

Ministero per lo Sviluppo Economico

Liquidazione Coatta Amministrativa

COOPERATIVA OMISSIS

SEDE LEGALE: TORINO (TO)

Commissario liquidatore: Dott. Matteo RELLECKE NASI

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Rosotto

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di TORINO nella categoria architetti al N. 33059 ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di TORINO al N. 7415

con studio in Torino, Via Sassari, 8 - 10152

tel: 0115835113 fax: 1782749940 email: giovanni@rosotto.com

INDICE

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	4
1. QUESITO	25
2. RISPOSTA AL QUESITO 2.....	26
2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI EFFETTIVAMENTE DI PROPRIETÀ DEL FALLITO, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI E PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI.	26
3. RISPOSTA AL QUESITO 3.....	39
3.1. INDICAZIONE TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO;.....	39
4. RISPOSTA AL QUESITO 4.....	40
4.1 INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI N. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI DEL FALLITO O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE;.....	40
4.1.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)	40
4.1.2. Servitù prediali	40
4.1.3. Diritto di superficie ed enfiteusi	40
4.1.4. Vincoli sull'immobile	41
4.1.5. Atti di asservimento urbanistico-edilizi	41
4.1.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	41
4.1.7. Altre limitazioni d'uso.....	41
4.1.8. Formalità pregiudizievoli	41
4.1.8.1. Trascrizioni.....	41
4.1.8.2. Iscrizioni	42
4.1.8.3. Altre domande giudiziali	42
4.1.9. Oneri sull'immobile pignorato.....	43
4.1.9.1. Oneri di cancellazione formalità	43
4.1.9.2. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali.....	43
5. RISPOSTA AL QUESITO 5.....	44
5.1. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATI DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO E IL CORRISPETTIVO PATTUITO	44
6. RISPOSTA AL QUESITO 6.....	45
6.1. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE.....	45
7. RISPOSTA AL QUESITO 7.....	48
7.1. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI;.....	48
7.1.1. Dichiarazione agibilità (abitabilità)	48
7.1.2. Pratiche, licenze e/o concessioni edilizie.....	48
8. RISPOSTA AL QUESITO 8.....	49
8.1. VERIFICA DELLA PRESENZA DELL'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;	49
9. RISPOSTA AL QUESITO 9.....	49
9.1.1. Cause in corso	49
9.1.2. Atti ablativi della P.A.	49
10. RISPOSTA AL QUESITO 10	49
10.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI, CON ESPLICITA INDICAZIONE DELLE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C	49
10.1.1. Calcolo della superficie	49
10.1.2. Criterio di stima	56
10.1.3. Fonti di informazione	56

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

10.1.4. <i>Attribuzione del valore di stima – negozi</i>	58
11. CONCLUSIONI	82

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Verbale di pignoramento del 31/07/2019 trascritto ai nn. 33231/23358

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Compendio immobiliare:

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Negozio (C/1)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano Terra
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 6
Valore di base	€ 44.100,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 33.075,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da n. 3 vani adibiti a negozio, un vano adibito a locale deposito, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico (allegato 1)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Altra u.i.u. e cortile comune su tre lati.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Omissis
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio 69012/38619 del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). TRASCRIZIONE del 22/05/2013. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXXXX; TRASCRIZIONE del 30/03/2009. CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. XXXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXXXX.

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri XXXXXX. A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,
 Importo: € 860.000,00.

ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.
 Importo capitale: € 291.369,19

ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXXX del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.
 Importo capitale: € 242.210,01

ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), OMISSIS, MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).
 Importo capitale: € 52.683,57 (allegato 20)

Quota colpita:

1/1

Destinazione: Studio privato (A/10)
 Attualmente studio dentistico

Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano primo

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 8
Valore di base	€ 243.600,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 182.700,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da sala d'attesa, disimpegno, n. 8 uffici, n. 3 servizi igienici, n. 2 ripostigli ed una sala di servizio. È presente una cantina al piano interrato. (allegato 2)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 17)
Coerenze	Cortile comune su tutti i lati.
Pertinenza	Cortile e cantina al piano interrato
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. OMISSIS
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio 69012/38619 del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). TRASCRIZIONE del 22/05/2013. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. XXXXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXXXXX; TRASCRIZIONE del 30/03/2009. CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. XXXXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXXXXX. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri XXXXXXX. A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Importo: € 860.000,00. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio xxxxx del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).</p>

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

	<p>A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 291.369,19 ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 27098/2 del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 242.210,01 ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), OMISSIS, MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). Importo capitale: € 52.683,57 (allegato 20)</p>
--	--

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/2)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano secondo
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 9
Valore di base	€ 111.400,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 83.550,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e locale sgombero. Sono presenti due balconi. (allegato 3)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 18) l'unità immobiliare risulta locata insieme al sub. 11.
Coerenze	Altra u.i.u., cortile comune su 3 lati
Pertinenza	Cortile

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

<p>Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)</p>	<p>Dal 01/08/2014 – attuale proprietario OMISSIS</p>
<p>Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).</p>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). TRASCRIZIONE del 22/05/2013. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. XXXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXXXX; TRASCRIZIONE del 30/03/2009. CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXXXX. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri XXXXX. A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Importo: € 860.000,00. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXX del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 291.369,19 ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).</p>

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

	<p>A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 242.210,01 ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), OMISSIS, MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). Importo capitale: € 52.683,57 (allegato 20)</p>
--	--

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Laboratorio (C/3)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano secondo
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 10
Valore di base	€ 68.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 51.000,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso n. 2 vani destinati a laboratorio, disimpegno e bagno. Sono presenti tre balconi e due locali sgombero. (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Cortile comune su 3 lati e altra u.i.u.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario OMISSIS
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). TRASCRIZIONE del 22/05/2013. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in

data 22 maggio 2013, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXXXXXX; TRASCRIZIONE del 30/03/2009. CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. XXXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXXXXXX. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri XXXXXX. A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,
 Importo: € 860.000,00.

ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.
 Importo capitale: € 291.369,19

ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.
 Importo capitale: € 242.210,01

ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), OMISSIS (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

	Importo capitale: € 52.683,57 (allegato 20)
--	---

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano interrato
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 11
Valore di base	€ 15.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 11.250,00
Consistenza	Box auto di mq 18 (allegato 5)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 18) l'unità immobiliare risulta locata insieme al sub. 11.
Coerenze	Altra u.i.u., corsia di manovra, vano scala, altra u.i.u.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Omissis
TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare 20000 Registro Generale 27105. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio 69012/38619 del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).	TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano interrato
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 13
Valore di base	€ 15.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 11.250,00
Consistenza	Box auto di mq 18 (allegato 6)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

Coerenze	Altra u.i.u., corsia di manovra, vano scala, altra u.i.u.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Omissis.
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). TRASCRIZIONE del 22/05/2013. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXXX; TRASCRIZIONE del 30/03/2009. CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXXX. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri XXXXX. A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Importo: € 860.000,00. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 291.369,19 ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO</p>

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

	<p>INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.</p> <p>Importo capitale: € 242.210,01</p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), LA LOGGIA (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). Importo capitale: € 52.683,57 (allegato 20)</p>
--	--

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano interrato
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 14
Valore di base	€ 15.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 11.250,00
Consistenza	Box auto di mq 18 (allegato 7)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 19)
Coerenze	Altra u.i.u., corsia di manovra, vano scala, altra u.i.u.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Omissis
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).

TRASCRIZIONE del 22/05/2013.
 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. XXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXXX;
 TRASCRIZIONE del 30/03/2009.
 CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXXX.
 ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009.
 IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri XXXXX.
 A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,
 Importo: € 860.000,00.
 ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.
 Importo capitale: € 291.369,19
 ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.
 Importo capitale: € 242.210,01
 ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

	Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), LA LOGGIA (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). Importo capitale: € 52.683,57 (allegato 20)
--	---

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano interrato
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 16
Valore di base	€ 16.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 12.000,00
Consistenza	Box auto di mq 19 (allegato 8)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Altra u.i.u., corsia di manovra, vano scala, altra u.i.u.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Omissis
TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare 20000 Registro Generale 27105. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio 69012/38619 del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).	TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano interrato
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 17
Valore di base	€ 13.500,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 10.125,00
Consistenza	Box auto di mq 16 (allegato 9)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

Coerenze	Altra u.i.u. vano scala, corsia di manovra.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Omissis
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). TRASCRIZIONE del 22/05/2013. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXXX; TRASCRIZIONE del 30/03/2009. CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXXXX. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri XXXXXX. A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Importo: € 860.000,00. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 291.369,19 ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXX del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO</p>

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

	<p>INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 242.210,01 ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXXX del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), LA LOGGIA (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). Importo capitale: € 52.683,57 (allegato 20)</p>
--	---

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano interrato
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 18
Valore di base	€ 13.500,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 10.125,00
Consistenza	Box auto di mq 16 (allegato 10)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Altra u.i.u., altra u.i.u. corsia di manovra.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Omissis
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). TRASCRIZIONE del 22/05/2013. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXXX;</p>

TRASCRIZIONE del 30/03/2009.
CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto
a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo
2009, rep. n. XXXXX, debitamente
registrato e trascritto in data 28 aprile
2009 ai numeri XXXXX
ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009.
IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data
29 luglio 2009 ai numeri XXXXX.
A favore di MONTE DEI PASCHI DI
SIENA S.P.A.,
Importo: € 860.000,00.
ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 -
Registro Particolare XXXX Registro
Generale XXXX Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI TORINO Repertorio
XXXX del 23/11/2016. IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO
(TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).
A favore di: UNICREDIT S.P.A., con
sede in Milano (MI), per la quota di 1/1.
Contro: OMISSIS, con sede in Torino
(TO), per la quota di 1/1.
Importo capitale: € 291.369,19
ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 -
Registro Particolare XXX Registro
Generale XXX. Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI TORINO Repertorio
XXXX del 16/12/2016. IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO
(TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).
A favore di: UNICREDIT S.P.A., con
sede in Milano (MI), per la quota di 1/1.
Contro: OMISSIS, con sede in Torino
(TO), per la quota di 1/1.
Importo capitale: € 242.210,01
ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 -
Registro Particolare XXX Registro
Generale XXX. Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX
del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Immobili siti in CHIVASSO (TO),
COLLEGNO (TO), LA LOGGIA (TO),
MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).
Importo capitale: € 52.683,57 (allegato
20)

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano interrato
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 19
Valore di base	€ 13.500,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 10.125,00
Consistenza	Box auto di mq 16 (allegato 11)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Altra u.i.u., altra u.i.u. corsia di manovra.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario OMISSIS
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). TRASCRIZIONE del 22/05/2013. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. XXXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXXX TRASCRIZIONE del 30/03/2009. CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXXX. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri XXXXX. A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Importo: € 860.000,00. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXX del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO</p>

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

	<p>INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 291.369,19</p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 242.210,01</p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), LA LOGGIA (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). Importo capitale: € 52.683,57 (allegato 20)</p>
--	---

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano interrato
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 20
Valore di base	€ 13.500,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 10.125,00
Consistenza	Box auto di mq 16 (allegato 12)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 20)
Coerenze	Altra u.i.u., altra u.i.u. corsia di manovra.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Omissis

Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). TRASCRIZIONE del 22/05/2013. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXXX; TRASCRIZIONE del 30/03/2009. CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXXX. ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri XXXXX, A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., Importo: € 860.000,00. ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXX del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 291.369,19 ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXXX del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1.

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

	<p>Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1. Importo capitale: € 242.210,01 ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), LA LOGGIA (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). Importo capitale: € 52.683,57 (allegato 20)</p>
--	--

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Vinovo (TO) – Via Europa n. 8 – Piano interrato
Dati catastali	F. 1 part. 1665 sub. 21
Valore di base	€ 14.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 10.500,00
Consistenza	Box auto di mq 17 (allegato 13)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Vano scala, altra u.i.u. corsia di manovra.
Pertinenza	Cortile
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Omissis
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio XXXX del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). TRASCRIZIONE del 22/05/2013. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 22 maggio 2013, rep. n. XXXX, debitamente registrato e trascritto in data 18 giugno 2013 ai numeri XXXX; TRASCRIZIONE del 30/03/2009. CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. XXXX, debitamente</p>

registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXX.
 ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009.
 IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri XXXX
 A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,
 Importo: € 860.000,00.
 ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXX del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.
 Importo capitale: € 291.369,19
 ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio XXXX del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO). A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1. Contro: OMISSIS, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.
 Importo capitale: € 242.210,01
 ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio XXXX del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), LA LOGGIA (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).
 Importo capitale: € 52.683,57 (allegato 20)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde

Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste

Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: non sussistono formalità opponibili all'acquirente

Stato di occupazione: alcune unità immobiliari risultano libere mentre altre risultano occupate con contratto di locazione.

