Arch. Giovanni ROSOTTO
Consulenza tecnica forense

+39 339 81 34 729
giovanni@rosotto.com
www.rosotto.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

R.G. n. 5/2025

G.D. Dott.ssa Federica LORENZATTI

Curatore: Avv. Federica RANIERI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A. in Liquidazione

c.f. AAAAAAAAAAA

C.so Vittorio Emanuele II, n. 2
10123 - Torino
T +39 011 583 5113
F +39 178 274 99 40
P.IVA 09584890017
g.rosotto@architettitorinopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Torino, 27 giugno 2025

Il sottoscritto Architetto Giovanni ROSOTTO, iscritto con il n. 33059 all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Torino alla sezione architetti ed all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n° 7415, con studio in Torino, via Sassari 8, **cap. 10152, telefono** (+39) 011.58.35.113 **fax** (+39) 178.274.99.40 **mail:** giovanni@rosotto.com **pec** g.rosotto@architettitorinopec.it, incaricato quale perito stimatore nella procedura sopra indicata

rassegna

il presente documento quale RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE relativa agli immobili di pertinenza della Liquidazione Giudiziale R.G. N. 5/2025 L.G. del Tribunale di Ivrea, tutti siti nel comune di Settimo Torinese (TO) e precisamente

in via Giacomo Matteotti n. 7:

1) **LOTTO 1:** piena proprietà di unità in corso di costruzione, posta al piano interrato, destinata alla realizzazione di n. 4 autorimesse ed n. 1 cantina, identificata solo in parte al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 8;

2) **LOTTO 2:** piena proprietà di negozio in corso di ultimazione, posto al piano terreno, identificato al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 9;

3) **LOTTO 3:** piena proprietà di negozio in corso di ultimazione, posto al piano terreno, identificato al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 10;

4) **LOTTO 4:** piena proprietà di alloggio in corso di ultimazione, posto al piano terreno, identificato al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 12;

5) **LOTTO 5:** piena proprietà di alloggio in corso di ultimazione, posto al piano primo, identificato al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 15;

6) **LOTTO 6:** piena proprietà di alloggio in corso di ultimazione, posto al piano primo, identificato al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 16 – occupato dal sig. LLLLLLLLL;

7) **LOTTO 7:** piena proprietà di alloggio in corso di ultimazione, posto al piano secondo, identificato al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 17;

8) **LOTTO 8:** proprietà superficiaria di area urbana identificata al C.T. al Fg. 28 mappale n. 646

in via Modigliani n. 6/B

9) **LOTTO 9:** piena proprietà di autorimessa, posta al piano seminterrato, identificato al C.F. al Fg. 45 n. 1019 sub. 32.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSA 5

UNITA' IMMOBILIARI NEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA MATTEOTTI 6

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA MATTEOTTI 6

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI LOTTI 10

- LOTTO 1 (sub. 8 + porzione del piano interrato non ancora accatastato): 10
- LOTTO 2 (sub. 9): 12
- LOTTO 3 (sub. 10): 15
- LOTTO 4 (sub. 12): 17
- LOTTO 5 (sub. 15): 18
- LOTTO 6 (sub. 16): 19
- LOTTO 7 (sub. 17): 21
- LOTTO 8 (area esterna mappale n. 646): 23

DESCRIZIONE CATASTALE 25

Identificazione Catastale 25
Intestazione catastale 25
Cronistoria catastale 26
Coerenze 26
Conformità planimetria Catastale 27

SUPERFICI 30

TITOLARITA' E PROVENIENZA 31

Attuale Proprietario 31
Proprietari precedenti e vicende del ventennio 33

STATO DI OCCUPAZIONE 33

- LOTTO 1 (sub.8 + parte non accatastata) 33
- LOTTO 2 (sub. 9) 33
- LOTTO 3 (sub. 10) 33
- LOTTO 4 (sub. 12): 33
- LOTTO 5 (sub. 15): 34
- LOTTO 6 (sub. 16): 34
- LOTTO 7 (sub. 17): 34
- LOTTO 8 (area esterna mappale n. 646): 34

VINCOLI SULL'IMMOBILE 34

Altri vincoli 35

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI 35

Formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni 35

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 38

SITUAZIONE URBANISTICA 38

PRATICHE EDILIZIE 39

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITA' EDILIZIA 40

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 40

CRITERI DI VALUTAZIONE 41

- VALORE DI MERCATO - LOTTO 1 (sub. 8 + area non accatastata) 42
- VALORE DI MERCATO DEL NEGOZIO "N1" - LOTTO 2 (sub. 9) 43
- VALORE DI MERCATO DEL NEGOZIO "N2" - LOTTO 3 (sub. 10) 43
- VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO "A1" - LOTTO 4 (sub. 12) 43
- VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO "A6" - LOTTO 5 (sub. 15) 44
- VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO "A7" - LOTTO 6 (sub. 16) 44
- VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO "A10" - LOTTO 7 (sub. 17) 44
- VALORE DI MERCATO AREA IN PROPRIETA' DI SUPERFICIE – LOTTO 8 (mapp. 646) 45

RIEPILOGO VALORI DI STIMA LOTTI VIA MATTEOTTI 45

AUTORIMESSA DI VIA MODIGLIANI 6/B 46

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA MODIGLIANI 46

DESCRIZIONE CATASTALE 48

Identificazione Catastale 48
Intestazione catastale 48
Cronistoria catastale 48
Coerenze 48
Conformità planimetria Catastale 48

SUPERFICI 48

STATO DI OCCUPAZIONE 49

TITOLARITA' E PROVENIENZA 49

Attuale Proprietario 49

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 49

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI 49

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 50

AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' EDILIZIA 50

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 51

VALUTAZIONE DEL LOTTO 51

CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALORI 51

ELENCO ALLEGATI 53

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Con atto del 11/02/2025 l'Ill.mo G.D. Dott.ssa Federica LORENZATTI autorizzava la nomina dello scrivente arch. Giovanni ROSOTTO - regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 33059 presso il Tribunale di Torino ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino n. 7415 - come perito stimatore immobiliare nella procedura di Liquidazione Giudiziale della società AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A..

Svolti gli opportuni accertamenti veniva predisposta la relazione che segue.

Trattandosi di lotti facenti parte dello stesso compendio immobiliare, ai fini di una più semplice lettura dell'elaborato, segue la trattazione unica del compendio di via Matteotti n. 7 per quanto riguarda gli aspetti comuni a tutti i lotti 1, 2, 3, 4,5 6, 7, 8

LOTTO	DESCRIZIONE	Fg.	Part.	Sub.	Categ.
1	unita in corso di costruzione con previsione di realizzare n. 4 box auto	28	645	8	F/3
2	negozio al piano terreno	28	645	9	C/1
3	negozio al piano terreno	28	645	10	C/1
4	abitazione al piano terreno	28	645	12	A/2
5	abitazione al piano primo	28	645	15	A/2
6	abitazione al piano primo	28	645	16	A/2
7	abitazione al piano secondo	28	645	17	A/2
8	area urbana in proprietà superficiaria 84ennale	28	646		F/1

Viene trattato come lotto a parte l'autorimessa, facente parte del fabbricato di via Modigliani 6/B.

9	Autorimessa	45	1019	32	C/6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

UNITA' IMMOBILIARI NEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA MATTEOTTI

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA MATTEOTTI

Trattasi di compendio immobiliare di recente costruzione ed in corso di ultimazione, sito nel Comune di Settimo Torinese, in provincia di Torino, con ingresso dal civico n. 7 di via Giacomo Matteotti, in centro storico, in prossimità della Piazza del Comune e della zona pedonale, insistente nella mappa del Catasto Terreni al Fg. 28 n. 645 (ente urbano della superficie catastale di 411 mq su cui è stato edificato il fabbricato f.t.) e n. 646 (ente urbano della superficie catastale di 340 mq), per superficie catastale complessiva di mq 751.

Per quanto concerne l'area al mappale n. 646 – LOTTO 8 del presente elaborato peritale, si precisa che la società in liquidazione è proprietaria del solo diritto di superficie nel sottosuolo della durata di 84 anni, in virtù di convenzione edilizia stipulata in data 24/09/2010 con atto a rogito notaio Alberto MORANO di Torino repertorio 52190/24674.

