzione dell'indirizzo.

L.25 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata nella pianta del piano sotterraneo con il subalterno 17, presenta le seguenti coerenze: terrapieno, unità in corso di costruzione subalterno 18, bene comune non censibile subalterno 58 (area di manovra automezzi) e unità in corso di costruzione subalterno 16.

L.25 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, all'entità immobiliare competono le seguenti quote millesimali:

- 7,875/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A)
- 61,098/1000 di concorso alle spese relative alle sole autorimesse (Tabella D)

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 41,20

- spese “ripartizione energia elettrica” anno 2024: euro 1,81
- spese esercizio straordinario “polizza assicurativa”: euro 9,05

L.25 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta trapezoidale con dimensioni di cm 590 (lunghezza media) x 300 circa ed altezza utile di cm 265 circa; possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x220 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls e c.a. a vista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico a canaline esterne.

All'atto del sopralluogo peritale sono state riscontrate macchie di umidità in corrispondenza del soffitto, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

Il materiale contenuto all'interno del locale, costituito in particolare da una betoniera e da tavole di legno, deve intendersi escluso dal trasferimento all'aggiudicatario.

L.25 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dei fenomeni infiltrativi riscontrati - in € 14.000,00 il valore a corpo del locale destinato ad autorimessa in esame.

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 10% per tenere conto delle attività di regolarizzazione catastale ed edilizia a carico dell'aggiudicatario, pervenendo ad una valutazione di € (14.000,00 x 0,90) = € 12.600,00.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 25, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 12.500,00

(euro dodicimilacinquecento/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 26

L.26 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.26 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale destinato ad autorimessa al piano interrato, con superficie di circa metri quadrati 16.

L.26 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 18, via Pateri senza numero civico, piano S1, categoria F/3, senza reddito ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dall'allegata visura storica, l'identificativo catastale deriva da Variazione del 29 agosto 2020 Pratica n. TO0135243 in atti dal 31 agosto 2020 unità afferenti edificate su area urbana (n. 55670.1/2020), come dettagliato nella sezione "Informative comuni a tutti i lotti" della presene relazione.

Il curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo dell'entità immobiliare nonché per la correzione dell'indirizzo.

L.26 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata nella pianta del piano sotterraneo con il subalterno 18, presenta le seguenti coerenze: terrapieno, bene comune non censibile sub 46 (vasca raccolta acque meteoriche), bene comune non censibile sub 58 (area di manovra automezzi) e unità in corso di costruzione subalterno 17.

L.26 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento

condominiale, all'entità immobiliare competono le seguenti quote millesimali:

- 7,546/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A)
- 58,542/1000 di concorso alle spese relative alle sole autorimesse (Tabella D)

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 39,48
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 1,74
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 8,67

L.26 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta trapezoidale con dimensioni di cm 565 (lunghezza media) x 290 circa ed altezza utile di cm 265 circa; possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 255x220 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls e c.a. a vista;
- soffitto in predalles;

Sono stati inoltre realizzate scaffalature utilizzando blocchi di cls.

All'atto del sopralluogo peritale sono state riscontrate macchie di umidità in corrispondenza del soffitto, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

Il materiale di natura disomogenea contenuto all'interno del locale deve

intendersi escluso nel trasferimento all'aggiudicatario.

L.26 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dei fenomeni infiltrativi riscontrati - in € 12.000,00 il valore a corpo del locale destinato ad autorimessa in esame.

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 12% per tenere conto delle attività di regolarizzazione catastale ed edilizia a carico dell'aggiudicatario, pervenendo ad un valutazione di € (12.000,00 x 0,88) = € 10.560,00.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 26, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 10.500,00

(euro diecimilacinquecento/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 27

L.27 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.27 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale destinato ad autorimessa al piano interrato, con superficie di circa metri quadrati 18.

L.27 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 26, via Pateri senza numero civico, piano S1, categoria F/3, senza reddito
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dall'allegata visura storica, l'identificativo catastale deriva da Variazione del 29 agosto 2020 Pratica n. TO0135243 in atti dal 31 agosto 2020 unità afferenti edificate su area urbana (n. 55670.1/2020), come dettagliato nella sezione "Informative comuni a tutti i lotti" della presene relazione.

Atteso che il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo dell'entità immobiliare nonché per la correzione dell'indirizzo.

L.27 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità

immobiliare, individuata nella pianta del piano sotterraneo con il subalterno 26, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 58, locale autorimessa (box auto) subalterno 25, bene comune non censibile subalterno 57 (corridoio cantine) e unità in corso di costruzione subalterno 27.