NOTE:

--

1. QUESITO

L'esperto provveda a:

- 1) *Controllo formale (sulla base di visure in conservatoria a livello nazionale) per ricercare le giuste proprietà del soggetto fallito affinché si possano identificare le reali proprietà;*
- 2) *Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 3) *Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 4) *Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*
- 5) *Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;*
- 6) *Descrizione dei beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;*
- 7) *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi 7;*
- 8) *Verifica della presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica;*
- 9) *Verifica della presenza di procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 10) *Determinazione del valore di mercato dei beni, con esplicita indicazione delle voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c..*

2. RISPOSTA AL QUESITO 2

2.1. *Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.*

Il bene oggetto della presente valutazione è il complesso immobiliare sito in Vinovo (TO), via Europa n. 8.



Figura 1: Immagine zenitale con evidenziato in rosso il complesso immobiliare oggetto della presente valutazione.

Il fabbricato, oggetto della presente, è elevato a due piani fuori terra adibiti a centro polivalente, oltre ad un piano sottotetto abitabile adibito a residenza ed ufficio ed un piano interrato destinato ad autorimessa.

Al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) della provincia di Torino, il bene risulta intestato alla "OMISSIS siglabile OMISSIS. Nello specifico:

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXX	XXXX	XXXXXXXXX	Proprietario 1/1

Gli immobili risultano regolarmente denunciati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) dell'Ufficio Provinciale di Torino (TO) e così identificati (allegato 15):

Beni	Rendita catastale
Nuovo Catasto Edilizio Urbano Vinovo (TO):	
foglio 1, particella 1665 sub. 11, cat. C/6;	63,63 €
foglio 1, particella 1665 sub. 13, cat. C/6;	63,63 €
foglio 1, particella 1665 sub. 14, cat. C/6;	63,63 €
foglio 1, particella 1665 sub. 16, cat. C/6;	63,63 €
foglio 1, particella 1665 sub. 17, cat. C/6;	55,67 €
foglio 1, particella 1665 sub. 18, cat. C/6;	55,67 €
foglio 1, particella 1665 sub. 19, cat. C/6;	55,67 €
foglio 1, particella 1665 sub. 20, cat. C/6;	55,67 €
foglio 1, particella 1665 sub. 21, cat. C/6;	59,65 €
foglio 1, particella 1665 sub. 8, cat. A/10;	3.124,56 €
foglio 1, particella 1665 sub. 6, cat. C/1;	852,77 €
foglio 1, particella 1665 sub. 10, cat. C/3;	196,67 €
foglio 1, particella 1665 sub. 09, cat. A/2;	348,61 €

Di seguito si riportano l'elaborato planimetrico (allegato 14) del complesso immobiliare oggetto della presente memoria di valutazione.

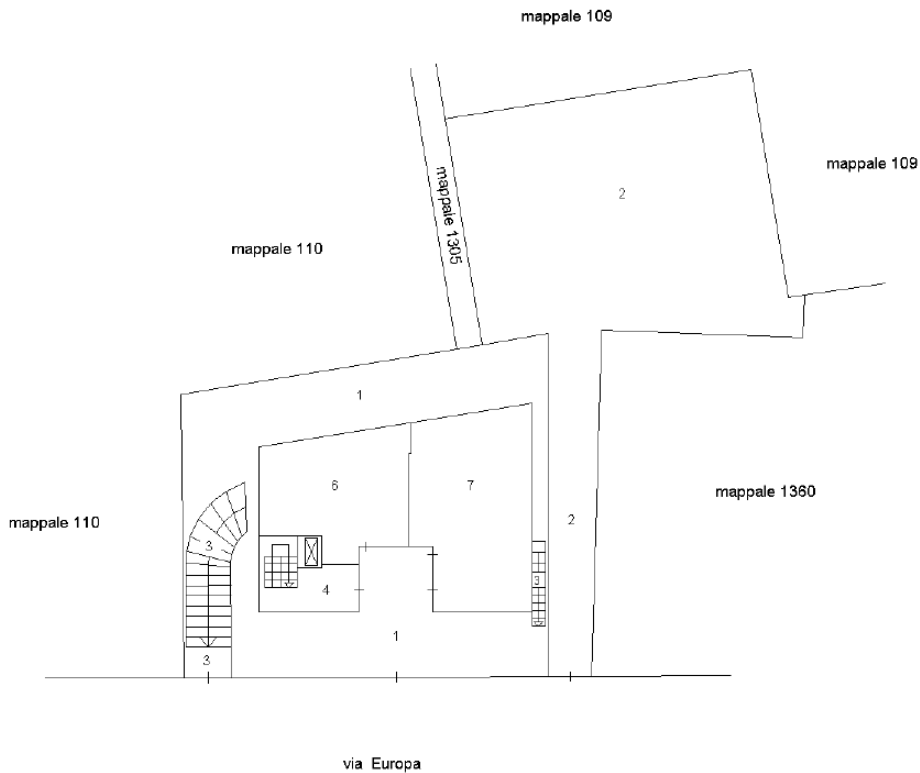
Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

Data: 06/04/2020 - n. T85415 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Conti Paolo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Torino	N. 08461

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Comune di Vinovo	Protocollo n. TO0012420 del 16/01/2013
Sezione: Foglio: 1 Particella: 1665	Tipo Mappale n. 565976 del 19/11/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRENO



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2020 - Comune di VINOVO (M060) - < Foglio: 1 - Particella: 1665 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 06/04/2020 - n. T85415 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data: 06/04/2020 - n. T85415 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Conti Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 08461	

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Torino

Comune di Vinovo	Protocollo n. TO0012420 del 16/01/2013
Sezione: Foglio: 1 Particella: 1665	Tipo Mappale n. 565976 del 19/11/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

altra u.i.u.
altra u.i.u.

altra u.i.u.
PIANTA PIANO INTERRATO

altra u.i.u.
altra u.i.u.

altra u.i.u.
PIANTA PIANO PRIMO

altra u.i.u.
altra u.i.u.

altra u.i.u.
PIANTA PIANO SECONDO

altra u.i.u.
altra u.i.u.

Ultima planimetria in atti
altra u.i.u.

Data: 06/04/2020 - n. T85415 - Richiedente: Telematico
Nord


Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2020 - Comune di VINOVO (M060) - < Foglio: 1 - Particella: 1665 - Elaborato planimetrico >

Alla presente si allegano le planimetrie delle singole unità immobiliari (allegati da 1 a 13)
 L'immobile oggetto di valutazione ricade in area normativa Tp: "zona destinata ad attività di interesse collettivo (pubbliche, private o di enti)" individuata dalla Variante parziale n. 8 alla variante strutturale n. 1 del P.R.G.C. del Comune di Vinovo (TO) (allegato 21)
 Si allega di seguito estratto della Tavola di piano, l'estrapolazione della normativa tecnica concernente classificazione, regole e parametri di trasformazione.



Figura 2: Stralcio P.R.C.G. della città di Vinovo (TO) con evidenziato in rosso il complesso immobiliare oggetto della presente valutazione.

	TP - Zona per attività private di interesse collettivo, (art. 47 NTA)
	TP/c Attrezzature per la collettività, istruzione, ospitalità
	TP/e Attrezzature per la fornitura di servizi (Enel, Vvf, Italgas, Telecom...)
	TP/s Attrezzature sportive per il tempo libero ed il gioco
	TPart.22/c Servizi e attrezzature di interesse pubblico

Art. 47 Prescrizioni per le zone destinate ad attività di interesse collettivo (pubbliche, private o di enti) - TP

Le aree comprese nella zona urbanistica TP riguardano parti del territorio che il P.R.G. destina ad attività private di interesse collettivo e cioè:

- TP/c: attrezzature per la collettività e ospitalità, sanità, istruzione, compresi gli spazi e le attrezzature per il tempo libero e lo sport funzionali alle attività proprie (Cascina Mauriziano, Cottolengo, ecc.);
- TP/e: attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici e relativi alla mobilità di persone e merci (ENEL, Telecom, VVF, ecc.);
- TP/s: attrezzature sportive (ippodromo, circolo ippico "La Madonnina", ecc.) comprensive di parcheggi, strutture per la residenza di servizio e per la ristorazione;
- TP/f: attrezzature riservate alle funzioni ferroviarie in attività (linea ferroviaria Torino-Pinerolo).

Si individua altresì una specifica tipologia di TP riconducibile ai servizi di cui all'art. 22 della L.R. 56/77 ed in parte standard; per tali aree urbanistiche il PRG attribuisce le seguenti denominazioni e funzioni:

- **TPart.22/c servizi e attrezzature e destinazioni d'uso pubbliche o di interesse pubblico da attribuire ad edifici esistenti, aree a giardino pubblico e standard, nuova caserma dei Carabinieri.**

Su tali aree il P.R.G.C. individua le destinazioni d'uso specifiche, ma non ne prevede l'espropriabilità e conseguentemente non rientrano nel computo degli standard art. 21 l.u.r. 56/77.

In particolare valgono le seguenti regole:

- 1) Nelle aree del tipo TP/c sono consentite tutte le destinazioni d'uso individuate nella Tabella Normativa. Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri e modalità:
 - permesso di costruire per interventi sugli edifici esistenti senza aumento di Sul;
 - incremento massimo +20% della Sul esistente mediante SUE esteso all'intera area di proprietà. Gli interventi di ampliamento e di completamento dovranno risultare esterni alle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42;
 - sono fatte salve le prescrizioni dei SUE eventualmente già approvati alla data di adozione del progetto definitivo di revisione del PRGC fino alla loro scadenza;
 - per l'area n.1043 è ammesso l'intervento di nuovo impianto con indice di utilizzazione territoriale non superiore a 0,50 mq/mq, rapporto di copertura non superiore al 50% della superficie fondiaria ed edifici con altezza massima 3 piani fuori terra più eventuale sottotetto. L'intervento dovrà essere attuato tramite permesso di costruire convenzionato per il reperimento degli standard di cui alla tabella normativa;
 - per l'area n° 0033 è riconosciuto l'indice di utilizzazione fondiaria esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C.; è consentito un ampliamento "una tantum" del 15% della Sul esistente; il rapporto di copertura non dovrà, in ogni caso, essere superiore al 20% della superficie fondiaria. Al fine di potenziare l'attività ricettiva prevista nell'area è ammesso, in aggiunta ai parametri indicati, un incremento di SUL pari a mq. 1.500 ed il raggiungimento del rapporto massimo di copertura pari a 0,32 mq/mq; gli standard conseguenti a tale incremento, non essendo reperibili in zona, sono soggetti a monetizzazione;
 - per l'area n° 0062 è ammesso l'intervento di nuovo impianto con indice di utilizzazione territoriale non superiore a 1,00 mq/mq, rapporto di copertura non superiore al 40% della superficie fondiaria ed edifici con altezza massima 2 piani fuori terra più eventuale sottotetto. L'intervento dovrà essere attuato tramite permesso di costruire convenzionato per il reperimento in sito e dismissione di Sul da destinarsi a servizi sociali pubblici;
 - per l'area n° 0101 è ammessa esclusivamente la destinazione d'uso "tr8"; l'intervento di nuovo impianto è ammesso per una Sul massima pari a mq. 40.