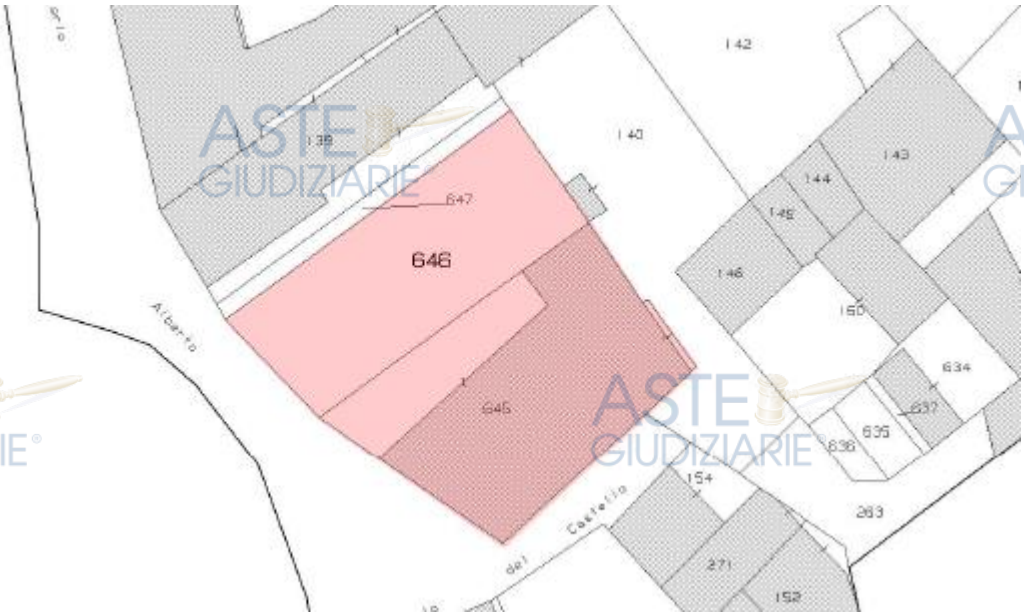


FIGURA 1: ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI (FUORI SCALA)

Il compendio è stato realizzato previa demolizione di un fabbricato, in origine insistente sui mappali nn. 225, 292, 393 e 394 del Fg. 28, ora mappali nn. 645 e 646.

Secondo le tavole grafiche allegate ai titoli edilizi rilasciati – SCIA in variante al Permesso di Costruire Convenzionato n. 8419 del 21/12/2011 - ed ai calcoli urbanistici ivi contenuti, l'area su cui è stato edificato il compendio risultava cosi definita:

- sup. territoriale del lotto:	mq	791,55
- sup. fondiaria del lotto:	mq	411,71
- sup. dismessa ad uso pubblico:	mq	379,84
- sup. dismessa ad uso pubblico gravata di servitù di sottosuolo (attuale sedime del mappale n. 646):	mq	340,13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- sup. utile lorda piano rialzato destinata a terziario-commerciale: mq 181,22
- sup. utile lorda piano rialzato, primo e secondo destinata a residenziale mq 677,43

In riferimento alla superficie di 340,13 mq del mappale n. 646 da dismettere ad uso pubblico, si precisa che le precedenti previsioni del piano regolatore che inserivano l'area in zona "Qt3/3", campendola in colore verde e destinandola a "piazza pubblica", sono state modificate dall'entrata in vigore della variante al Piano Regolatore Generale, che ora la contraddistingue come area di pertinenza del fabbricato, campendola in colore rosa.

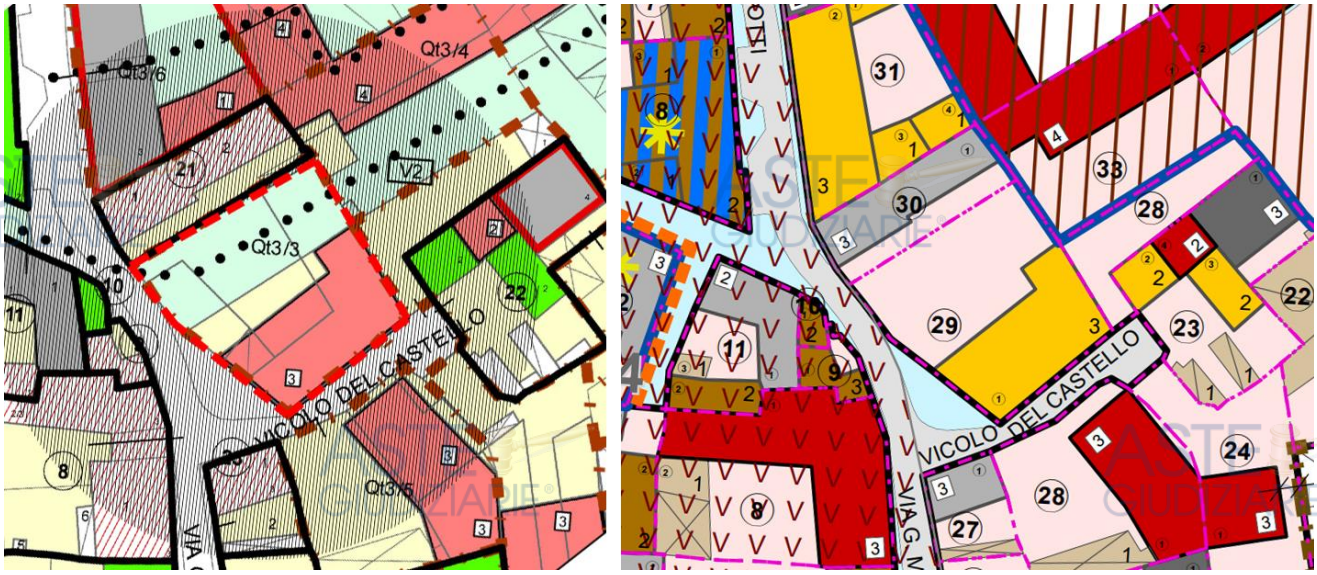


FIGURA 2: ESTRATTO PRECEDENTE P.R.G.C. – PRGC VIGENTE (FUORI SCALA)

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai misti in latero-cemento, tamponamenti in muratura di laterizio a cassa vuota con isolante, rivestiti con cappotto esterno (ancora visibile in alcuni tratti del prospetto).

La copertura dell'edificio è a falde con struttura portante in legno lamellare, manto in tegole portoghesi antichizzate e faldaleria/lattoneria in rame.

Per quanto concerne lo stato della copertura, da notizie assunte in rete, nel 2023 si sono registrati fenomeni di scivolamento delle tegole. Ai allega al n. 24 ordinanza del Sindaco del 22/12/2023, precisando che lo scrivente non è in grado di poter confermare se le problematiche ivi descritte siano state risolte.

In punto al piano interrato, ancora da ultimare per quanto concerne le divisioni interne, si precisa che il solaio tra il piano interrato e il piano terreno è stato realizzato in predalles e che, secondo quanto previsto nel capitolato allegato al titolo di provenienza, i soffitti avrebbero dovuto restare a vista, così come le murature perimetrali e le pareti divisorie (da realizzarsi in blocchi di cemento lavorati a vista e non intonacati).

Lo stabile è ancora da ultimare sia nelle parti interne che nelle parti esterne.

In merito alle opere esterne, dal sopralluogo eseguito, si è potuto constatare quanto segue:

- le aperture dei negozi al piano terreno sono prive dei serramenti di chiusura, che erano previsti a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

progetto in alluminio con vetrocamera e al momento sono tamponate provvisoriamente con pannelli in legno;

- i prospetti risultano finiti in parte in intonaco ed in parte in lastre di gres porcellanato simil pietra. Allo stato attuale è stato posato il rivestimento del primo piano f.t. in gres porcellanato simil pietra solo per i prospetti a Nord-Ovest, verso il mappale n. 646, e a Sud-Ovest, verso via Giacomo Matteotti, mentre manca a Sud-Est su vicolo del Castello;
- non è stata posata la zoccolatura in pietra di Luserna, prevista a progetto a rivestimento della porzione inferiore del piano terreno e nella porzione di seminterrato,
- I balconi sono stati realizzati con soletta in pietra di Luserna, sorretta da travi in metallo e con ringhiera in bacchette di metallo semplici verticali, in parte assenti (non risulta installato il parapetto di un alloggio al piano primo). Secondo quanto riferito dal sig. LLLLLLLLL (occupante dell'alloggio al sub. 16) le ringhiere fissate a protezione delle portefinestre prive di balcone necessitano di interventi di completamento, o in ogni caso di revisione e rinforzo del sistema di aggancio alla parete perimetrale.

Secondo le previsioni progettuali, al di sotto dell'area esterna del mappale n. 646 (in precedenza da sistemarsi a piazza ed ora, secondo le attuali previsioni progettuali del vigente PRGC, da destinarsi a pertinenza del fabbricato di via Giacomo Matteotti n. 7), era prevista la realizzazione di autorimesse private in diritto di superficie. Ad oggi, le opere non sono state eseguite ed il permesso risulta scaduto, pertanto formerà oggetto di trasferimento la sola proprietà superficiaria di area edificabile nel sottosuolo, come di seguito meglio precisato.