L.27 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, all'entità immobiliare competono le seguenti quote millesimali:

- 7,628/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A)
- 59,179/1000 di concorso alle spese relative alle sole autorimesse (Tabella D)

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 39,90
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 1,75
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 8,76

L.27 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 285x220 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;

- pareti e soffitto in c.a.

L.27 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 15.000,00 il valore a corpo del locale destinato ad autorimessa in esame.

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 10% per tenere conto delle attività di regolarizzazione catastale ed edilizia a carico dell'aggiudicatario, pervenendo ad una valutazione che discende dal seguente conteggio € (15.000,00 x 0,90) = € 13.500,00.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 27, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 13.500,00

(euro tredicimilacinquecento/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 28

L.28 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.28 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

N. 3 locali destinati ad autorimessa siti al piano interrato, previsti come entità autonome ma attualmente comunicanti tra loro, con superficie complessiva di circa metri quadrati 50 con esclusione della superficie sotto rampa carraia di ridotta altezza.

L.28 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368

- subalterno 20, via Pateri senza numero civico, piano S1, categoria F/3, senza reddito
- subalterno 21, via Pateri senza numero civico, piano S1, categoria F/3, senza reddito
- subalterno 22, via Pateri senza numero civico, piano S1, categoria F/3, senza numero civico

e sono intestate a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dalle allegate visure storiche, gli identificativi catastali derivano da Variazione del 29 agosto 2020 Pratica n. TO0135243 in atti dal 31 agosto 2020 unità afferenti edificate su area urbana (n. 55670.1/2020), come dettagliato nella sezione “Informative comuni a tutti i lotti” della presene relazione.

Atteso che il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell’art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall’art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78

convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere alle opere edilizie ed impiantistiche necessarie ad ottenere l'autonomia di ciascun locale autorimessa e, successivamente, a rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo delle entità immobiliari nonché per la correzione dell'indirizzo.

L.28 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari, individuate nella pianta del piano sotterraneo con i subalterni 20, 21 e 22, presentano le seguenti coerenze: terrapieno a più lati, magazzino-cantina subalterno 12 e bene comune non censibile subalterno 58 (area di manovra e rampa automezzi).

L.28 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, alle entità immobiliari competono le seguenti quote millesimali:

Locale autorimessa sub 20

- 4,620/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A)
- 35,842/1000 di concorso alle spese relative alle sole autorimesse (Tabella D)

Locale autorimessa sub 21

- 5,741/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle

spese generali (Tabella A)

- 44,537/1000 di concorso alle spese relative alle sole autorimesse (Tabella D)

Locale autorimessa sub 22

- 10,318/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A)
- 80,048/1000 di concorso alle spese relative alle sole autorimesse (Tabella D)

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

Locale sub 20

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 24,16
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 1,06
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 5,31

Locale sub 21

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 30,01
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 1,32
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 6,60

Locale sub 22

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 53,96
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 2,37
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 11,86

L.28 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'entità di cui trattasi è costituita da tre locali previsti in progetto come indipendenti ma attualmente uniti o provvisti di varco di comunicazione

interna. Ne risulta un unico ampio locale con pianta irregolare ed altezza utile variabile da cm 125 a cm 265 circa, dotato delle seguenti principali caratteristiche:

- portone metallico basculante unico per i subalterni 20 e 21, con luce di ingresso di cm 270x220 h circa;
- altro portone metallico basculante per il sub 22, con luce di ingresso di cm 255x220 h circa;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls e c.a. a vista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico a canaline esterne.

All'atto del sopralluogo peritale sono state riscontrate macchie di umidità da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

Il materiale vario e disomogeneo, prevalentemente di natura cantieristica, contenuto all'interno del locale deve intendersi escluso dal trasferimento all'aggiudicatario.

L.28 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dei fenomeni infiltrativi riscontrati - in € 48.500,00 il valore complessivo, a corpo, dei tre locali destinati ad autorimessa in esame.

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 18% per tenere conto delle attività di regolarizzazione catastale ed edilizia, anche con opere edilizie e impiantistiche, a carico dell'aggiudicatario, pervenendo ad un

valutazione di € (48.500,00 x 0,82) = € 39.770,00.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 28, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 40.000,00

(euro quarantamila/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 29

L.29 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.29 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Porzione di cortile al piano terreno (1° f.t.) da destinare a posto auto scoperto per il parcheggio di una autovettura.