2) per l'intervento complesso TP-03 (complesso Cottolengo) composto da aree di tipo TPart.22/c che devono essere cedute in proprietà al Comune di Vinovo (aree contraddistinte dai numeri 2004, 2005, 2006, 2008) e TP/c, 2004 di proprietà privata (area contraddistinta dal numero 2007), l'attuazione avviene tramite strumento urbanistico esecutivo (SUE) di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato o PdR), esteso all'intero ambito individuato in cartografia di progetto e indicato con la sopraindicata sigla TP-03 (in sede di normativa attuativa del SUE e relativa convenzione potranno prevedersi distinte fasi temporali ed articolazioni degli interventi per sub-ambiti non condizionantesi reciprocamente). Inoltre, Ad ogni area TPart.22/c è attribuito uno specifico obiettivo da raggiungere con l'attuazione del suddetto SUE di iniziativa pubblica, ed in particolare:

- area n° 2004, da destinare a giardino pubblico ex art. 21 della L.R. 56/77;
- area n° 2005, area libera di pertinenza dell'edificio monumentale del Caselli da riqualificare unitariamente al complesso ad essa correlato;
- aree n° 2006 e 2008, area comprendenti rispettivamente il complesso del Caselli e la relativa porzione del relativo Borgo, in cui è previsto il recupero funzionale dei fabbricati con funzioni pubbliche, di valenza pubblica o di interesse generale riconducibili all'art. 22 della L.R. 56/77 o riconducibili ad esso ed in particolare anche alle destinazioni tr2, tr4, tr5, tr6, tr7
- area n° 2007, area relativa a parte del Borgo di cui non è prescritta la cessione al Comune, in cui è previsto il recupero funzionale dei fabbricati con funzioni di interesse generale o pubblico eventualmente riconducibili in tutto od in parte all'art. 22 della L.R. 56/77 per le quali sono ammesse le destinazioni tr2, tr4, tr5, tr6, tr7 ed edilizia residenziale con tipologie per giovani coppie, studenti o singles, da sottoporre (in tutto o in parte) a convenzionamento con il Comune.

3) Nelle aree del tipo TP/e sono consentite tutte le destinazioni d'uso direttamente inerenti i servizi erogati.

Gli interventi ammessi dovranno rispettare tipologie, quantità e modalità precisate nella specifica Tabella Normativa delle aree TP/e.

4) Nelle aree del tipo TP/s sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie delle attività esistenti alla data di adozione del PRG e quelle individuate nella Tabella Normativa così come gli interventi devono rispettare i parametri edilizi e le modalità attuative in essa specificate. In particolare:

- per le aree n. 0077 ~~e-1075~~ l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,05 mq/mq ed il rapporto di copertura non deve eccedere 5% della superficie fondiaria;
- per le aree 0048, 0051, 0195, 0347, 0595 è riconosciuto l'indice di utilizzazione fondiaria esistente alla data di adozione del progetto preliminare, ma al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificio è consentito un ampliamento "una tantum" del 15% della Sul esistente. Il rapporto di copertura non dovrà, in ogni caso, essere superiore al 20% della superficie fondiaria;
- per l'area n.0104 (Centro sportivo zona DEGA SUD) è ammesso un incremento massimo "una tantum" di 1000 mq della Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare, da destinare all'ampliamento del Centro sportivo, delle attività della ristorazione e locali pubblici in genere. Il rapporto di copertura non dovrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
- ~~per l'area TP 01 n.1005 (Circolo Ippico "La Madonnina") sono ammessi un indice di utilizzazione territoriale di 0.12 mq/mq ed un rapporto di copertura pari al 14% della superficie fondiaria e la dismissione degli standard indicati sulle tavole di PRGC anche se in quantità superiore ai minimi di legge;~~

Per le zone TP-01a e b (Centro Ippico "La Madonnina") oltre ad un SUE convezionato unitario di iniziativa privata, è ammessa l'attuazione mediante specifici SUE per le zone TP-01a e TP-01b.

- Per l'intervento complesso indicato dal PRGC con la sigla TP-01a ed articolato nelle aree di tipo TP/s n. 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 (Centro Ippico "La Madonnina") sono ammessi un indice di utilizzazione territoriale di 0,085 mq/mq ed un rapporto di copertura pari al 10% della superficie fondiaria, con la dismissione degli standard indicati dal SUE anche se in quantità superiore ai minimi di legge. Gli interventi sono ammessi a seguito di redazione di un SUE di iniziativa privata esteso all'intera delimitazione dell'intervento TP-01a. Le aree costituenti la zona TP-01a sono caratterizzate da specifiche attribuzioni funzionali coerenti tra loro per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo e qualificazione della struttura ippica esistente:
 - 2020 e 2018: da destinare a zone a verde ed a parcheggio per le attività;
 - 2014 e 2016: costituiscono le aree di concentrazione delle nuove costruzioni (maneggio coperto di 60 x 85 m e H max 16 m.), scuderie per cavalli per un max di 120 box, realizzazione di un edificio da destinare all'accoglienza del personale dipendente per una sul max di 700 mq; realizzazione di un edificio da destinare a ricettività-foresteria per una sul max di 1700 mq; costruzione di strutture di servizio e di supporto alla pratica sportiva ed agonistica (club house per i soci, ecc); residenza per i proprietari del centro ippico di max 350 mq di SUL (intervento realizzabile contestualmente o successivamente alla costruzione del maneggio coperto, intervento sostanziale del programma di sviluppo del Centro);
 - 2015 e 2017: aree destinate a spazi per campi gara e allenamento e relative attrezzature;
 - 2019: area da vincolare a verde ambientale e fruitivo permeabile ineditato.
- Per la zona con la sigla TP-01b ed articolato nelle aree di tipo TP/s n. 2013, 2025, 2026 e 2027 (Centro Ippico "La Madonnina") sono previsti un indice di utilizzazione territoriale di 0,10 mq/mq ed un rapporto di copertura pari al 15% della superficie fondiaria (parametri superiori a quelli dell'area TP-01a in quanto TP-01b è gravata della previsione della rotonda stradale ed a condizione di realizzare anche un intervento con la funzione Motel, in assenza del quale l'indice dovrà essere lo stesso dell'area TP-01a) e la dismissione degli standard indicati dal SUE anche se in quantità superiore ai minimi di legge. Gli interventi sono ammessi a seguito di redazione di un SUE di iniziativa privata esteso all'intera delimitazione dell'intervento TP-01b. L'intervento TP-01b è articolato in più aree caratterizzate da specifiche attribuzioni funzionali coerenti tra loro, oltre che per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo e qualificazione della struttura ippica esistente:
 - 2013, 2025, 2026, 2027: per le suddette aree le funzioni ammesse, oltre a quelle per l'area TP-01a, sono quelle della destinazione ricettiva a supporto delle attività previste nel Centro Ippico, integrate da un intervento con tipologia a motel.
- Per le aree TP-01a e TP-01b si prescrive un cono visuale in senso est-ovest, libero fra la via Stupinigi e il territorio agricolo a levante del Centro Ippico Madonnina.
- per l'area urbanistica TP-02 n.0720 (Ippodromo del trotto) è ammessa, in eccedenza agli indici di seguito riportati, un incremento di 1.500 mq di Sul e di superficie coperta da destinare ad attività attinenti le scommesse sportive ed i dispositivi di gioco; qualora si

predisponga un SUE unitario di iniziativa privata, esteso all'intera area urbanistica, potranno essere integrate le attività esistenti con quelle di carattere ricettivo-alberghiero nelle quantità strettamente necessarie e funzionali alle attività agonistiche programmate dalla struttura ippica.

I parametri edilizi e urbanistici per l'area n.0720 sono i seguenti:

- indice territoriale massimo : 0,09 mq/mq, di cui max 0,01 mq/mq per strutture destinate ad attività ricettive e 0,08 mq/mq per strutture destinate alle altre attività consentite;
 - rapporto di copertura: 9% della superficie fondiaria.
- **L'intervento complesso TP-04 articolato nelle aree di tipo TP/s n. 690, 1075, 2024 è finalizzato alla realizzazione di un campo da Golf ed alla trasformazione ed al riuso delle volumetrie esistenti di origine rurale con riconversione nella Club House e altre funzioni necessarie per il Golf e mantenimento edifici residenziali esistenti e relative volumetrie. Qualora cessasse l'attività del Golf l'intero ambito TP-04 è ricondotto alla destinazione agricola. L'intervento è subordinato alla redazione di un SUE di iniziativa privata esteso a tutta la porzione di territorio indicata con la sigla TP-04, (coerentemente con il Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR 53-11975 del 2009). Alle aree urbanistiche individuate sono attribuite le seguenti finalità da perseguire tenendo conto dello schema di progetto urbanistico considerato nella Valutazione Ambientale Strategica:**
- **Area n° 690 e 1075, sono le aree in cui si svilupperà il percorso golfistico a 9 buche;**
 - **Area n° 2024, è l'area già edificata, destinata sono le aree destinate alla realizzazione delle edificazioni per la collocazione di tutte le funzioni da effettuare al coperto necessarie alla funzionalità del Golf.**

Gli standard pubblici (art.21 L.R.56/77), per tutte le aree del tipo TP, sono quantificati nella misura minima del 100% della Sul per quanto concerne le attività ricettive mentre per le altre attività ammesse il reperimento degli standard è quantificato come per le attività produttive.

Fermo restando l'obbligo di reperire, per i nuovi fabbricati, i parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89, il SUE dovrà rispettare le prescrizioni delle leggi di settore in merito alla disponibilità di parcheggi funzionali all'attività sportiva.

- 5) Nelle aree del tipo TP/f sono consentite tutte le attività proprie del servizio ferroviario, sia per quanto riguarda le attrezzature tecniche e tecnologiche sia per quanto riguarda gli edifici per servizi.

L'utilizzazione di tali aree ed i tipi di intervento ammessi sono disciplinati dalle specifiche leggi del settore (L. n° 210/85) e pertanto non viene prodotta la Tabella Normativa corrispondente;

- 6) **Nelle aree del tipo TPart.22/c poste all'esterno dell'interventi complesso TP-03 sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie delle attività esistenti alla data di adozione del PRG e quelle individuate nella Tabella Normativa così come gli interventi devono rispettare i parametri edilizi e le modalità attuative in essa specificate. In particolare:**

- **per l'area n. 2010 è pianificata la realizzazione di una Caserma per i Carabinieri di capacità edificatoria massima 1000 mq, e massimo 3 piani fuori terra.**
- **l'area n.2022 è area dotata di capacità edificatoria perequativa di 0,7 mq/mq che dovrà essere collocata all'interno della trasformazione urbanistica dell'area TT/f-1b n° 59.**

Per tutte le aree urbanistiche TP, qualunque sia la destinazione prevista, l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia con un limite di:

- 150 mq di Sul per ogni azienda insediabile con Sul complessiva inferiore a 2000 mq, fatta eccezione per l'area n° 264 nella quale il limite è elevato a 250 mq di Sul;
- 250 mq di Sul per ogni azienda insediabile con Sul complessiva superiore a 2000 mq.

Tali superfici rientrano nel computo delle capacità edificatorie complessive previste per la zona.

Si precisa che le suddette quote di Sul residenziale possano essere considerate aggiuntive rispetto a quella di superfici residenziali eventualmente esistenti alla data di adozione del progetto definitivo di revisione del PRGC.

Il rilascio dei permessi per le unità abitative è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività economica; tale atto è trascritto, a cura ed a spese del concessionario, su registri della proprietà immobiliare.

Per gli interventi riguardanti le aree TP/01, oltre alla presenti norme, risultano vincolanti anche le prescrizioni e raccomandazioni contenute nella Valutazione Ambientale Strategica, con particolare attenzione a quanto contenuto al capitolo 7 alla sezione a. Azioni che comportano un potenziale consumo di suolo prevalentemente non urbanizzato, intervento 4. Potenziamento e qualificazione internazionale del Centro Ippico "La Madonnina";

Per gli interventi riguardanti le aree TP/03, oltre alla presenti norme, risultano vincolanti anche le prescrizioni e raccomandazioni contenute nella Valutazione Ambientale Strategica, con particolare attenzione a quanto contenuto al capitolo 7 alla sezione a. Azioni che comportano un potenziale consumo di suolo prevalentemente non urbanizzato, intervento 1. Recupero e riuso pubblico di interesse collettivo del complesso del Cottolengo;

Per gli interventi riguardanti le aree TP/04, oltre alla presenti norme, risultano vincolanti anche le prescrizioni e raccomandazioni contenute nella Valutazione Ambientale Strategica, con particolare attenzione a quanto contenuto nell'allegato Documento di Incidenza, capitolo 6;

Per gli interventi riguardanti l'area numero 2010, oltre alla presenti norme, risultano vincolanti anche le prescrizioni e raccomandazioni contenute nella Valutazione Ambientale Strategica, con particolare attenzione a quanto contenuto al capitolo 7 alla sezione b. Azioni che comportano un potenziale consumo di suolo prevalentemente urbanizzato, intervento 7. Rilocalizzazione della Caserma dei Carabinieri.

Per tutte le aree urbanistiche TP valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle corrispondenti Tabelle Normative.