Allo stato attuale il fabbricato, elevantesi a 3 piani fuori terra oltre al piano sottotetto ed al piano interrato, è destinato e da destinarsi a residenza e commerciale, oltre a superfici pertinenziali non residenziali, ed è così composto:

- al piano interrato: area ecologica, rampa di discesa dal piano strada e corsia di manovra comune, un locale autorimessa (sub. 7), un corridoio comune di accesso all'ascensore e ampio spazio libero da ultimare (con previsione progettuale di realizzare n. 4 autorimesse e n. 1 cantina – permesso scaduto);
- al piano terreno (I f.t.): n. 2 unità commerciali in corso di ultimazione e n. 2 unità residenziali in corso di ultimazione;
- al piano primo (II f.t.): n. 5 unità immobiliari a destinazione residenziale;
- al piano secondo (III f.t.): n. 5 unità immobiliari a destinazione residenziale;
- al piano sottotetto: n. 2 sottotetti usabili collegati internamente con le unità sottostanti, locale deposito e vano tecnico.

Come varrà meglio precisato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, il compendio è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire convenzionato n° 8419 del 21/12/2011 (e sue varianti) e quindi con S.C.I.A. in sanatoria n° 5709 del 28/11/2019, resasi necessaria per rappresentare lo stato di avanzamento lavori, essendo nel frattempo scaduti i termini per il completamento in virtù dei titoli precedenti. Successivamente al perfezionamento della SCIA in sanatoria, è stata presentata una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica edilizia SCIA N. 6194 del 19-11-2021 in cui si prevedeva di completare il piano interrato, realizzando n. 4 nuove autorimesse, ubicate in parte sotto l'impronta del fabbricato esistente ed in parte sotto il cortile del mappale n. 645. Essendo scaduti i termini previsti per legge per l'ultimazione dei lavori, il titolo è da considerarsi inefficace e per la realizzazione delle opere di completamento del piano interrato dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia.

È da considerarsi scaduto anche il titolo autorizzativo per la realizzazione delle autorimesse pertinenziali in proprietà superficiaria nel sottosuolo del mappale n. 646.

Secondo quanto riportato nell'allegato grafico dell'ultimo progetto presentato (SCIA N. 6194 del 19-11-2021 - inefficace), la società AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A. in Liquidazione, che aveva acquisito il diritto di superficie con la citata convenzione edilizia del 2010, avrebbe modificato le previsioni progettuali con rinunciando al diritto di superficie nel sottosuolo.

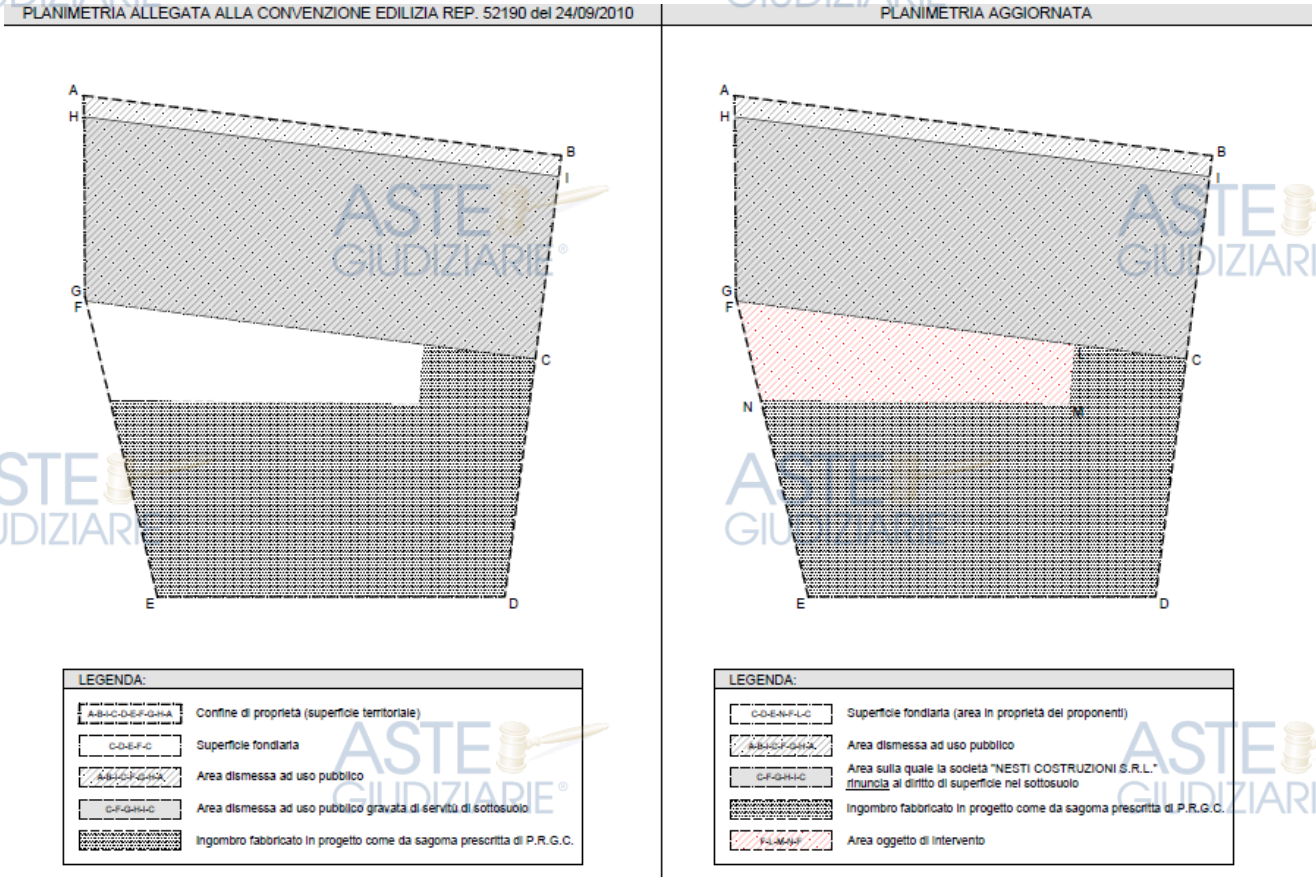


FIGURA 3: ESTRATTO PLANIMETRIA ALLEGATA A SCIA PER COMPLETAMENTO DEL PIANO INTERRATO

Non è stato tuttavia trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 alcun atto di modifica della convenzione edilizia, per cui si ritiene che in capo alla società AAAAA AAAAAAAAAA AAAAAA resti il diritto d'uso del sottosuolo del mappale n. 646, che costituirà il LOTTO 8 come di seguito meglio precisato.

Sono da ultimare anche le sistemazioni esterne dell'area cortilizia che a progetto dovevano essere pavimentate in autobloccanti, con una rampa di accesso per superare il dislivello tra via Matteotti e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la quota di ingresso al fabbricato dal fronte verso il mappale n. 646.

Tutti gli impianti verranno trasferiti nello stato in cui si trovano senza garanzia alcuna da parete della Procedura. Secondo quanto riferito allo scrivente:

- al piano sottotetto era prevista la realizzazione di una centrale termica;
- in copertura era prevista la posa di impianto fotovoltaico centralizzato;
- nei locali commerciali l'impianto di riscaldamento era previsto a pavimento, mentre negli alloggi si intendeva predisporre sistema di ventilazione meccanica controllata.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI LOTTI

Il patrimonio immobiliare ancora in capo alla società in liquidazione può essere cosi suddiviso e descritto:

- *LOTTO 1 (sub. 8 + porzione del piano interrato non ancora accatastato):*
  - al piano interrato, accessibile da rampa esterna con ingresso da via Giacomo Matteotti, allo stato attuale priva di numero civico: ampio spazio libero, privo di tramezzature, destinato ad autorimessa, con la previsione di realizzare n. 4 boxes ed un locale cantina.