L.29 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 63, via Pateri numero 13, piano T, categoria F/3, senza reddito

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX,

proprietà 1/1.

Come si rileva dall'allegata visura storica, l'identificativo catastale deriva da denuncia di unità sfuggita all'accertamento del 22 settembre 2022 Pratica n. TO0240692 in atti dal 23 settembre 2022 (n. 240692.1/2022).

Atteso che il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo dell'entità immobiliare nonché per la correzione dell'indirizzo.

L.29 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata nella pianta del piano terreno con il subalterno 63, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 59 (corte) a più lati, unità in corso di costruzione subalterno 64 e unità in corso di costruzione subalterno 62.

L.29 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, all'entità immobiliare competono 1,604/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A).

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 8,42

- spese “ripartizione energia elettrica” anno 2024: euro 0,37
- spese esercizio straordinario “polizza assicurativa”: euro 1,84

L.29 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'area, attualmente priva di delimitazioni e/o specifici contrassegni, costituisce una porzione del cortile condominiale specificamente destinata ad accogliere posti auto scoperti con accesso carraio dalla Via Arturo Graf.

Per quanto rilevabile dalla documentazione acquisita, sulla porzione in esame è stato previsto uno stallo¹⁹ idoneo al parcheggio di una autovettura. La dislocazione prevista dall'elaborato planimetrico catastale differisce da quella raffigurata negli elaborati progettuali assentiti da titolo abilitativo edilizio; sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato per la predisposizione di idonea pratica edilizia di completamento delle opere in parziale sanatoria e per il successivo conseguimento dell'agibilità, facendosi carico di tutti i relativi costi per onorari professionali, oneri di legge, diritti di segreteria e sanzioni. Di tale circostanza lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo mediante l'applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.29 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in € 2.500,00 il valore a corpo della porzione di

¹⁹ Con dimensioni di circa cm 500x250 rilevate dall'elaborato grafico della SCIA numero 585/2022.

area in esame, ridotto a € 1.500,00 in considerazione dei costi correlati alle attività che l'aggiudicatario dovrà intraprendere per le attività di regolarizzazione edilizia e catastale.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 29, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 1.500,00

(euro millecinquecento/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 30

L.30 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.30 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Porzione di cortile al piano terreno (1° f.t.) da destinare a posto auto scoperto per il parcheggio di una autovettura.

L.30 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 67, via Pateri numero 13, piano T,

categoria F/3, senza reddito
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX,
proprietà 1/1.

Come si rileva dall'allegata visura storica, l'identificativo catastale deriva da denuncia di unità sfuggita all'accertamento del 22 settembre 2022 Pratica n. TO0240692 in atti dal 23 settembre 2022 (n. 240692.1/2022).

Atteso che il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo dell'entità immobiliare nonché per la correzione dell'indirizzo.

L.30 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata nella pianta del piano terreno con il subalterno 67, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 59 (corte) a più lati, unità in corso di costruzione (basso fabbricato cabina elettrica) subalterno 74 e unità in corso di costruzione subalterno 66.

L.30 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, all'entità immobiliare competono 1,604/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A).

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di

Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 8,42
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 0,37
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 1,84

L.30 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'area, attualmente priva di delimitazioni e/o specifici contrassegni, costituisce una porzione del cortile condominiale specificamente destinata ad accogliere posti auto scoperti con accesso carraio dalla Via Arturo Graf.

Per quanto rilevabile dalla documentazione acquisita, sulla porzione in esame è stato previsto uno stallone²⁰ idoneo al parcheggio di una autovettura.

La dislocazione prevista dall'elaborato planimetrico catastale differisce da quella raffigurata negli elaborati progettuali assentiti da titolo abilitativo edilizio; sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato per la predisposizione di idonea pratica edilizia di completamento delle opere in parziale sanatoria e per il successivo conseguimento dell'agibilità, facendosi carico di tutti i relativi costi per onorari professionali, oneri di legge, diritti di segreteria e sanzioni. Di tale circostanza lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo mediante l'applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.30 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo

²⁰ Con dimensioni di circa cm 500x250 rilevate dall'elaborato grafico della SCIA numero 585/2022.

scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in € 2.500,00 il valore a corpo della porzione di area in esame, ridotto a € 1.500,00 in considerazione dei costi correlati alle attività che l'aggiudicatario dovrà intraprendere per le attività di regolarizzazione edilizia e catastale.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 30, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 1.500,00

(euro millecinquecento/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 31

L.31 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.31 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Porzione di cortile al piano terreno (1° f.t.) da destinare a posto auto scoperto per il parcheggio di una autovettura.