<h1>TP/c</h1>	
ART: 47	NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4
	●							●					●			●	●	●	●				

 Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TITOLO III NTA										
				TIPI DI INTERVENTO										
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività concessione											
			SUE											
		Con cambio	inizio attività concessione											
			SUE											
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività concessione										1,4	
			SUE				1,2		1,4		1,3			
	Con cambio	inizio attività concessione										1,4		
		SUE							1,2		1,4		1,3	

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.R. 56/77

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: esistente, con gli incrementi ammessi. Pari a 0,50 mq/mq per l'area 1043. Pari a 0,32 mq/mq per l'area 0033. Pari a 0,40 mq/mq per l'area 0062.

Tipologia edilizia: isolata o in cortina

Altezza massima delle costruzioni: esistente o 3 p.ft. più eventuale sottotetto (H= 14,1 m di cui H_v max= 3 m). Per l'area n° 0062 2 p.ft. più eventuale sottotetto.

Indice di utilizzazione fondiaria: esistente più gli incrementi ammessi. Per l'area n° 1043 uguale a 0,46 mq/mq

Indice di utilizzazione territoriale: per l'area n° 1043 uguale a 0,46 mq/mq; per l'area n° 0062: 1,00 mq/mq.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 60% della superficie fondiaria libera (cortile).
- 2) Intervento attuabile solo al termine di validità di un piano urbanistico esecutivo già approvato alla data di adozione del PRG.
- 3) Intervento attuabile solo qualora un piano urbanistico esecutivo già approvato alla data di adozione del PRG non risulti ancora completato.
- 4) Intervento attuabile, tramite permesso di costruire convenzionato, solo sulle aree n° 1043 e n° 0062, con reperimento, per la prima, della sola quota di aree per servizi prevista per parcheggi (25% della Sul) mentre la parte restante può essere monetizzata.
- 5) L'intervento di R.U. è consentito esclusivamente per l'area n. 0033.
- 6) Per l'area n. 0033 gli standard non sono monetizzabili ad eccezione di quelli generati dall'incremento di SUL ammesso per la destinazione ricettiva

<h1>TP/e</h1>																								
ART: 47 NTA																								
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	r	p1	p2	p3	p4	p5	c1	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	

Destinazione d'uso propria della zona

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III			NTA					
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività concessione											
			SUE											
		Con cambio	inizio attività concessione											
			SUE											
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività concessione											
			SUE											
		Con cambio	inizio attività concessione											
			SUE											

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.R. 56/77

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	30%
Tipologia edilizia:	esistente nel rispetto delle leggi e delle norme di settore
Altezza massima delle costruzioni:	esistente o 3 p.ft. (H= 11,1 m)
Indice di utilizzazione fondiaria:	0,35 mq/mq
Indice di utilizzazione territoriale:	---
1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 20% della superficie fondiaria libera (cortile).	

<h1>TP/s</h1>																								
ART: 47	NTA																							
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II	r	p1	p2	p3	p4	p5	cl	c2	c3	d1	d2	tr1	tr2	tr3	tr4	tr5	tr6	tr7	tr8	a1	a2	a3	a4	
NTA	●												●			●	■							

■ Destinazione d'uso propria della zona

(6)

TIPIE MODALITA' D'INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO										
				TITOLO III				NTA						
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI			
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizo attività concessione	■	■									
			SUE											
		Con cambio	inizo attività concessione	■	■									
			SUE											
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizo attività concessione		2	1	2			2				
			SUE						1,2	2,4				
		Con cambio	inizo attività concessione		2	1	2			2				
			SUE		2,4	2,4	2,4		1,2	2,4				

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.R. 56/77

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura:

per le aree n. 77,1075 pari a 5%;
 per le aree n. 48, 51, 195, 347, 595 pari a 20%;
 per l'area n. 720 pari a 0,09 mq/mq più l'incremento consentito;
 per l'area 1005 pari a 14%
 per l'area 104 pari a 30%

per l'intervento TP-01a si veda il testo normativo
per l'intervento TP-01b si veda il testo normativo
per l'intervento TP-04 si veda il testo normativo

Tipologia edilizia:

isolata, in linea, specializzata

Altezza massima delle costruzioni:

9 m per strutture specializzate (piano d'imposta copertura),
 per edifici pluripiano: H= 11,1 m di cui Hv= 3 m.

Indice di utilizzazione fondiaria:

per le aree n. 77 e 1075 pari a 0,05 mq/mq;

per le aree n. 48, 51, 104, 195, 347, 595 pari all'esistente più gli incrementi specificati in normativa;

Indice di utilizzazione territoriale:

per l'area n. 1005 pari a 0,12 mq/mq più gli incrementi specificati in normativa;

per l'area n. 720 pari a 0,09 mq/mq con le specificazioni in normative.

- 1) L'intervento è previsto solamente per le aree n.1005, 0077, 0720
- 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
- 3) Viene richiesta la dismissione degli standard urbanistici secondo le quantità previste dall'art. 21 della L.R. 56/77.
- 4) Si richiede il permesso di costruire convenzionato o, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, la formazione di strumento urbanistico esecutivo qualora gli interventi esulino dal semplice mantenimento o ampliamento della struttura esistente fino ad un massimo del 20% della sul esistente. In tal caso si richiede il reperimento, per le parti di nuova edificazione, delle aree a standard secondo le quantità previste dall'art.21 della L.R.56/77.
- 5) Per le aree 0720, 1005 e 0104 è ammessa la monetizzazione e/o l'asservimento ad uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi nella misura ritenuta necessaria dall'Amministrazione Comunale.
- 6) Ammessa solamente nell'area n. 1005 e per edifici di nuova costruzione

3. RISPOSTA AL QUESITO 3**3.1. Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;**

Il ventennio antecedente oggetto di verifica risulta compreso tra il 31/07/2019 (verbale di pignoramento del 31/07/2019 trascritto ai nn. XXXXXXXX) ed il 1999.

Si evidenzia che il centro polivalente sito in Vinovo (TO) risulta essere stato realizzato a seguito del rilascio del permesso di costruire del 26/11/2008 approvato dal Comune di Vinovo con prot. n. XXXXXX il 21/01/2009.

Si evidenzia che tutte le unità immobiliari oggetto della presente hanno la medesima proprietà.

DAL 01/08/2014 – Attuale proprietario

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXXX	Torino (TO), c.so Francia 325	XXXXXXX	Proprietario 1/1

Atto di fusione mediante incorporazione delle società "XXXXXXXXXXXXX. Atto a rogito del Notaio dott. Paolo OSELLA, repertorio n. XXXXXX, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 5 agosto 2014 al numero XXXXX e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 6 agosto 2014 ai numeri XXXXXXXX

DAL 30/03/2009 E DAL 18/08/2010

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXXXXXXXXX	Torino (TO), c.so Francia 325	XXXXXXX	Proprietario 1/1

Convenzione edilizia a rogito del Notaio dott. Anna Maria CALLARI BENNATI, n. XXXXXX del XXXXXX, rep. XXXXX, raccolta n. XXXXX.

Alla società XXXXXXXXXXXXXXXX quanto in oggetto era pervenuto:

a) in parte dal Comune di Vinovo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo OSELLA di Carmagnola in data 30 marzo 2019, rep. n. XXXXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri XXXXXXXX.

Al Comune di Vinovo quanto in oggetto era pervenuto giusto atto di compravendita a rogito Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO di Torino in data 20 dicembre 1989, rep. n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto in data 17 gennaio 1990 ai numeri XXXXXXXX;

b) in parte, dai signori XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo OSELLA di Carmagnola in data 19 luglio 2010, rep. n. XXXXXXXX debitamente registrato e trascritto in data 18 agosto 2010 ai numeri XXXXXXXX.

DAL 12/05/2009

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXXXXXX			
XXXXXXXXXX			
XXXXXXXXXX			

Ai signori XXXXXXXX, XXXXXXXXX et XXXXXXXX era pervenuto giusta successione legittima del signor FRANCHINO Andrea, deceduto in data 12 maggio 2009. Dichiarazione di successione registrata a Pinerolo il 27 aprile 2010 al n. 623 vol. 9990 e trascritta in data 11 giugno 2010 ai numeri 23800/15202, Accettazione tacita di eredità trascritta in data 18 agosto 2010 ai numeri 35141/22659.

DAL 16/12/1993

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
XXXXXXXXXX			

Al signor XXXXXXXX quanto sopra era pervenuto giusta atto di compravendita a rogito Notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO di Torino in data 16 dicembre 1993, rep. n. XXXXXXXX, registrato a Torino il XXXXXXXX al n. XXXXXX e trascritto in data XXXXXXXX ai numeri XXXXXXXX

4. RISPOSTA AL QUESITO 4

4.1 Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

4.1.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)

Non rilevate.

4.1.2. Servitù prediali

Non rilevate

4.1.3. Diritto di superficie ed enfiteusi

TRASCRIZIONE del 30/03/2009. CONVENZIONE EDILIZIA di cui all' atto a rogito Notaio OSELLA in data 30 marzo 2009, rep. n. xxxxxxxxxxxxxx, debitamente registrato e trascritto in data 28 aprile 2009 ai numeri xxxxxxxxxxxxxx.

4.1.8.2. Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2009. IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 29 luglio 2009 ai numeri xxxxxxxx.

A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.,

Importo: € 860.000,00.

ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio xxxxx del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).

A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1.

Contro: xxxxxxxxxxxxxx, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.

Importo capitale: € 291.369,19

ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxxx. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio xxxxx del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).

A favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1.

Contro: xxxxxxxxxxxxxx, con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.

Importo capitale: € 242.210,01

ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxx. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio xxxxx del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO (TO), COLLEGNO (TO), LA LOGGIA (TO), MONCALIERI (TO), VINOVO (TO).

Importo capitale: € 52.683,57

4.1.8.3. Altre domande giudiziali

Non rilevate.

4.1.9. Oneri sull'immobile pignorato

4.1.9.1. Oneri di cancellazione formalità

Nessuna oltre quelle relative alla presente procedura.

4.1.9.2. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali

A seguito del sopralluogo effettuato sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale. Nello specifico è stato rilevato:

- (i) spostamento di porta al piano secondo (lotto 4 sub. 10).

Le difformità riscontrate al piano secondo (lotto 4 sub. 10) risultano sia amministrative che catastali. Pertanto, sarà necessario:

- i) presentare Certificazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria;
- ii) pagare la sanzione di € 1.000,00;
- iii) aggiornare la planimetria catastale.

Oltre a quanto sopra indicato sarà necessario sostenere le spese:

- i) professionali per la redazione della Certificazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria e la variazione catastale per un totale di € 1.500,00;
- ii) i diritti di segreteria per complessivi € 100,00 di cui € 50,00¹ per l'aggiornamento catastale ed € 50,00² per la presentazione della CILA³.

Di seguito si riporta la planimetria dell'unità immobiliare con la rappresentazione delle difformità rilevate al piano secondo. Nello specifico viene rappresentato in giallo ciò che è stato demolito ed in rosso ciò che è stato costruito.

¹ Allegato 1 alla circolare n. 4 del 28 settembre 2012 TRIBUTI SPECIALI CATASTALI (in vigore dal 1° ottobre 2012)

² Oneri Concessori e Diritti di Segreteria – Comune di Vinovo (TO).

³ I costi sopra riportati sono indicativi e parametrici ed indicati sulla base delle normative vigenti attuali. Si invita, pertanto, l'aggiudicatario a verificare tali costi, che potrebbero subire delle variazioni.

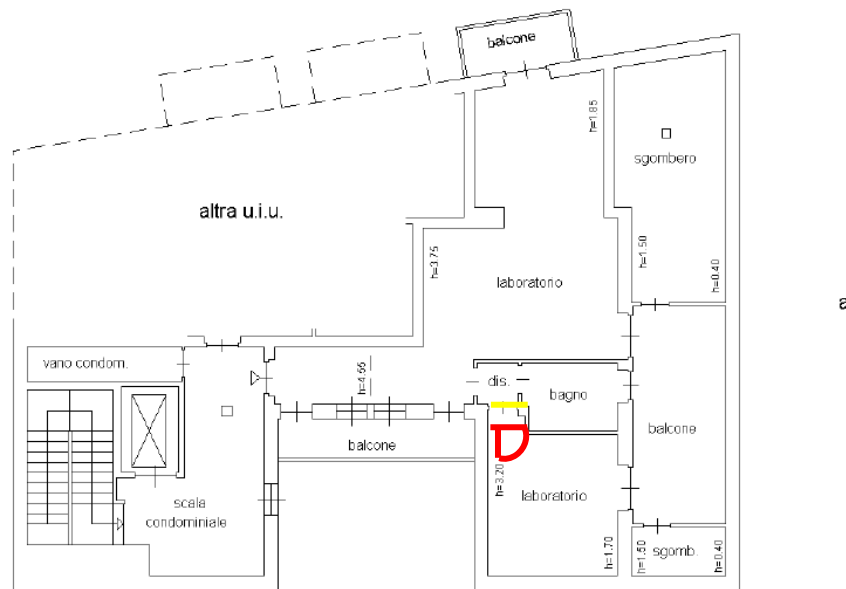


Figura 3: Stralcio planimetria catastale piano secondo f. 1, part. 1665, sub. 10 lotto 4.