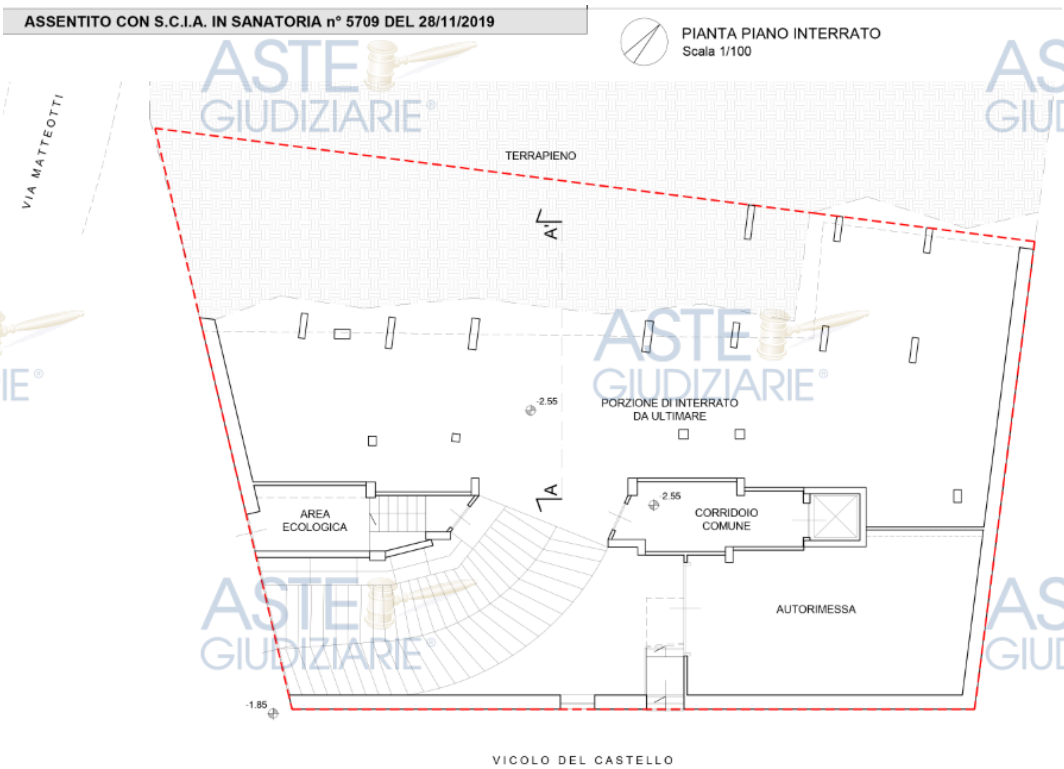


FIGURA 4: ESTRATTO TAVOLA GRAFICA ALLEGATA A SCIA N. 6194/2021 CORRISPONDENTE ALL'ATTUALE STATO DI FATTO

Allo stato attuale il titolo edilizio SCIA N. 6194/2021 con cui si richiedeva il permesso di ultimare il fabbricato risulta scaduto, pertanto l'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, dovrà incaricare un professionista abilitato affinché si interfacci con l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese per comprendere quale sia l'iter amministrativo più opportuno per ultimare il compendio e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quali siano gli eventuali ulteriori oneri da corrispondere al Comune.

Ad avviso dello scrivente, secondo la vigente normativa edilizia, in analogia a quanto già presentato nel 2021 (Prat. 2021/6194-SCIA), successivamente all'aggiudicazione potrà essere presentata una pratica edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA in alternativa al Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.

Quanto formerà oggetto di trasferimento è rappresentato solo in parte nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati, poiché il sub. 8 (area evidenziata in colore verde nella planimetria sopra allegata) è solo una parte dell'ampio spazio libero ancora da ultimare. Prima della pubblicazione del bando di vendita, dovrà essere presentato atto di aggiornamento del Catasto Fabbricati, con soppressione dell'attuale subalterno 8 e costituzione di un nuovo subalterno comprendente l'intera area, come più oltre meglio precisato nel successivo paragrafo "Descrizione Catastale".

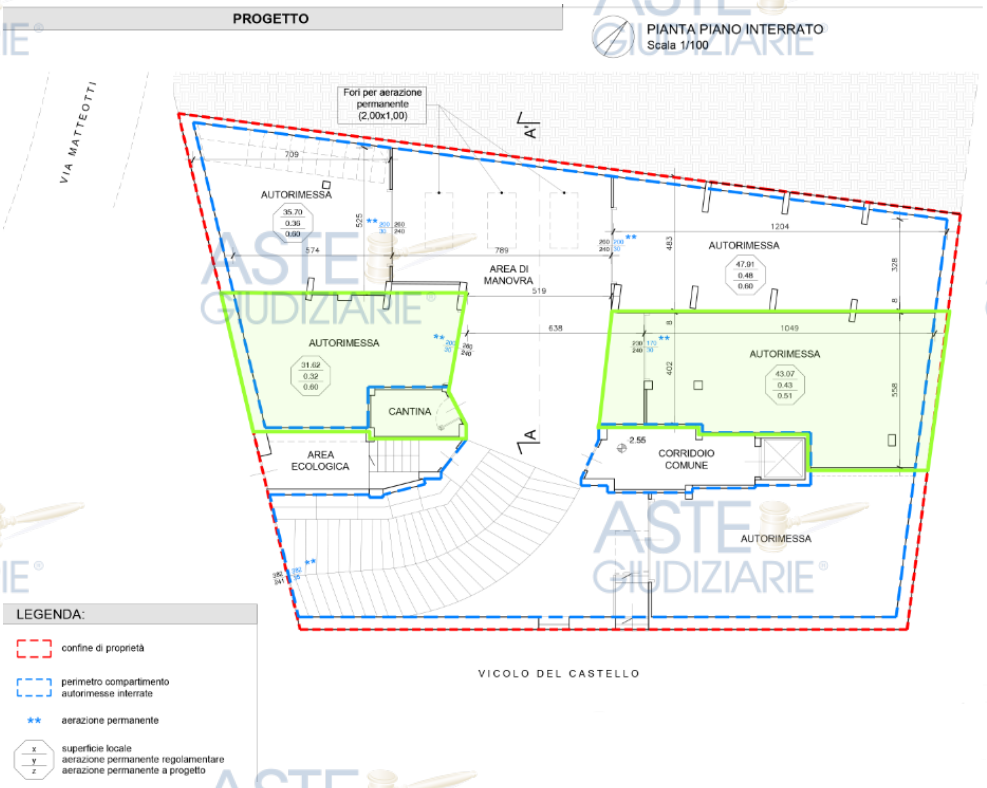


FIGURA 5: ESTRATTO TAVOLA GRAFICA SCIA N. 6194/2021
DOVE IN COLORE VERDE VIENE CAMPITA L'AREA CORRISPONDENTE AL SUB. 8

In merito allo stato di avanzamento lavori, agli impianti e finiture si precisa che risultano assenti tramezzature interne, pavimentazione, serramenti interni, impianto elettrico, nonché le opere a completamento dei fori realizzati sul solaio tra il piano terreno ed il piano interrato, per l'aerazione di quest'ultimo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FIGURA 6: VISTA RAMPA COMUNE DI ACCESSO

FIGURA 7: VISTA RAMPA COMUNE DI ACCESSO

FIGURA 8: VISTA INTERNA

FIGURA 9: VISTA INTERNA

FIGURA 10: VISTA INTERNA

FIGURA 11: VISTA INTERNA

- *LOTTO 2 (sub. 9):*
  - <u>al piano terreno (I f.t.):</u> unità immobiliare a destinazione commerciale in corso di ultimazione,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

identificata al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 9.

Con riferimento alla scheda catastale ed al titolo edilizio rilasciato - SCIA N. 5709 del 02/08/2019 – in cui il lotto è individuato con la sigla "N1", l'immobile risulta composto da ampio locale negozio e, ad una quota superiore del pavimento, da due servizi igienici, disimpegno e locale retro.