L.31 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 68, via Pateri numero 13, piano T, categoria F/3, senza reddito ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dall'allegata visura storica, l'identificativo catastale deriva da denuncia di unità sfuggita all'accertamento del 22 settembre 2022 Pratica n. TO0240692 in atti dal 23 settembre 2022 (n. 240692.1/2022).

Atteso che il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo dell'entità immobiliare nonché per la correzione dell'indirizzo.

L.31 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata nella pianta del piano terreno con il subalterno 68, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 59 (corte) a più lati e unità in corso di costruzione subalterno 69.

L.31 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, all'entità immobiliare competono 1,604/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A).

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 8,42
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 0,37
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 1,84

L.31 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'area, attualmente priva di delimitazioni e/o specifici contrassegni, costituisce una porzione del cortile condominiale specificamente destinata ad accogliere posti auto scoperti con accesso carraio dalla Via Arturo Graf.

Per quanto rilevabile dalla documentazione acquisita, sulla porzione in esame è stato previsto uno stallone²¹ idoneo al parcheggio di una autovettura.

La dislocazione prevista dall'elaborato planimetrico catastale differisce da quella raffigurata negli elaborati progettuali assentiti da titolo abilitativo edilizio; sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato per la predisposizione di idonea pratica edilizia di completamento delle opere in parziale sanatoria e per il successivo conseguimento dell'agibilità, facendosi carico di tutti i relativi costi per onorari professionali, oneri di legge, diritti di segreteria e sanzioni. Di tale circostanza lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo mediante l'applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.31 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle

²¹ Con dimensioni di circa cm 500x250 rilevate dall'elaborato grafico della SCIA numero 585/2022.

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in € 2.500,00 il valore a corpo della porzione di area in esame, ridotto a € 1.500,00 in considerazione dei costi correlati alle attività che l'aggiudicatario dovrà intraprendere per le attività di regolarizzazione edilizia e catastale.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 31, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 1.500,00

(euro millecinquecento/00)

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 32

L.32 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.32 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Porzione di cortile al piano terreno (1° f.t.) da destinare a posto auto scoperto per il parcheggio di una autovettura.

L.32 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di

Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 72, via Pateri numero 13, piano T, categoria F/3, senza reddito
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dall'allegata visura storica, l'identificativo catastale deriva da denuncia di unità sfuggita all'accertamento del 22 settembre 2022 Pratica n. TO0240692 in atti dal 23 settembre 2022 (n. 240692.1/2022).

Atteso che il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo dell'entità immobiliare nonché per la correzione dell'indirizzo.

L.32 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata nella pianta del piano terreno con il subalterno 72, presenta le seguenti coerenze: unità in corso di costruzione subalterno 73, bene comune non censibile subalterno 59 (corte) a due lati e giardino privato dell'unità abitativa subalterno 55.

L.32 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento

condominiale, all'entità immobiliare competono 1,604/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A).

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 8,37
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 0,37
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 1,84

L.32 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'area, attualmente priva di delimitazioni e/o specifici contrassegni, costituisce una porzione del cortile condominiale specificamente destinata ad accogliere posti auto scoperti con accesso carraio dalla Via Arturo Graf.

Per quanto rilevabile dalla documentazione acquisita, sulla porzione in esame è stato previsto uno stallone²² idoneo al parcheggio di una autovettura.

La dislocazione prevista dall'elaborato planimetrico catastale differisce da quella raffigurata negli elaborati progettuali assentiti da titolo abilitativo edilizio; sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato per la predisposizione di idonea pratica edilizia di completamento delle opere in parziale sanatoria e per il successivo conseguimento dell'agibilità, facendosi carico di tutti i relativi costi per onorari professionali, oneri di legge, diritti di segreteria e sanzioni. Di tale circostanza lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo mediante l'applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

²² Con dimensioni di circa cm 500x250 rilevate dall'elaborato grafico della SCIA numero 585/2022.

L.32 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in € 2.500,00 il valore a corpo della porzione di area in esame, ridotto a € 1.500,00 in considerazione dei costi correlati alle attività che l'aggiudicatario dovrà intraprendere per le attività di regolarizzazione edilizia e catastale.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 32, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 1.500,00

(euro millecinquecento/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 33

L.33 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.33 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Porzione di cortile al piano terreno (1° f.t.) da destinare a posto auto scoperto per il parcheggio di una autovettura.