5. RISPOSTA AL QUESITO 5

5.1. **Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito**

Attualmente i beni risultavano di proprietà della società in liquidazione coatta amministrativa.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano in parte vuoti ed in parte occupati da terzi con contratto di locazione. Nello specifico le unità immobiliari occupate con contratto di locazione risultano:

- Unità immobiliare F. 1, part. 1665, sub. 14, piano interrato, (contratto 4+4 dal 01/09/2017 al 31/08/2021 con rinnovo tacito, € 900,00 €/anno) (allegato 18);
- Unità immobiliare F. 1, part. 1665, sub. 20, piano interrato, (contratto 4+4 dal 01/01/2018 al 31/12/2021 con rinnovo tacito, € 780,00 €/anno) (allegato 19);
- Unità immobiliare F. 1, part. 1665, sub. 8, piano primo, (contratto 6+6 dal 01/02/2015 al 31/01/2021 con rinnovo tacito, per le prime tre annualità € 18.000,00 €/anno, dalla quarta annualità e fino alla scadenza € 24.000,00 €/anno,) (allegato 16);
- Unità immobiliare F. 1, part. 1665, sub. 9 e sub. 11, piano secondo e box al piano interrato, (contratto 4+4 dal 01/04/2013 al 31/03/2017 con rinnovo tacito, € 6.000,00 €/anno suscettibile delle variazioni Istat dalla seconda annualità) (allegato 17);

6. RISPOSTA AL QUESITO 6

6.1. Descrizione dei beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie

Sono oggetto delle presenti valutazioni le unità immobiliari identificate al paragrafo 2.1. (Identificazione Catastale), site in Vinovo (TO) via Europa n. 8.

Il complesso immobiliare, adibito a centro polifunzionale, è elevato a 3 piani fuori terra e ad un piano interrato nelle quali trovano sede le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano interrato: autorimessa, cantine e locali tecnici;
- Piano terra: locali adibiti a negozi;
- Piano primo: studio privato e ufficio;
- Piano secondo: abitazione e locali adibiti a laboratorio.

Il fabbricato presenta (informazioni ricavate dal capitolato d'appalto del 26/11/2008, che si allega):

- Struttura intelaiata in cemento armato;
- Murature di tamponamento in doppia cortina di laterizi e con interposta barriera fonotermo-isolante;
- Finiture esterne con intonaco di malta di calce idraulica;
- Rivestimenti in lastre di lega leggera verniciata;
- Zoccolatura in pietra a geometria regolare ed omogenea;
- Serramenti in lega leggera a taglio termico e vetri basso emissivi;
- Copertura in profili grecati di lamiera verniciata attrezzati con pannelli solari per il riscaldamento di acqua calda sanitaria;

Esternamente è presente un cortile di pertinenza esclusiva delimitato da una recinzione metallica posta in opera su muretto in calcestruzzo armato con accesso carrabile e accesso pedonale indipendenti.

Tutte le unità immobiliari risultano dotate dei seguenti impianti: tv, citofono, elettrico, idrico centralizzato, termico centralizzato e di climatizzazione.

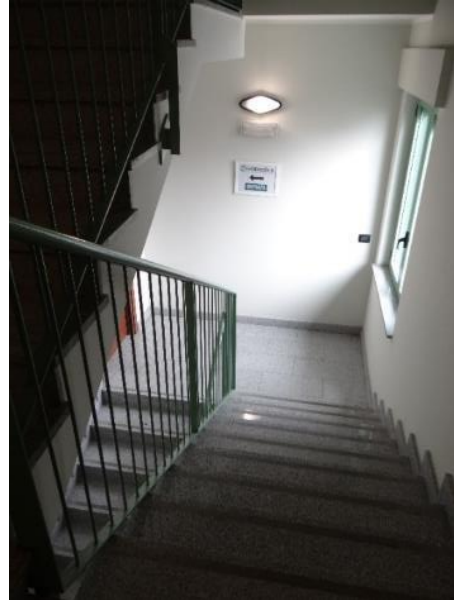
L'impianto di riscaldamento è a pavimento accoppiato a n. due pompe di calore, una delle quali risultava non funzionante al momento del sopralluogo.

Le autorimesse presentano l'impianto elettrico.

Il complesso immobiliare è dotato di impianto antincendio.

Le unità immobiliari, essendo di recente costruzione, risultano in ottimo stato di manutenzione.





Negozio piano terra: sub. 6

Unità immobiliare composta da n. 3 vani adibiti a negozio, un vano adibito a locale deposito, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico.

Studio privato: sub. 8

Unità immobiliare composta da sala d'attesa, disimpegno, n. 8 uffici, n. 3 servizi igienici, n. 2 ripostigli ed una sala di servizio. È presente una cantina al piano interrato.

Abitazione: sub. 9

Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, cucina, camera, disimpegno, bagno e locale sgombero. Sono presenti due balconi.

Laboratorio: sub. 10

Unità immobiliare composta da ingresso n. 2 vani destinati a laboratorio, disimpegno e bagno. Sono presenti tre balconi e due locali sgombero.

Box auto: sub. 11

Unità immobiliare destinata a box auto di 18 m².

Box auto: sub. 13

Unità immobiliare destinata a box auto di 18 m².

Box auto: sub. 14

Unità immobiliare destinata a box auto di 18 m².

Box auto: sub. 16

Unità immobiliare destinata a box auto di 19 m².

Box auto: sub. 17

Unità immobiliare destinata a box auto di 16 m².

Box auto: sub. 18

Unità immobiliare destinata a box auto di 16 m².

Box auto: sub. 19

Unità immobiliare destinata a box auto di 16 m².

Box auto: sub. 20

Unità immobiliare destinata a box auto di 16 m².

Box auto: sub. 21

Unità immobiliare destinata a box auto di 17 m².

7. RISPOSTA AL QUESITO 7

7.1. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;

7.1.1. Dichiarazione agibilità (abitabilità)

A seguito della ricerca effettuata presso gli archivi della cooperativa XXXXX è emerso il seguente certificato di agibilità (abitabilità):

- Istanza di agibilità n. XXXXX del 08/03/2013 (assegnata in formato silenzio assenso ai sensi dell'artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) presentata al Comune di Vinovo (TO).

7.1.2. Pratiche, licenze e/o concessioni edilizie

A seguito della ricerca effettuata presso gli archivi della cooperativa XXXXXX sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative alle unità oggetto di stima:

- Permesso di Costruire n. xxxx del 26/05/2009;
- Variante al permesso di Costruire n. xxxx del 12/01/2010;
- Variante al permesso di Costruire n. xxxx del 29/07/2010;
- Variante al permesso di Costruire n. xxxx del 24/02/2011;

- Variante al permesso di Costruire n. xxxx del 27/02/2013;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività del 08/11/2012 prot.xxxx;
- Denuncia Inizio Attività del 03/05/2012 prot. n. xxxx;
- Denuncia Inizio Attività del 27/09/2012 prot. n. xxxx;
- Comunicazione fine lavori del 01/03/2013 prot. xxxx;
- Allacciamento scarichi civili “neri e meteorici” prot. xxxxx del 14/02/2013;
- CILA in sanatoria n. 01918740026-13012020-1159 del 13/01/2020, relativa al piano primo fuori terra (sub. 8).

8. RISPOSTA AL QUESITO 8

8.1. Verifica della presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica;

Gli accertamenti effettuati hanno permesso di rilevare attestato di prestazione energetica n. 2012 100217 0124. Il certificato individua la classe energetica globale nazionale dell'edificio “A”, la prestazione energetica raggiungibile 20.3816 kWh/m³ (allegato 23).

9. RISPOSTA AL QUESITO 9

9.1. Verifica della presenza di procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

9.1.1. Cause in corso

Al momento della stesura della presente relazione, non è stata riscontrata la presenza di ulteriori procedimenti giudiziari in atto oltre al seguente.

9.1.2. Atti ablativi della P.A.

Nessuno.

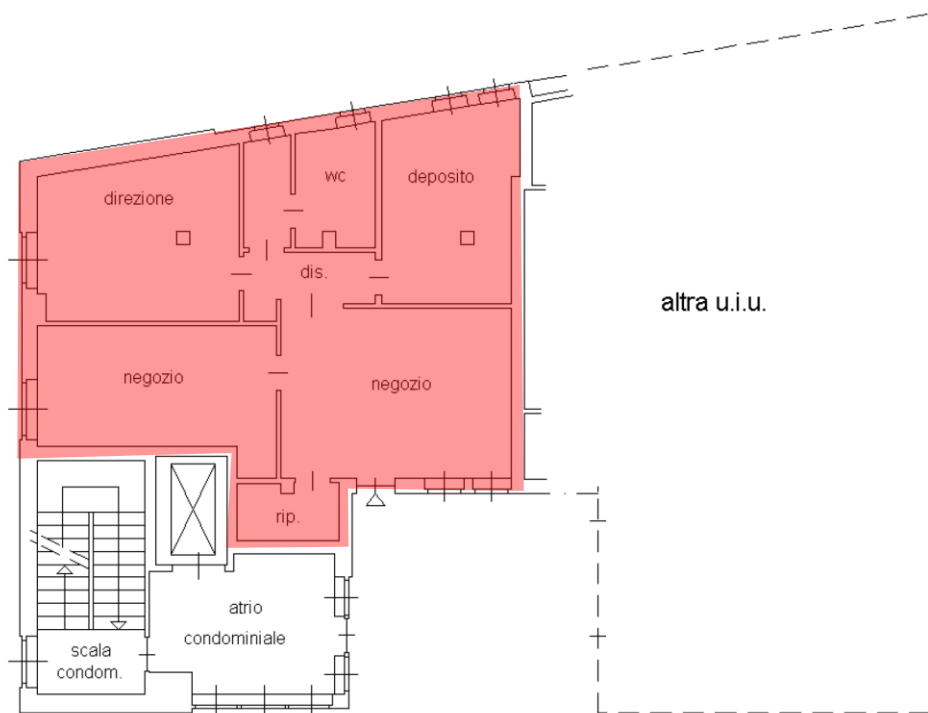
10. RISPOSTA AL QUESITO 10

10.1. Determinazione del valore di mercato dei beni, con esplicita indicazione delle voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c