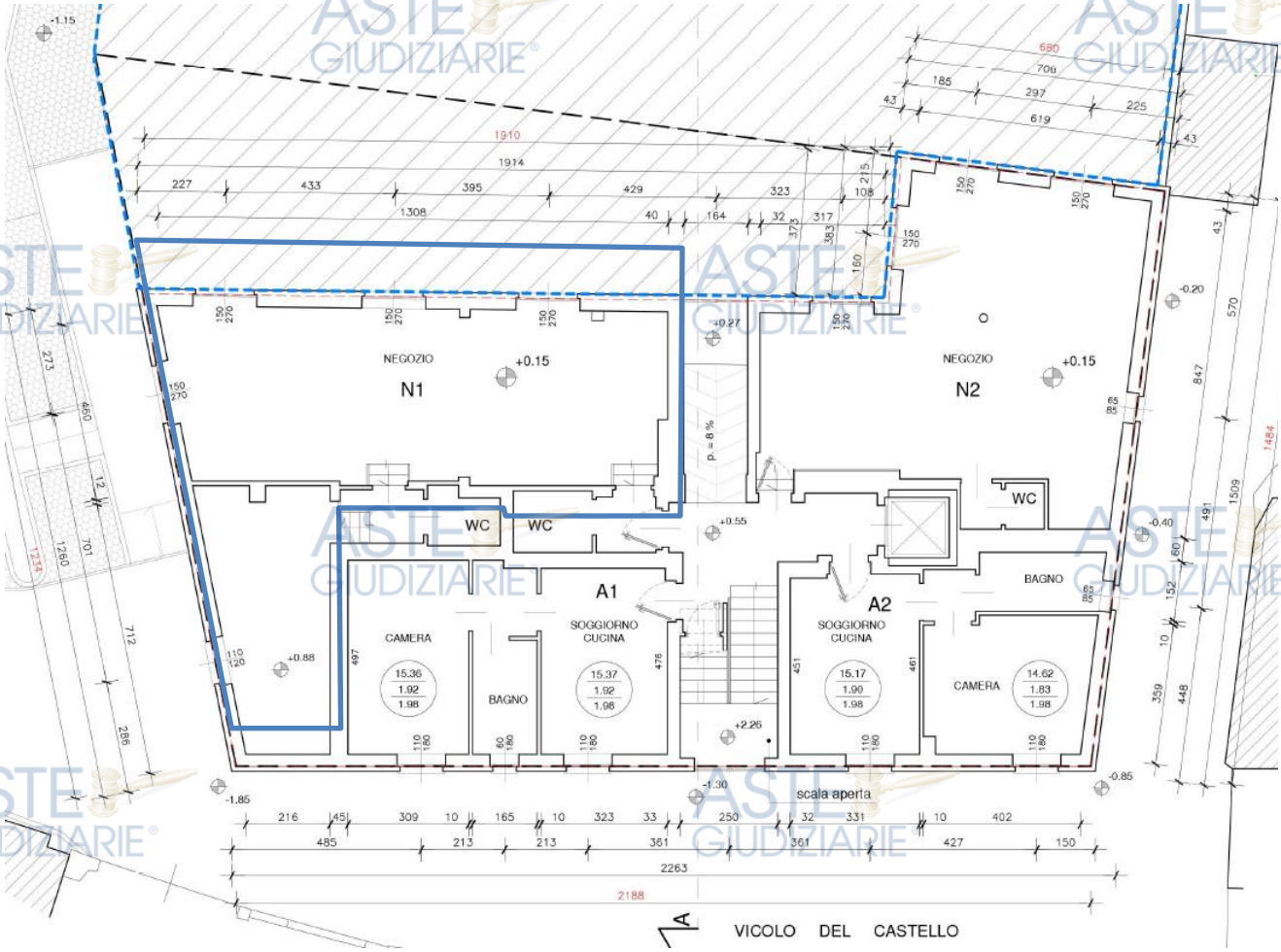


FIGURA 12: ESTRATTO PIANTA PIANO TERRENO SCIA N. 5709 DEL 2019

Allo stato attuale, l'immobile risulta da ultimare per quanto concerne finiture, serramenti interni ed esterni, nonché impianti. Si allegano al n. 8 alcune fotografie scattate durante il sopralluogo del 26/02/2025. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si precisa che non sono state realizzate le seguenti opere:

- fornitura e posa di porte interne;
- fornitura e posa di infissi esterni;
- fornitura e posa di pavimenti, rivestimenti, soglie, alzate e pedate scale interne;
- fornitura e posa di apparecchi sanitari.

Gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario, elettrico, etc.) risultano solo parzialmente predisposti ed in ogni caso privi delle necessarie certificazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FIGURA 13: VISTA ESTERNA DA AREA C.T. MAPP. 646

FIGURA 14: VISTA ESTERNA DA VICOLO DEL CASTELLO

FIGURA 15: VISTA INTERNA

FIGURA 16: VISTA INTERNA

FIGURA 17: DETTAGLI INGRESSO DA VANO SCALA

FIGURA 18: VISTA INTERNA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FIGURA 19: VISTA INTERNA

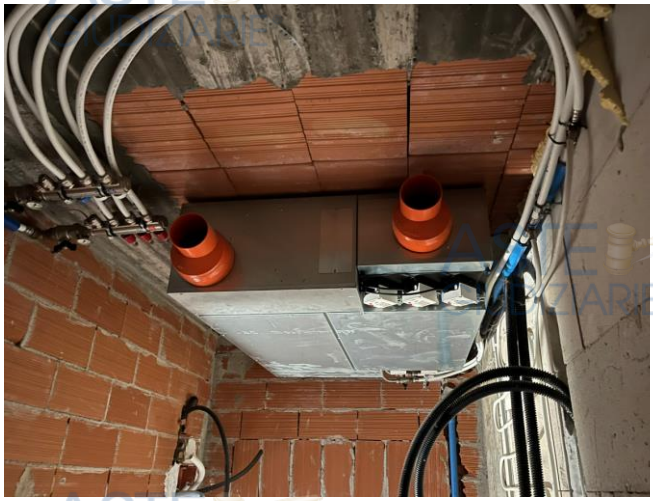


FIGURA 20: VISTA INTERNA

- *LOTTO 3 (sub. 10):*
  - al piano terreno (I f.t.): unità immobiliare a destinazione commerciale in corso di ultimazione, identificata al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 10.

Con riferimento alla scheda catastale ed al titolo edilizio rilasciato - SCIA N. 5709 del 02/08/2019 – in cui il lotto è individuato con la sigla "N2", l'immobile risulta composto da ampio locale negozio, servizio igienico e disimpegno.

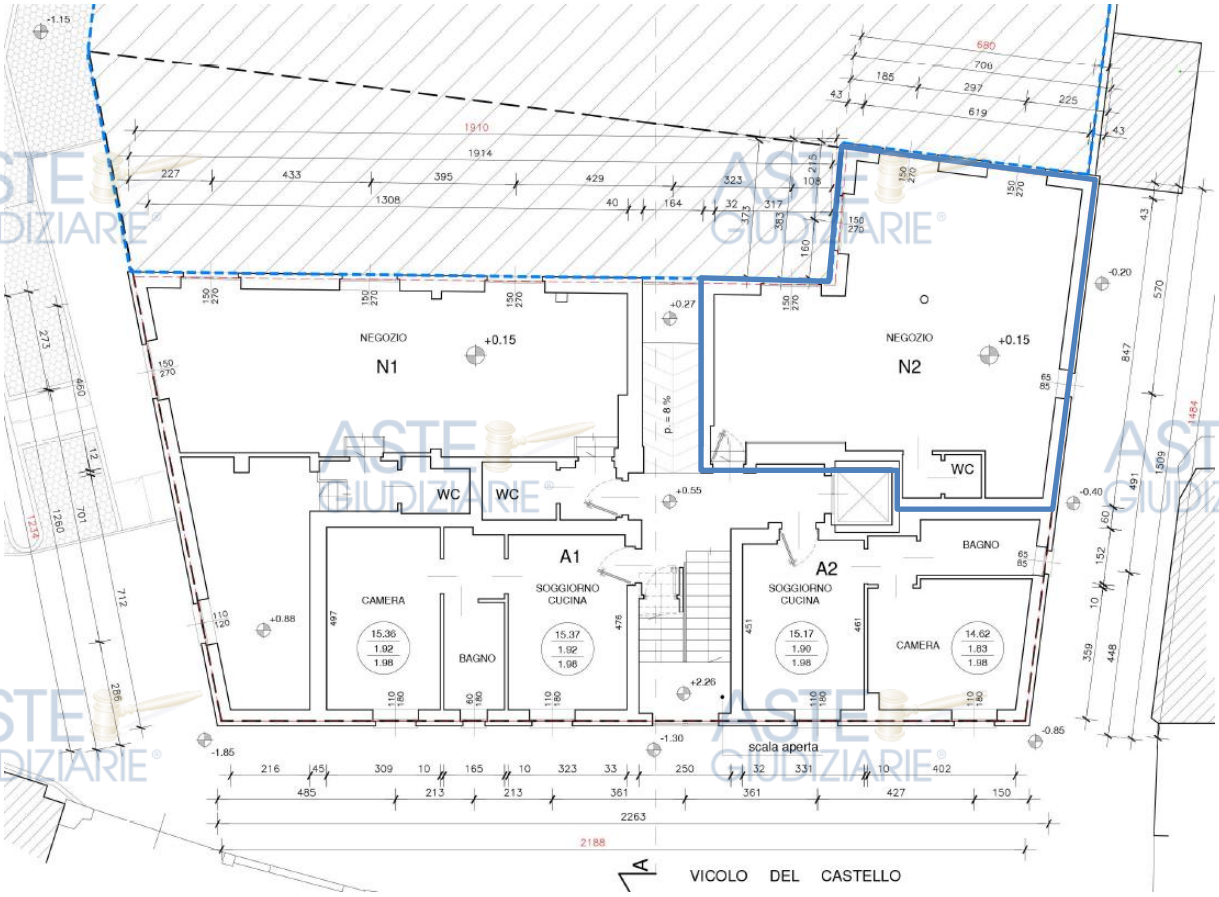


FIGURA 21: ESTRATTO PIANTA PIANO TERRENO SCIA N. 5709 DEL 2019

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allo stato attuale, l'immobile risulta da ultimare per quanto concerne finiture, serramenti interni ed esterni, nonché impianti. Si allegano al n. 10 alcune fotografie scattate durante il sopralluogo del 26/02/2025. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si precisa che non sono state realizzate le seguenti opere:

- fornitura e posa di porte interne;
- fornitura e posa di infissi esterni;
- fornitura e posa di pavimenti, rivestimenti, soglie, alzate e pedate scale interne;
- fornitura e posa di apparecchi sanitari.

Gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario, elettrico, etc.) risultano solo parzialmente predisposti ed in ogni caso privi delle necessarie certificazioni.

FIGURA 22: VISTA ESTERNA DA AREA C.T. MAPP. 646

FIGURA 23: DETTAGLIO INGRESSO U.I.

FIGURA 24: VISTA INTERNA

FIGURA 25: VISTA INTERNA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *LOTTO 4 (sub. 12):*
  - al piano terreno (I f.t.): unità immobiliare a destinazione residenziale, in corso di ultimazione, identificata al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 12

Con riferimento alla scheda catastale ed al titolo edilizio rilasciato - SCIA N. 5709 del 02/08/2019 – in cui il lotto è individuato con la sigla "A2", l'immobile risulta composto da ingresso living su soggiorno, disimpegno, servizio igienico e camera da letto.

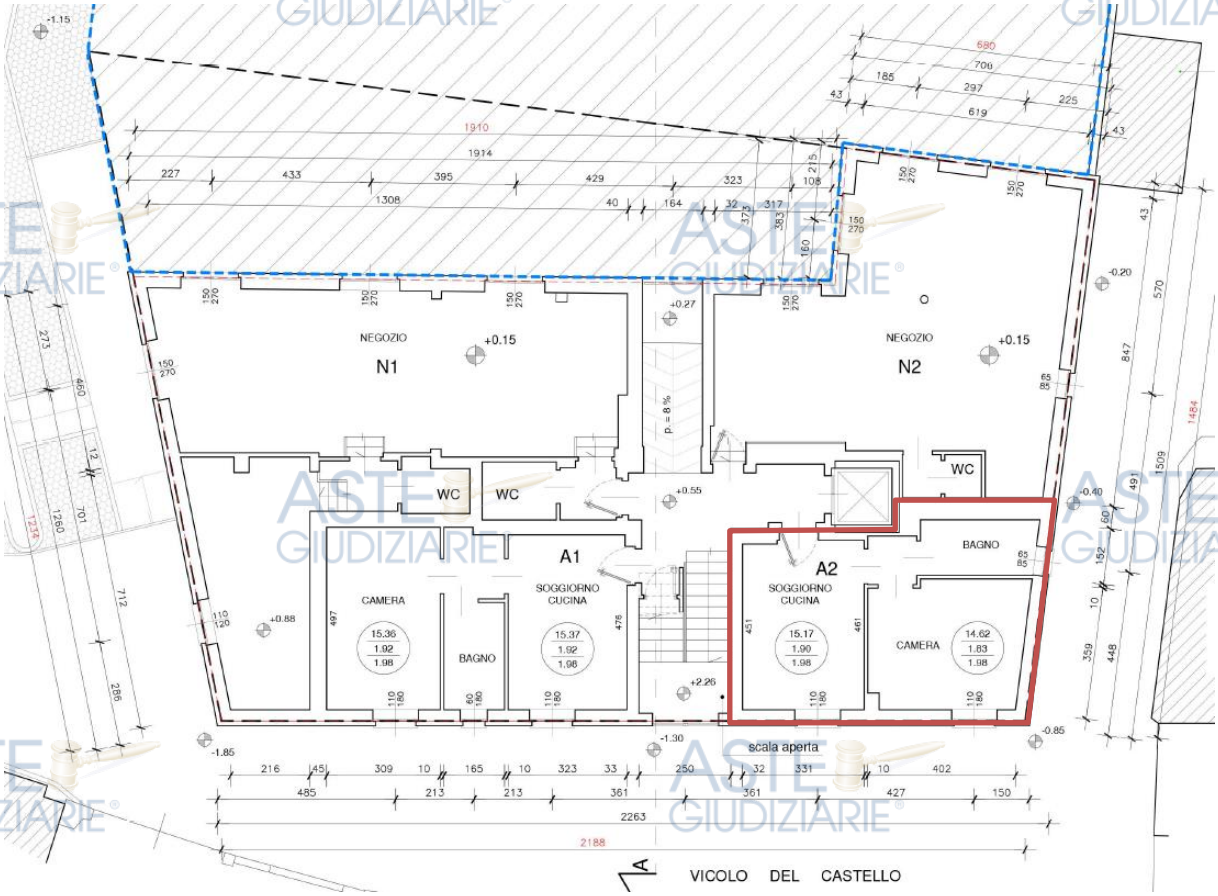


FIGURA 26: ESTRATTO PIANTA PIANO TERRENO SCIA N. 5709 DEL 2019

Si allegano al n. 12 alcune fotografie scattate durante il sopralluogo del 26/02/2025. L'alloggio risulta pressoché ultimato per quanto concerne le finiture (non è stato posato il lavabo in bagno, pur essendo presente in loco sia il lavandino che la colonna), porte interne e serramenti esterni sono stati posati, cosi come i rivestimenti ed i controsoffitti in cartongesso del disimpegno e di parte del servizio igienico, per la canalizzazione dell'impianto di riscaldamento.

Gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario, elettrico, etc.) risultano pressoché ultimati, ma in ogni caso privi delle necessarie certificazioni. È presente citofono apriporta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FIGURA 27: VISTA INTERNA

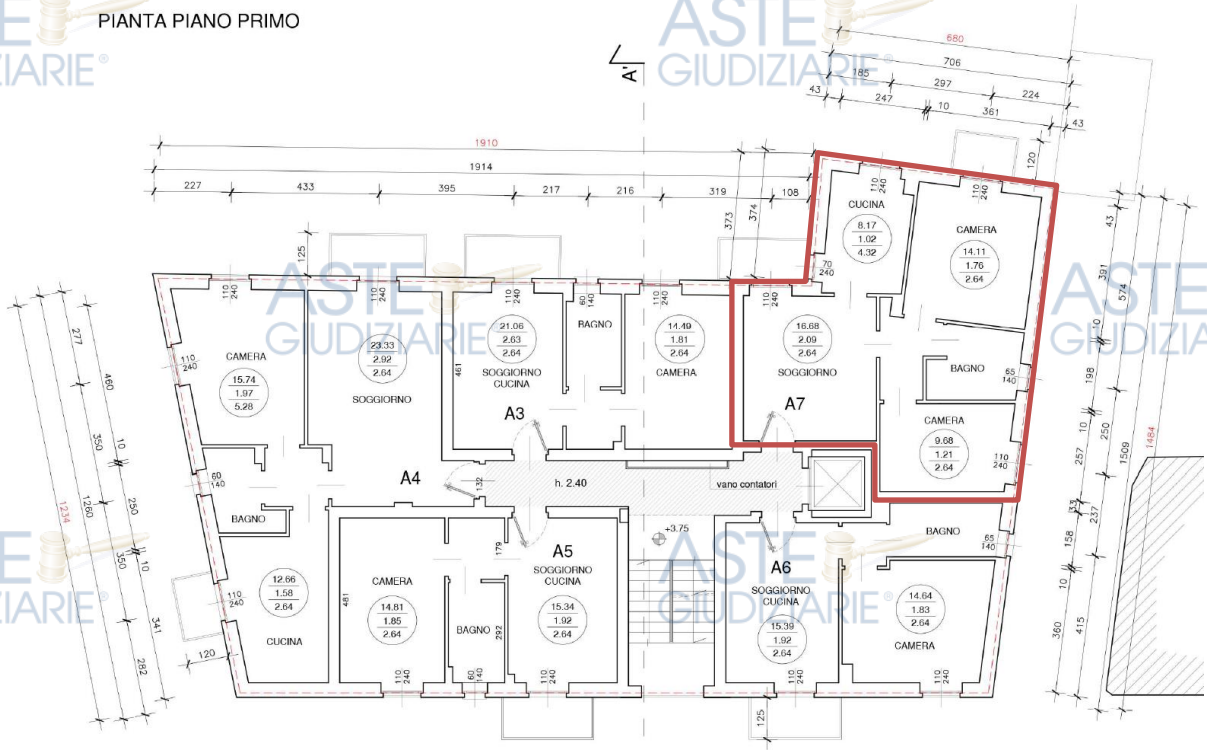
FIGURA 28: VISTA INTERNA

- *LOTTO 5 (sub. 15):*

  - al piano primo (II f.t.): unità immobiliare a destinazione residenziale, in corso di ultimazione, identificata al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 15.

Con riferimento alla scheda catastale ed al titolo edilizio rilasciato - SCIA N. 5709 del 02/08/2019 – in cui il lotto è individuato con la sigla "A7", l'immobile risulta composto da ingresso living su soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere da letto, oltre a due balconi.