L.33 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 73, via Pateri numero 13, piano T, categoria F/3, senza reddito
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dall'allegata visura storica, l'identificativo catastale deriva da denuncia di unità sfuggita all'accertamento del 22 settembre 2022 Pratica n. TO0240692 in atti dal 23 settembre 2022 (n. 240692.1/2022).

Atteso che il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122, sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo dell'entità immobiliare nonché per la correzione dell'indirizzo.

L.33 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata nella pianta del piano terreno con il subalterno 73, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 59 (corte) a più lati, unità in corso di costruzione subalterno 72 e e giardino privato dell'unità abitativa subalterno 55.

L.33 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, all'entità immobiliare competono 1,604/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A).

Con messaggio di posta elettronica del 24 luglio 2025, l'Amministratore di Condominio ha inoltre comunicato le seguenti spese:

- spese ordinarie dell'esercizio 2024: euro 8,37
- spese "ripartizione energia elettrica" anno 2024: euro 0,37
- spese esercizio straordinario "polizza assicurativa": euro 1,84

L.33 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'area, attualmente priva di delimitazioni e/o specifici contrassegni, costituisce una porzione del cortile condominiale specificamente destinata ad accogliere posti auto scoperti con accesso carraio dalla Via Arturo Graf.

Per quanto rilevabile dalla documentazione acquisita, sulla porzione in esame è stato previsto uno stallo²³ idoneo al parcheggio di una autovettura.

La dislocazione prevista dall'elaborato planimetrico catastale differisce da quella raffigurata negli elaborati progettuali assentiti da titolo abilitativo edilizio; sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato per la predisposizione di idonea pratica edilizia di completamento delle opere in parziale sanatoria e per il successivo conseguimento dell'agibilità, facendosi carico di tutti i relativi costi per onorari professionali, oneri di legge, diritti di segreteria e sanzioni. Di tale circostanza lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo mediante

²³ Con dimensioni di circa cm 500x250 rilevate dall'elaborato grafico della SCIA numero 585/2022.

l'applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.33 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in € 2.500,00 il valore a corpo della porzione di area in esame, ridotto a € 1.500,00 in considerazione dei costi correlati alle attività che l'aggiudicatario dovrà intraprendere per le attività di regolarizzazione edilizia e catastale.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 33, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 1.500,00

(euro millecinquecento/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 34

L.34 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.34 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Porzione di area di manovra automezzi comune al piano interrato da

destinare a posto auto per disabili.

L.34 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 61, via Pateri numero 13, piano S1, categoria F/3, senza reddito
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dall'allegata visura storica, l'identificativo catastale deriva da denuncia di unità sfuggita all'accertamento del 22 settembre 2022 Pratica n. TO0240692 in atti dal 23 settembre 2022 (n. 240692.1/2022).

Il curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122.

Si rende necessario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo dell'entità immobiliare nonché per la correzione dell'indirizzo.

L.34 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata nella pianta del piano interrato con il subalterno 61, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 58 (scala di sicurezza), locale autorimessa (box auto) subalterno 13 e bene comune non censibile subalterno 58 (area di manovra automezzi) a più lati.

L.34 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Come indicato nella sezione “Informative comuni a tutti i lotti” della presente relazione, l’entità immobiliare, pur espressamente indicata nell’atto di deposito del regolamento condominiale, non è menzionata nelle tabelle millesimali. Tale circostanza lascerebbe presumere che l’entità in esame sia da annoverarsi tra le proprietà comuni condominiali e che sulla stessa la società in Procedura vantì tuttora una quota di comproprietà, al netto delle vendite intervenute anteriormente all’apertura della liquidazione giudiziale.

L.34 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L’area, attualmente priva di delimitazioni e/o specifici contrassegni, costituisce una porzione dell’area di manovra automezzi al piano interrato con accesso da rampa carraia scoperta con distacco dalla Via Arturo Graf.

Per quanto rilevabile dalla documentazione acquisita e da rilievi geometrici in loco, lo stallò previsto avrà forma trapezoidale con base maggiore di cm 345 circa, base minore di cm 275 circa ed altezza (del trapezio) di cm 275 circa.

La rappresentazione grafica contenuta nell’elaborato planimetrico catastale differisce da quella degli elaborati progettuali assentiti da titolo abilitativo edilizio. Sarà pertanto necessario rivolgersi a professionista abilitato per la predisposizione di idonea pratica edilizia di completamento delle opere in parziale sanatoria e per il successivo conseguimento dell’agibilità, facendosi carico di tutti i relativi costi per onorari professionali, oneri di legge, diritti di segreteria e sanzioni.