10.1.1. Calcolo della superficie

PIANO TERRA

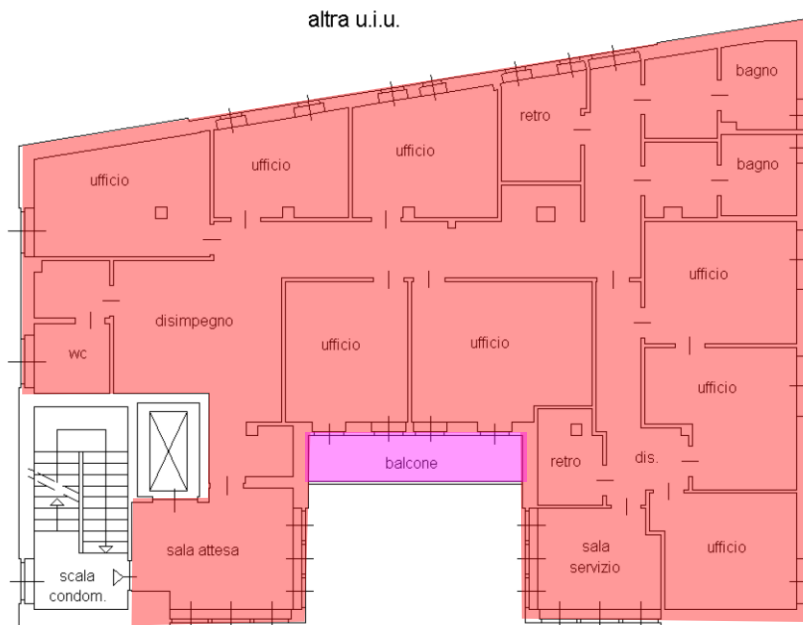
Negozio (C/1) sub. 6

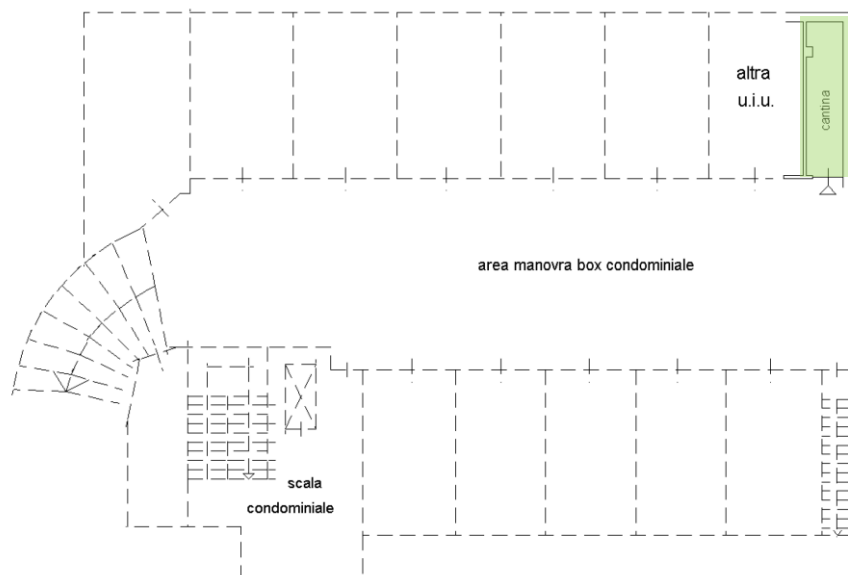


Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub.6			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Negozio	72,00	1,00	72,00
<i>Superficie commerciale</i>			<i>72,00</i>
<i>Arrotondata</i>			<i>72,00</i>

PIANO PRIMO

Studio privato (A/10) sub. 8

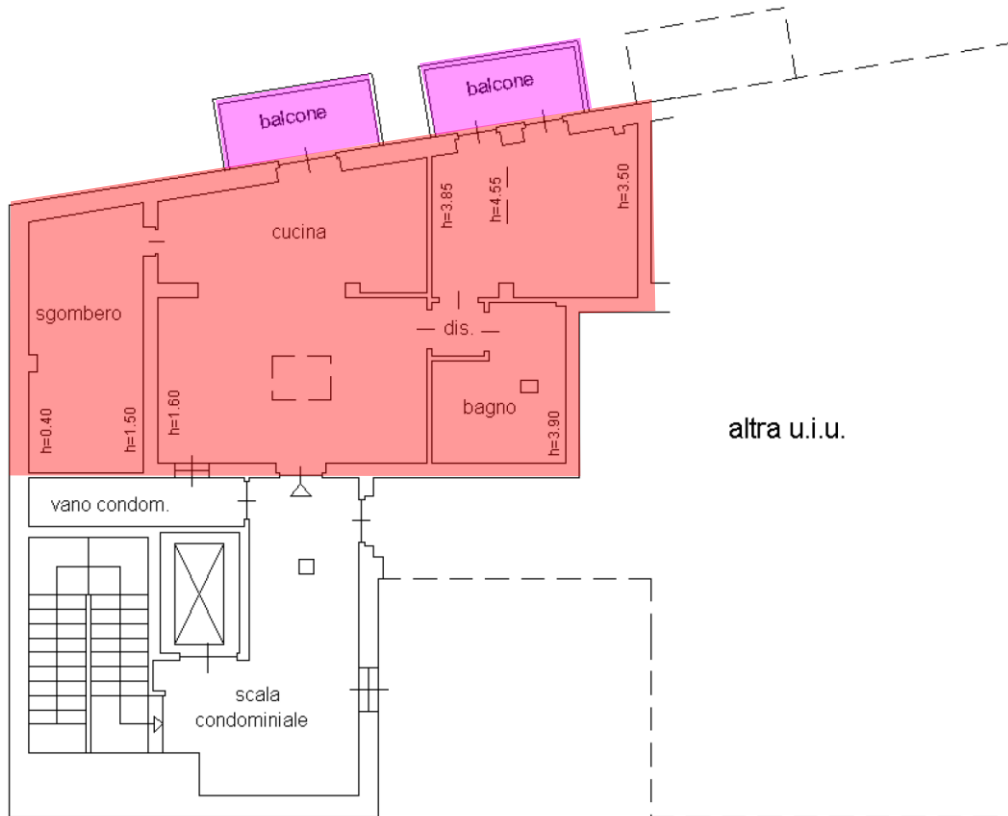




Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub.8			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO PRIMO			
Uffici e studi privati	255,00	1,00	255,00
Balcone	4,00	0,30	1,20
PIANO INTERRATO			
Cantina	5,00	0,25	1,25
Superficie commerciale			257,45
Arrotondata			258,00

PIANO SECONDO

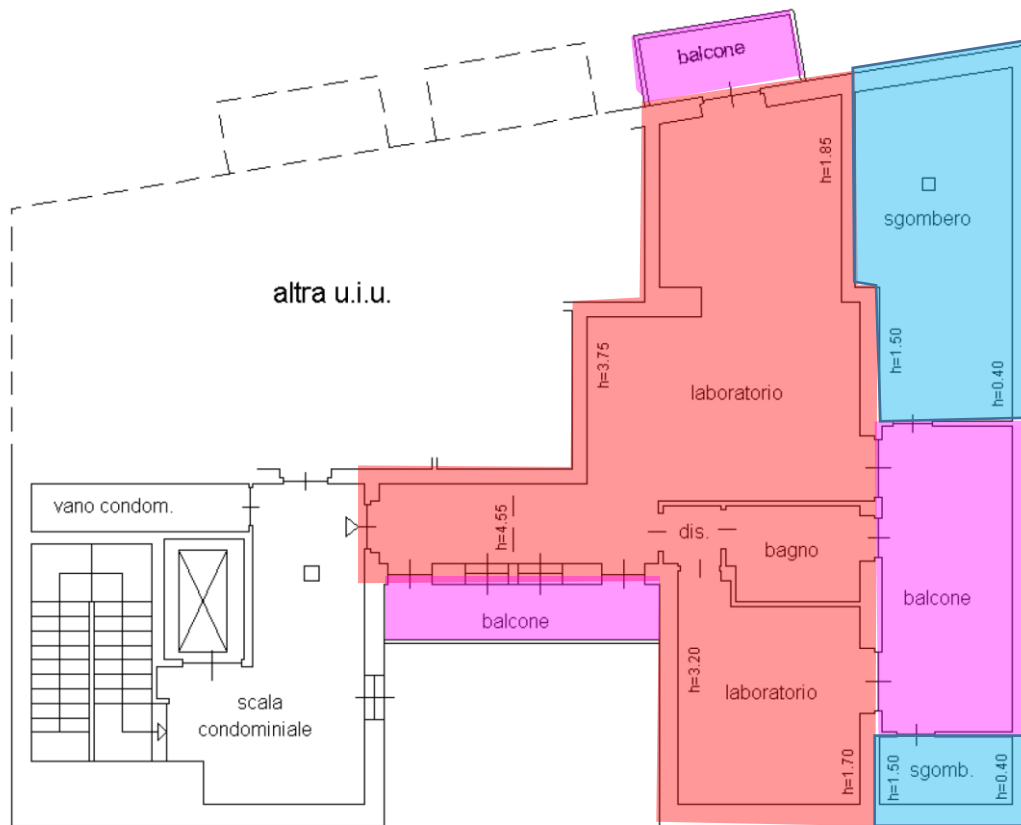
Abitazione di tipo civile (A/2) sub. 9



Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub.9			
Destinazione	Supersuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO			
Abitazione	66,00	1,00	66,00
Balcone	3,00	0,30	0,90
Superficie commerciale			66,90
Arrotondata			67,00

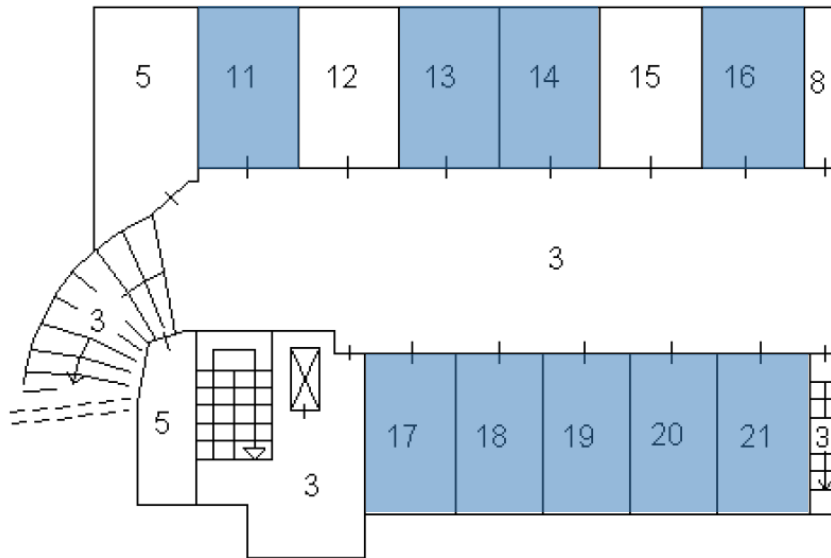
PIANO SECONDO

Laboratorio (C/3) sub. 10



Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub.10			
Destinazione	Supersuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO			
Laboratorio	68,00	1,00	68,00
Locale di sgombero	10,00	0,50	5,00
Balcone	12,00	0,30	3,60
Superficie commerciale			76,60
Arrotondata			77,00

PIANO TERRA – Box Auto



Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub. 11			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	18,00	1,00	18,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			18,00

Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub. 13			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	18,00	1,00	18,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			18,00

Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub. 14			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	18,00	1,00	18,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			18,00

Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub. 16			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	19,00	1,00	19,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			19,00

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub. 17			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	16,00	1,00	16,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			16,00

Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub. 18			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	16,00	1,00	16,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			16,00

Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub. 19			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	16,00	1,00	16,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			16,00

Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub. 20			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	16,00	1,00	16,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			16,00

Superficie Commerciale F. 1 part. 1665 sub. 21			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	17,00	1,00	17,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			17,00

10.1.2. Criterio di stima

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, al criterio valutativo di seguito illustrato:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

10.1.3. Fonti di informazione

Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono:

Abitazioni civili e box auto:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: VINOVO

Fascia/zona: Suburbana/DEGA IPPODROMO, TETTI BORNO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1700	L	4,5	6,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2400	L	5,6	8,4	L
Box	NORMALE	670	1000	L	3,2	4,7	L

Per le categorie immobiliari “negozi e uffici” l’Agenzia del Territorio ad oggi non fornisce i valori di mercato per la fascia catastale “Suburbane/DEGA IPPODROMO.TETTI BORNO” in cui è ubicato il centro polifunzionale oggetto della presente. Pertanto, si considerano i valori di mercato forniti per la zona catastale “Semicentrale/STRADA VERSO CARIGNANO STRADA LA LOGGIA” rimodulati e riadattati alla zona catastale in cui trova collocazione l’unità immobiliare oggetto di valutazione. La rimodulazione viene fatta sulla base del confronto fra i valori forniti per entrambe le zone catastali analizzate. I dati forniti per le categorie catastali risultano analoghi, pertanto, non risulta necessario apportare variazioni ai valori forniti per la fascia “Suburbane/DEGA IPPODROMO.TETTI BORNO”.

Di seguito si riportano i valori OMI relativi alle categorie “negozi e uffici”.

Uffici:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: TORINO
 Comune: VINOVO
 Fascia/zona: Semicentrale/STRADA VERSO CARIGNANO STRADA LA LOGGIA
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	900	1300	L	4,5	6,6	L

Negozi:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: TORINO
 Comune: VINOVO
 Fascia/zona: Semicentrale/STRADA VERSO CARIGNANO STRADA LA LOGGIA
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	580	950	L	3,3	5,8	L

10.1.4. *Attribuzione del valore di stima – negozi*

In base alle seguenti considerazioni, si ottiene:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore normale unitario viene ricavato attraverso la formula:

$$Val\ OMI\ min + (Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K$$

Dove:

“Val OMI min” = Valore di mercato minimo

“Val OMI max” = Valore di mercato massimo

“K” = il coefficiente dell’immobile stabilito sulla base delle caratteristiche del bene, nello specifico:

- posizione,
- stato locativo;
- piano;
- stato di conservazione;
- luminosità;
- esposizione e vista;
- riscaldamento;
- età dell'alloggio;
- vetusta (età del fabbricato).