PIANTA PIANO PRIMO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FIGURA 29: ESTRATTO PIANTA PIANO PRIMO SCIA N. 5709 DEL 2019

FIGURA 30: VISTA INTERNA

FIGURA 31: VISTA INTERNA

Allo stato attuale, l'immobile risulta da ultimare per quanto concerne finiture, serramenti interni ed esterni, nonché impianti. Si allegano al n. 14 alcune fotografie scattate durante il sopralluogo del 26/02/2025. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si precisa che non sono state realizzate le seguenti opere:

- fornitura e posa di porte interne;
- fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti;
- fornitura e posa di apparecchi sanitari;
- fornitura e posa di ringhiere esterne a protezione dei balconi e delle portefinestre.

Gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario, elettrico, etc.) risultano solo parzialmente predisposti ed in ogni caso privi delle necessarie certificazioni.

- *LOTTO 6 (sub. 16):*
  - al piano primo (II f.t.): unità immobiliare a destinazione residenziale, identificata al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 16 – lotto occupato dal sig. LLLLLLLLL.

Con riferimento alla scheda catastale ed al titolo edilizio rilasciato - SCIA N. 5709 del 02/08/2019 – in cui il lotto è individuato con la sigla "A6", l'immobile risulta composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e camera da letto, oltre a balcone.

Nella camera da letto è stato realizzato, senza titolo edilizio, un ripostiglio utilizzato come "cabina armadi" e chiuso da porta scorrevole, con conseguente riduzione della superficie destinata a camera da letto.

In merito a finiture e impianti si è potuto accertare quanto segue:

- pavimenti: in piastrelle di gres, non perfettamente posate (alcune piastrelle risultano non complanari tra loro);
- rivestimenti: intonaco civile tinteggiato, con pareti del bagno e dell'angolo cottura in ceramica,
- serramenti interni: in legno di tipo economico;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- serramenti esterni: in PVC con vetrocamera; si segnala che il blocco finestra del bagno non è stato posato correttamente e che non possibile allo stato attuale la chiusura ottimale della gelosia;
- impianto idrico-sanitario: unico servizio igienico dotato di bidet, tazza wc, lavabo su mobile da arredo e doccia;
- riscaldamento: di tipo centralizzato;
- impianto elettrico: interamente sottotraccia con interruttore magnetotermico salvavita.

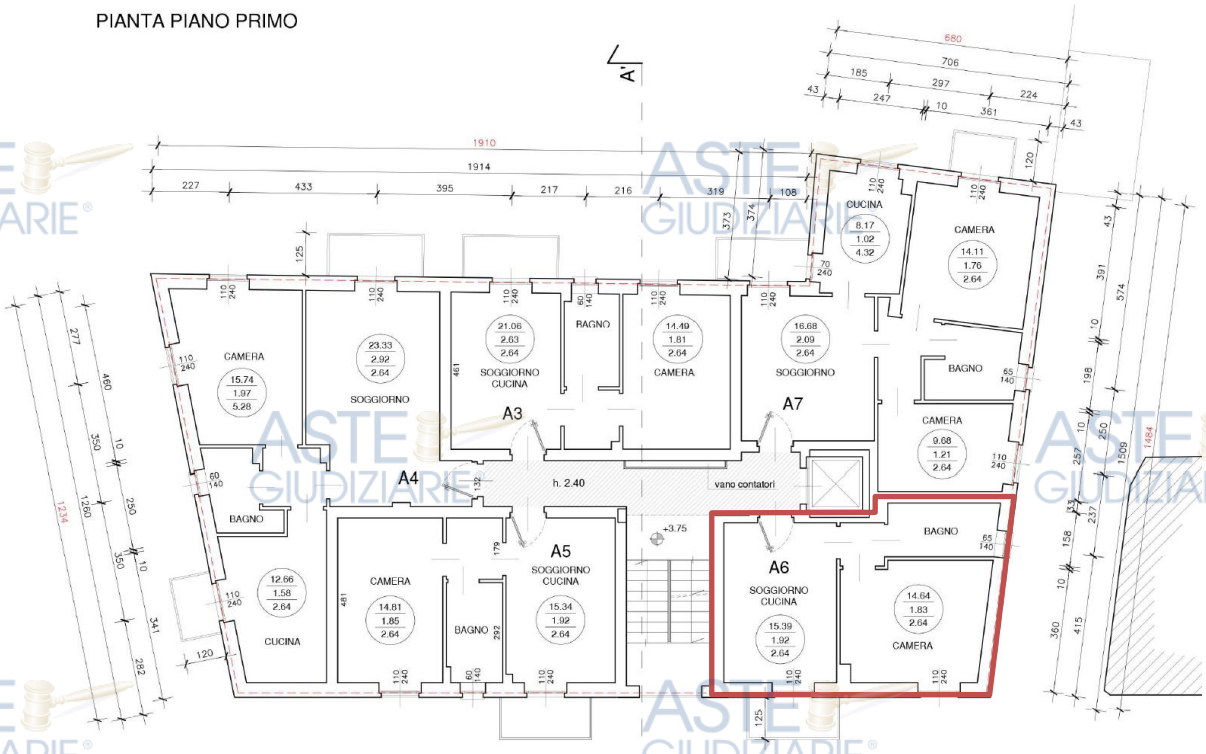


FIGURA 32: ESTRATTO PIANTA PIANO PRIMO SCIA N. 5709 DEL 2019

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FIGURA 33: VISTA INTERNA

FIGURA 34: VISTA INTERNA

FIGURA 35: VISTA INTERNA

FIGURA 36: VISTA INTERNA

In punto all'impianto di riscaldamento/raffrescamento, si segnala che l'unità centrale è stata installata all'interno dell'alloggio nel locale disimpegno all'interno del vano realizzato controsoffittando anche parte del servizio igienico. Il macchinario risulta accessibile da botola di dimensioni inferiore a quelle dell'unità centrale, per cui per una eventuale manutenzione/sostituzione del macchinario occorrerà rimuovere la lastra di cartongesso.

- *LOTTO 7 (sub. 17):*
  - al piano secondo (III f.t.): unità immobiliare a destinazione residenziale, in corso di ultimazione, identificata al C.F. al Fg. 28 n. 645 sub. 17.

Con riferimento alla scheda catastale ed al titolo edilizio rilasciato - SCIA N. 5709 del 02/08/2019 – in cui il lotto è individuato con la sigla "A10", l'immobile risulta composto da ingresso living su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e camera da letto, oltre a balcone affacciantesi su vicolo del Castello.

Allo stato attuale, l'immobile risulta da ultimare per quanto concerne finiture, serramenti interni ed esterni, nonché impianti. Si allegano al n. 18 alcune fotografie scattate durante il sopralluogo del 26/02/2025. A titolo esemplificativo e non esaustivo, si precisa che non sono state realizzate le seguenti opere:

- la fornitura e posa di porte interne;
- la fornitura e posa di pavimento della camera da letto;
- la fornitura e posa di apparecchi sanitari (presente solo piatto doccia);

Gli impianti tecnologici (riscaldamento e condizionamento, idrico sanitario, elettrico, etc.) risultano solo parzialmente predisposti ed in ogni caso privi delle necessarie certificazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