L.34 - VALUTAZIONE

Richiamando i contenuti della sezione “Informative comuni a tutti i lotti” della presente relazione, lo scrivente ritiene che la quota sull’entità immobiliare residuata in capo alla società in Procedura abbia di fatto un’appetibilità circoscritta ai restanti condòmini, titolari delle residue quote pervenute in forza dei rispettivi atti di compravendita stipulati anteriormente all’apertura della liquidazione giudiziale.

Dal momento che la società oggi in procedura avrebbe dovuto interamente spogliarsi di ogni diritto sulla porzione di area in esame al completamento delle vendite di tutte le entità immobiliari costituenti lo stabile condominiale, si ritiene che detta entità immobiliare non possieda specifico valore intrinseco.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 35

L.35 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 13 (accesso carraio da Via Arturo Graf).

L.35 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Basso fabbricato al piano terreno (P.T.) destinato a cabina elettrica di trasformazione.

L.35 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L’entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1368 subalterno 74, via Pateri numero 13, piano T, categoria F/3, senza reddito
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dall'allegata visura storica, l'identificativo catastale deriva da denuncia di unità sfuggita all'accertamento del 22 settembre 2022 Pratica n. TO0240692 in atti dal 23 settembre 2022 (n. 240692.1/2022).

Il Curatore non è tenuto a rendere la dichiarazione di conformità oggettiva catastale ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52 novellata dall'art.19 Decreto-Legge 31 maggio 2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010 n. 122.

Si rende necessario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale per la denuncia di accatastamento definitivo dell'entità immobiliare nonché per la correzione dell'indirizzo.

L.35 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata nella pianta del piano terreno con il subalterno 74, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 59 (corte) a più lati, unità in corso di costruzione subalterno 69 e unità in corso di costruzione subalterno 67.

L.35 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Come indicato nella sezione "Informative comuni a tutti i lotti" della presente relazione, l'entità immobiliare, pur espressamente indicata nell'atto di deposito del regolamento condominiale, non è menzionata nelle tabelle

millesimali. Tale circostanza lascia presumere che l'entità in esame sia da annoverarsi tra le proprietà comuni condominiali e che sulla stessa la società in Procedura vantì tuttora una quota di comproprietà, al netto delle vendite intervenute anteriormente all'apertura della liquidazione giudiziale.

L.35 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il manufatto, di tipo prefabbricato in c.a. e con copertura a tetto piano impermeabilizzato con guaina bituminosa, insiste su porzione di cortile comune con accesso carraio da Via Arturo Graf.

Per quanto rilevabile dalla documentazione acquisita e da rilievi geometrici in loco, il corpo di fabbrica ha una superficie di circa 18 mq e necessita di fatto del completamento dell'iter di regolarizzazione edilizia già avviato ma non definito (cfr. capitolo "Situazione amministrativa e urbanistica" nella sezione "Informative comuni a tutti i lotti" della presente relazione), con accollo di tutti i costi che ne deriveranno.

L.35 - VALUTAZIONE

Richiamando i contenuti della sezione "Informative comuni a tutti i lotti" della presente relazione, lo scrivente ritiene che la quota sull'entità immobiliare residuata in capo alla società in Procedura abbia di fatto un'appetibilità circoscritta ai restanti condòmini, titolari delle residue quote pervenute in forza dei rispettivi atti di compravendita stipulati anteriormente all'apertura della liquidazione giudiziale.

Di fatto la società avrebbe dovuto interamente spogliarsi di ogni diritto sul manufatto in esame al completamento delle vendite di tutte le entità immobiliari costituenti lo stabile condominiale.

Dal momento che la società oggi in procedura avrebbe dovuto interamente spogliarsi di ogni diritto sulla porzione di area in esame al completamento delle vendite di tutte le entità immobiliari costituenti lo stabile condominiale, si ritiene che detta entità immobiliare non possieda specifico valore intrinseco.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 25 febbraio 2026

Il Perito

ELENCO ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni assegnati.
- Visure catastali.
- Planimetria catastale subalterno 55.
- Titoli di provenienza.
- Duplo trascrizione sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.
- Regolamento di Condominio.
- Documentazione ricevuta da Amministratore di Condominio.
- Documentazione condominiale ricevuta dalla Curatela.
- Documentazione Agenzia delle Entrate inerente lo stato locativo.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio N.T.A.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