A seguito dei calcoli illustrati, si determinano i seguenti valori per gli immobili componenti il compendio oggetto della presente procedura:

Piano terra	
sub .6	44.100,00 €
Piano primo	
sub .8	243.600,00 €
Piano secondo	
sub .9	111.400,00 €
sub .10	68.000,00 €
Box	
sub .11	15.000,00 €
sub .13	15.000,00 €
sub .14	15.000,00 €
sub .16	16.000,00 €
sub .17	13.500,00 €
sub .18	13.500,00 €
sub .19	13.500,00 €
sub .20	13.500,00 €
sub .21	14.000,00 €
Totale	596.100,00 €

PIANO TERRA

Negozi (C/1) sub. 6 - Libero

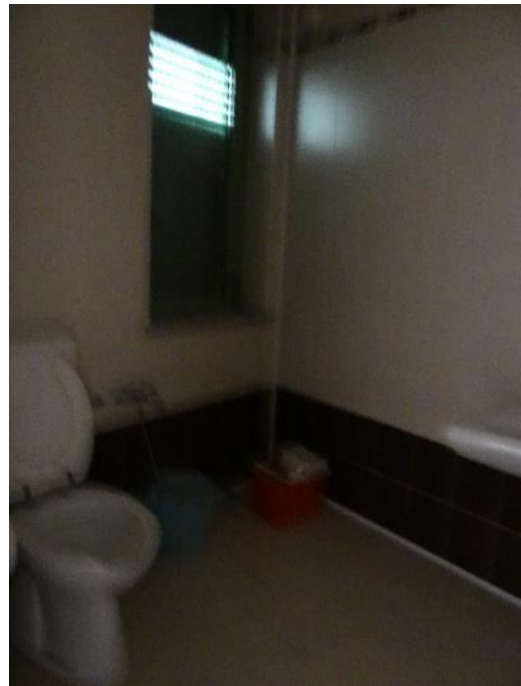
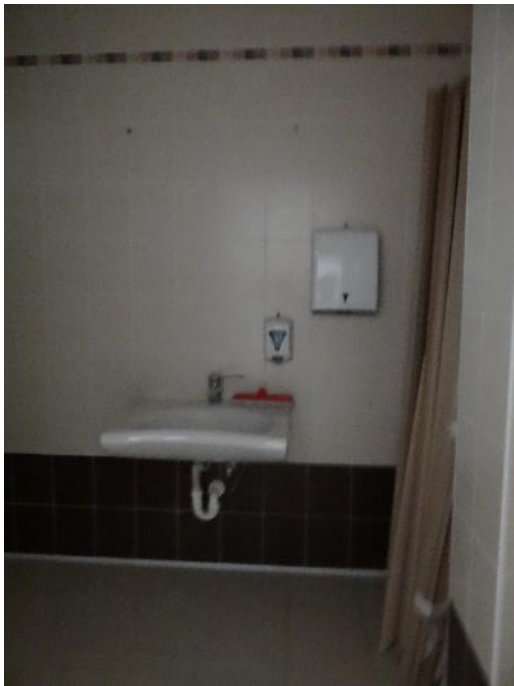
Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

COMPRAVENDITA - Negozio (C/1)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	580,00	950,00	709,50	0,86	€ 44.104,85

Valore di mercato sub. 6 = € 44.104, 85 arrotondato ad € 44.100,00.

F. 1 Part. 1665 sub. 6







PIANO PRIMO

Studio privato (A/10) sub. 8 - Occupato

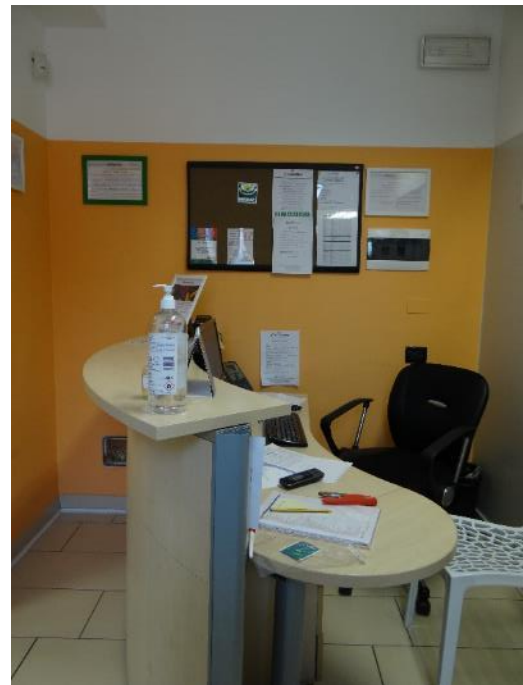
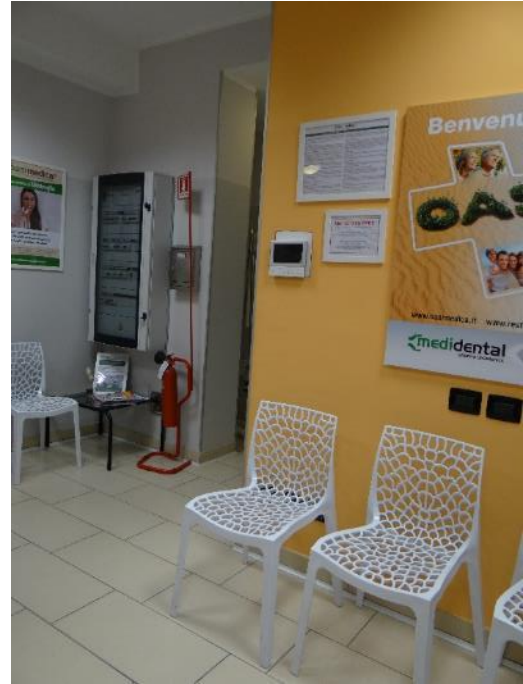
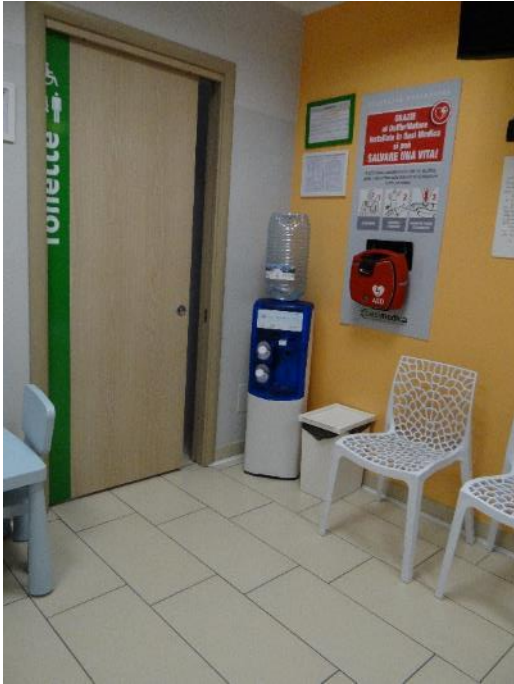
COMPRAVENDITA - Ufficio (A/10)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	900,00	1300,00	1020,00	0,93	€ 243.589,63

Valore di mercato sub. 8 = € 243.589,63 arrotondato ad **€ 243.600,00**.

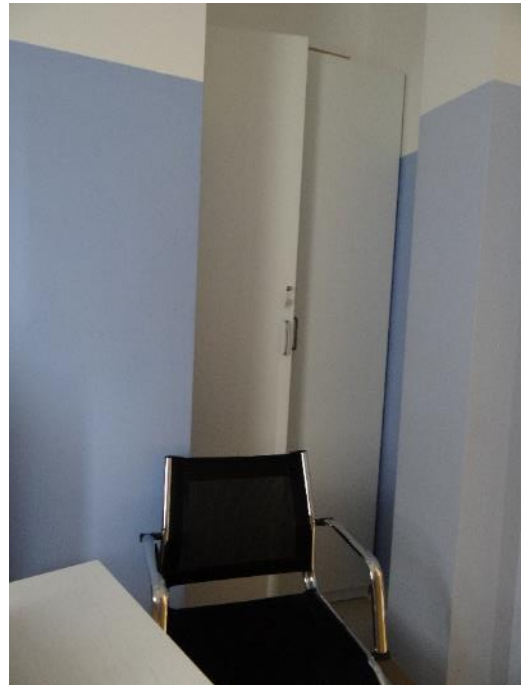
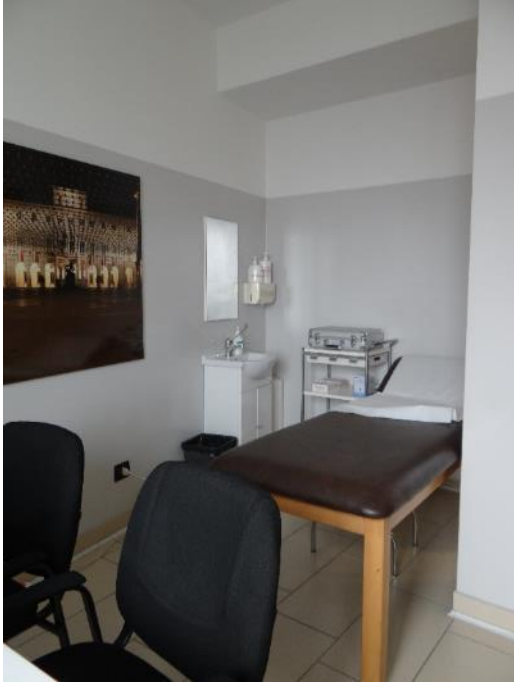
L'unità immobiliare risulta condotta da soggetti terzi con contratto di locazione 6+6 con decorrenza dal 01/02/2015 al 31/01/2021 con rinnovo tacito, per le prime tre annualità € 18.000,00 €/anno, dalla quarta annualità e fino alla scadenza € 24.000,00 €/anno.

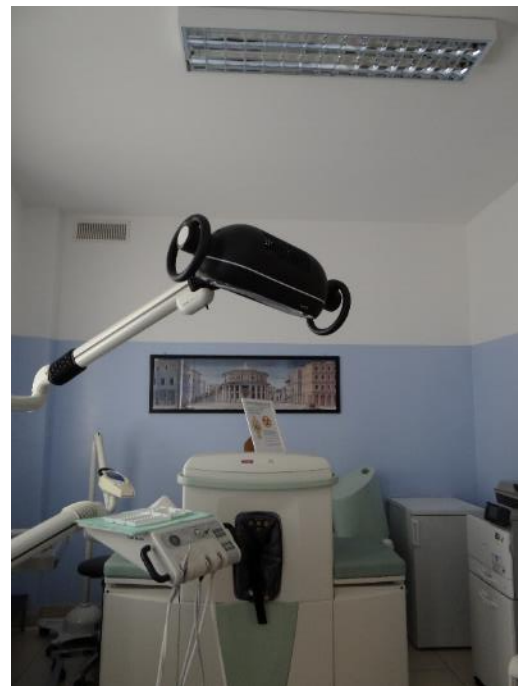
F. 1 Part. 1665 sub. 8



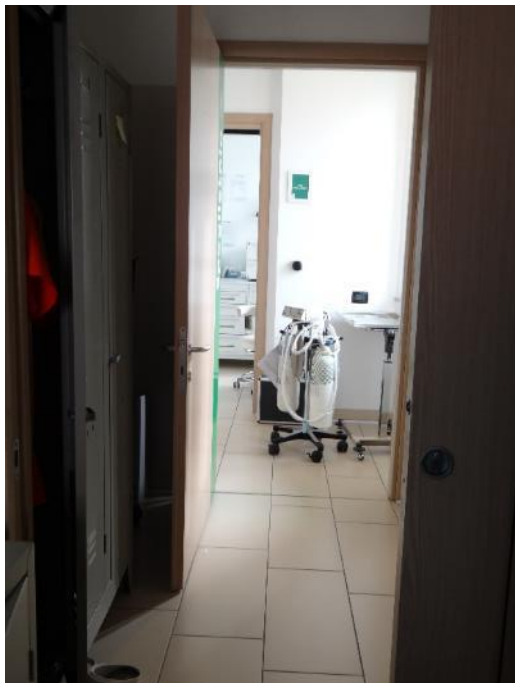
















PIANO SECONDO

Abitazione di tipo civile (A/2) sub. 9 - Locato con box al piano interrato (sub. 11)

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo civile (A/2)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	1150,00	1700,00	1590,00	1,05	€ 111.338,01

Valore di mercato sub. 9 = € 111.338,01 arrotondato ad **€ 111.400,00**.

L'unità immobiliare risulta condotta da soggetti terzi con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/04/2013 al 31/03/2017 con rinnovo tacito, € 6.000,00 €/anno suscettibile delle variazioni Istat dalla seconda annualità.

Il contratto stipulato tra le parti regola la conduzione dei subalterni n. 9 e 11 ed il canone annuo di €. 6.000,00 risulta essere complessivo per i due immobili.

PIANO SECONDO

Laboratorio (C/3) sub. 10

COMPRAVENDITA - Laboratorio (C/3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	580,00	950,00	848,25	1,08	€ 70.374,35

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità a livello catastale. Pertanto, il valore di stima viene adeguato come segue:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
	Valore di base stimato	€ 70.374,35
	<i>arrotondamento</i>	€ 70.375,00
	Riduzioni tecniche	
0%	Mancanza di certificazione engergetica	€ 0,00
	Difformità riscontrate: traslazione di porta su parete divisoria. E' necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria.	€ 2.600,00
Valore di base stimato con riduzioni		€ 67.775,00

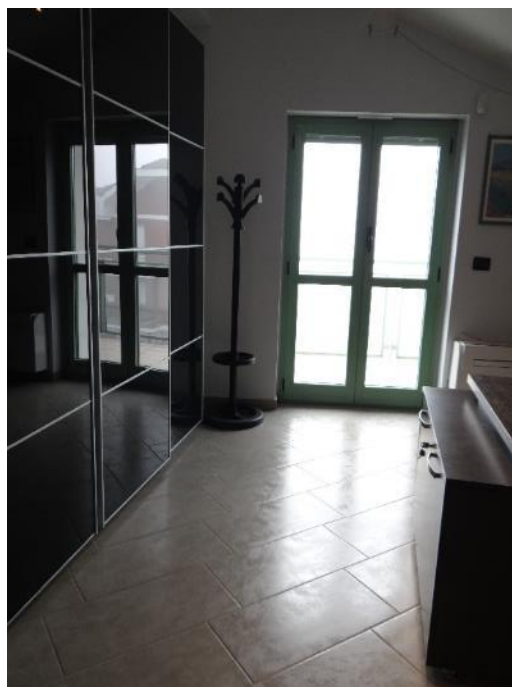
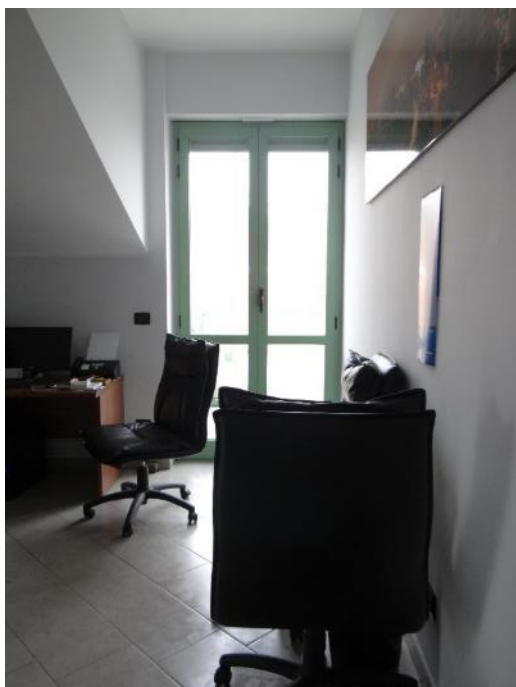
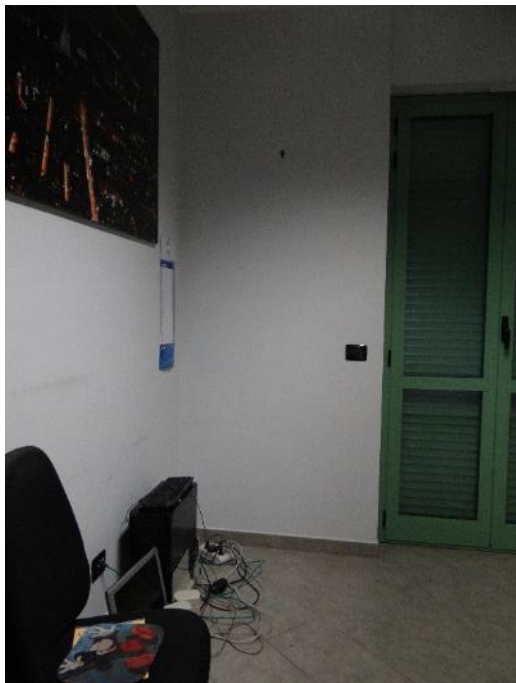
Valore di mercato sub. 10 = € 67.775,00 arrotondato ad **€ 68.000,00**.

F. 1 Part. 1665 sub. 10













PIANO TERRA – Box Auto

Box auto sub. 11 – Locato con sub. 9

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	670,00	1000,00	835,00	1,00	€ 15.030,00

Valore di mercato sub. 11 arr.to = **€ 15.000,00.**

L'unità immobiliare risulta condotta da terzi con contratto di locazione 4+4, relativa al sub. 9 (abitazione al piano secondo) ed al sub 11, con decorrenza dal 01/04/2013 al 31/03/2017 con rinnovo tacito, € 6.000,00 €/anno suscettibile delle variazioni Istat dalla seconda annualità.

Il contratto stipulato tra le parti regola la conduzione dei subalterni n. 9 e 11 ed il canone annuo di €. 6.000,00 risulta essere complessivo per i due immobili.

Box auto sub. 13

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	670,00	1000,00	835,00	1,00	€ 15.030,00

Valore di mercato sub. 12 arr.to = **€ 15.000,00.**

Box auto sub. 14 - Locato

Stima beni siti in Vinovo (TO) – Via Europa n. 8

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	670,00	1000,00	835,00	1,00	€ 15.030,00

Valore di mercato sub. 14 arr.to = **€ 15.000,00.**

L'unità immobiliare risulta occupata da terzi con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/09/2017 al 31/08/2021 con rinnovo tacito, € 900,00 €/anno.

Box auto sub. 16

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	670,00	1000,00	835,00	1,00	€ 15.865,00

Valore di mercato sub. 16 arr.to = **€ 16.000,00.**

Box auto sub. 17

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	670,00	1000,00	835,00	1,00	€ 13.360,00

Valore di mercato sub. 17 arr.to = **€ 13.500,00.**

Box auto sub. 18

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	670,00	1000,00	835,00	1,00	€ 13.360,00

Valore di mercato sub. 18 arr.to = **€ 13.500,00.**

Box auto sub. 19

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	670,00	1000,00	835,00	1,00	€ 13.360,00

Valore di mercato sub. 19 arr.to = **€ 13.500,00.**

Box auto sub. 20 - Locato

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	670,00	1000,00	835,00	1,00	€ 13.360,00

Valore di mercato sub. 20 arr.to = **€ 13.500,00.**

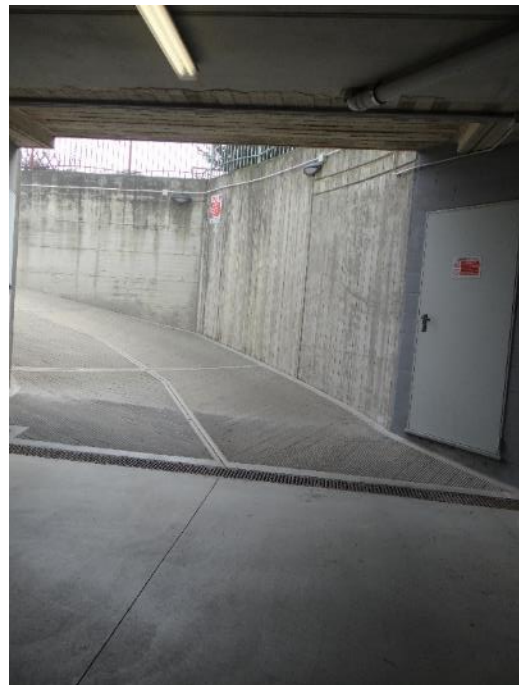
L'unità immobiliare risulta occupata da terzi con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/01/2018 al 31/12/2021 con rinnovo tacito, € 780,00 €/anno.

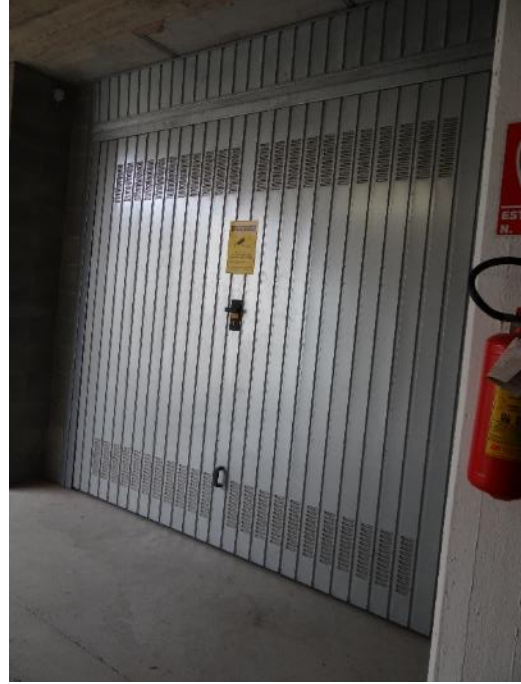
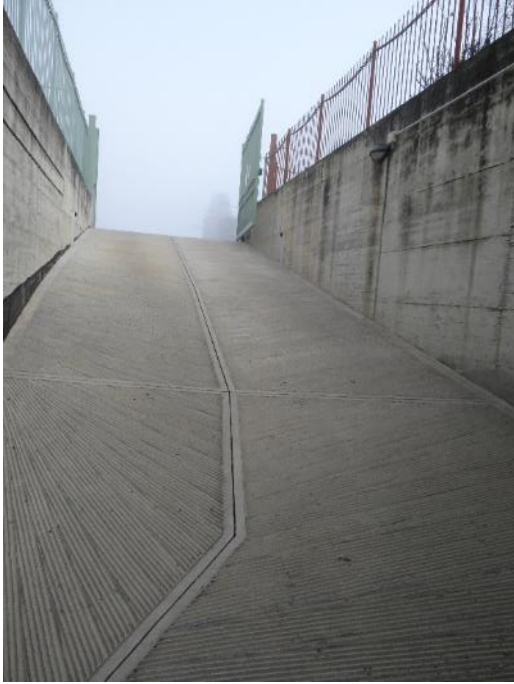
Box auto sub. 21

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	670,00	1000,00	835,00	1,00	€ 14.195,00

Valore di mercato sub. 21 arr.to = **€ 14.000,00.**

Documentazione fotografica autorimesse







11. CONCLUSIONI

Il valore complessivo del complesso immobiliare viene stimato, sulla base dei valori OMI forniti dall’Agenzia dell’Entrate per il 2° semestre 2019, in € 605.038,30.

Al fine di massimizzare la resa si riporta di seguito la formazione dei lotti che si ritiene possa garantire la maggiore redditività della vendita.

Nella formazione dei lotti si è ritenuto di procedere assegnando ad ogni unità immobiliare almeno un box auto.

Si riporta, di seguito, lo schema dei lotti con i rispettivi valori.

Lotto 1	
sub .6	44.100,00 €
sub .13	15.000,00 €
sub .14	15.000,00 €
Totale lotto	74.100,00 €
Lotto 2	
sub .8	243.600,00 €
sub .16	16.000,00 €
sub .17	13.500,00 €
sub .18	13.500,00 €
sub .19	13.500,00 €
Totale lotto	300.100,00 €
Lotto 3	
sub .9	111.400,00 €
sub .11	15.000,00 €
Totale lotto	126.400,00 €
Lotto 4	
sub .10	68.000,00 €
sub .20	13.500,00 €
sub .21	14.000,00 €
Totale lotto	95.500,00 €

Torino, lì 01/07/2021

**Il perito estimatore
arch. Giovanni ROSOTTO**



Giovanni Rosotto