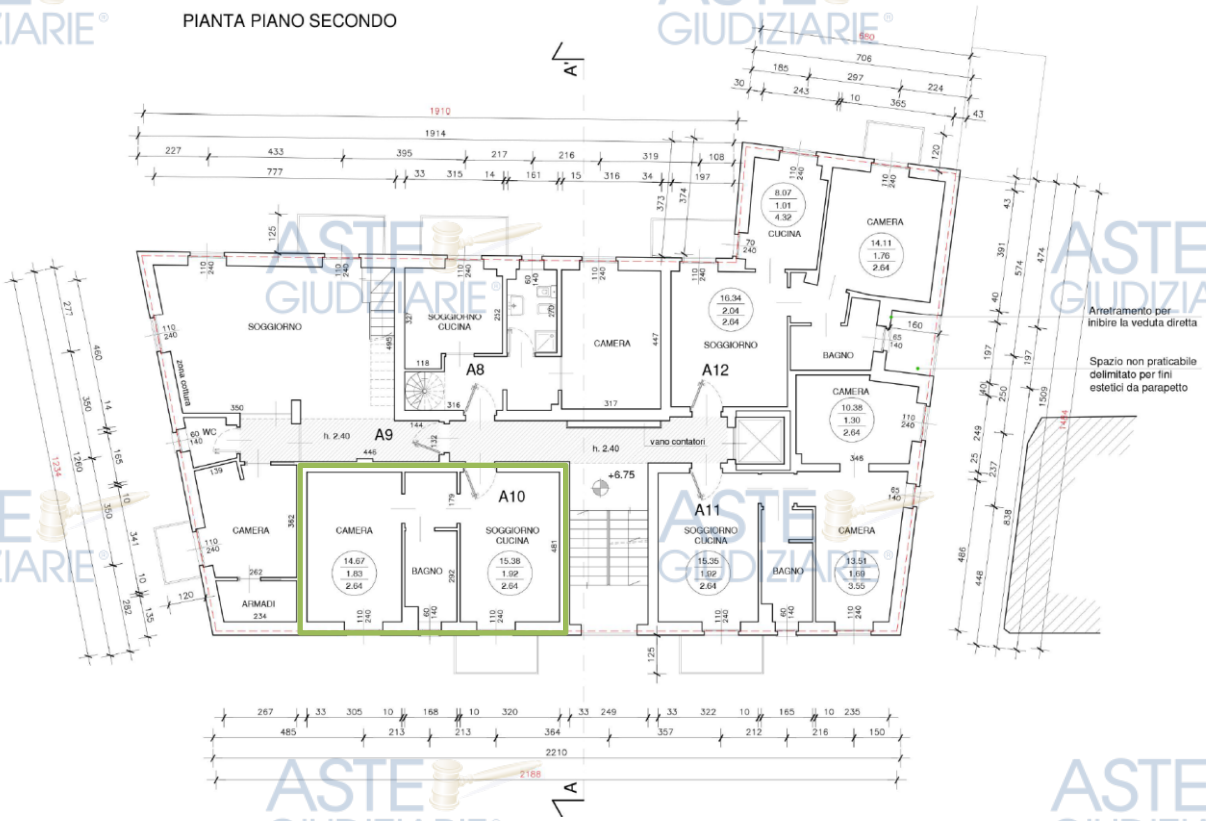


FIGURA 37: ESTRATTO PIANTA PIANO SECONDO SCIA N. 5709 DEL 2019

FIGURA 38: VISTA INTERNA

FIGURA 39: VISTA INTERNA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FIGURA 40: VISTA INTERNA

FIGURA 41: VISTA INTERNA

- *LOTTO 8 (area esterna mappale n. 646):*
  - al piano interrato: proprietà superficiaria della durata di 84 anni (99 anni dalla data di stipula dell'atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alberto MORANO di Torino repertorio 52190/24674 del 24/09/2010) di area edificabile con previsione di essere destinata alla realizzazione di autorimesse pertinenziali delle unità dello stabile da ultimare.

Allo stato attuale il lotto si presenta in superficie come area incolta su terrapieno.

In esercizio del diritto di superficie, secondo quanto stabilito dall'art. 15 della convenzione, potrà essere realizzato un complesso interrato di n. 10 boxes e relativa corsia di manovra, come risultante dalla tavola 2 allegata alla deliberazione n. 24 del 31 marzo 2010, allegata all'atto di convenzione. Potrà essere attuata anche una diversa soluzione interna e variato il numero di box, previa approvazione da parte del Comune.

Si allega al n. 4 l'atto di Convenzione rimandando l'eventuale aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, essendo parte integrane e sostanziale del presente elaborato peritale.

Della convenzione edilizia si richiamano anche i seguenti articoli:

Art. 10 – "*l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a carico del soggetto attuatore fino alla data di fine lavori e alla avvenuta immissione in possesso da parte del Comune*"

Art. 18 – "*il comune si obbliga a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le restanti opere realizzate sull'estradosso del solaio quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pavimentazioni, impianti di illuminazione pubblica, arredi, aree a verde, etc..*"

Secondo quanto riferito allo scrivente dal sig. NNNNN NNNNNNNN, legale rappresentante della società in liquidazione, che ha consentito l'accesso al compendio:

(i) i pilastri in c.a. sono già stati gettati in opera,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(ii) solo parte degli oneri concessori dovuti al Comune di Settimo Torinese per la costruzione delle autorimesse interrate in diritto di sottosuolo è stata corrisposta. All'art. 7 della convezione edilizia sopracitata, in punto al contributo relativo al costo di costruzione, stabiliva che gli oneri andassero versati in tre rate (40% all'inizio lavori, 40% entro 6 mesi dall'inizio lavori e il restante 20% alla presentazione della denuncia di fine lavori).

VARIANTE

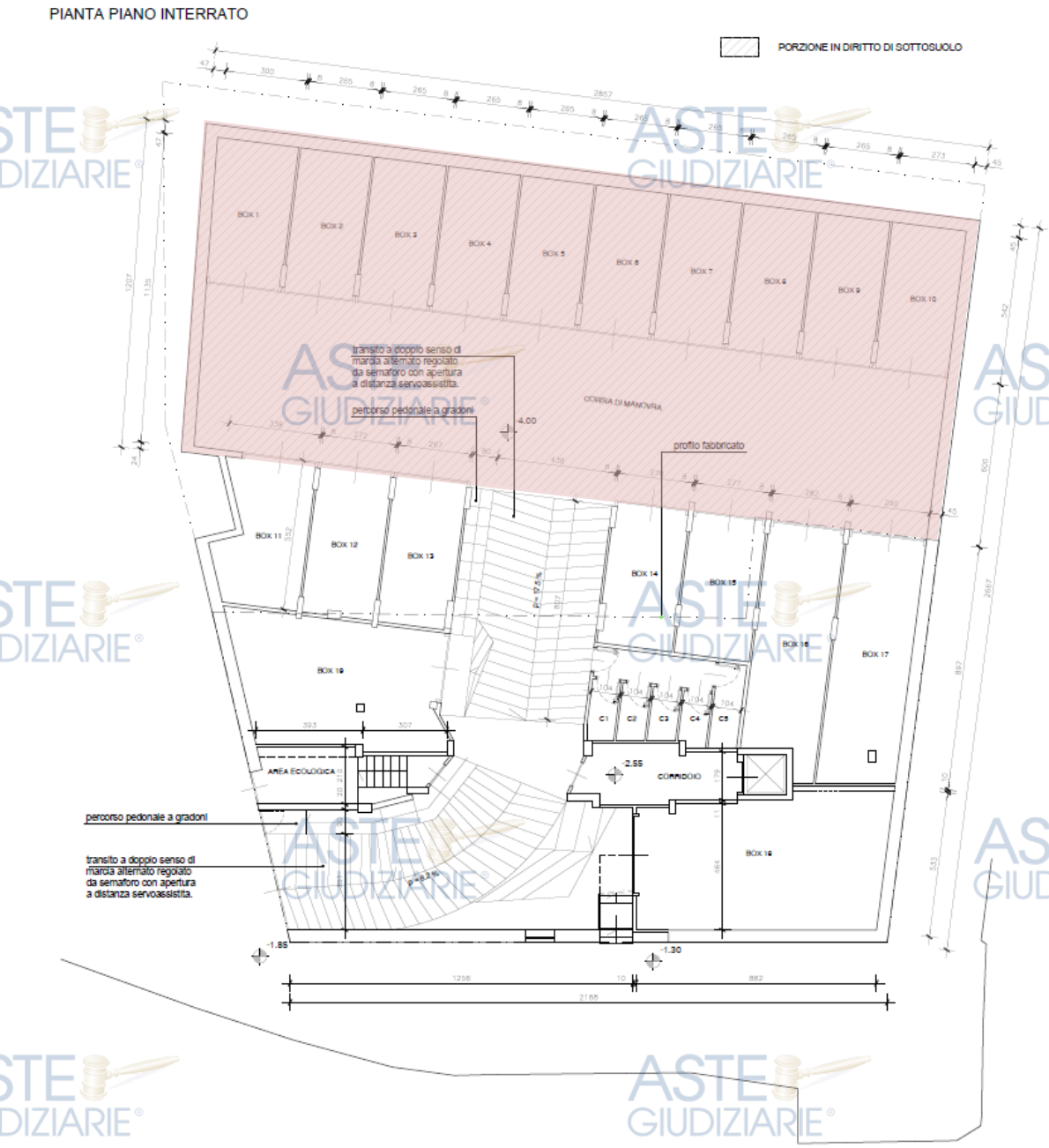


FIGURA 42: ESTRATTO PIANTA PIANO INTERRATO SCIA N. 5729 DEL 21/07/2017

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE CATASTALE

Identificazione Catastale

Attualmente, gli immobili oggetto di stima, sono accatastati come segue:

L.	DESCRIZIONE	Piano	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	classe	Consist.	Sup. catast.	rendita
1	unita in corso di costruzione con previsione di realizzare n. 4 box auto e n. 1 cantina	S1	28	645	8	F/3	-	-	-	-
2	negozio	T	28	645	9	C/1	3	72 mq	91	€ 788,32
3	negozio	T	28	645	10	C/1	3	64 mq	80	€ 700,73
4	abitazione	T	28	645	12	A/2	2	2,5 vani	48	€ 245,32
5	abitazione	1	28	645	15	A/2	3	4,5 vani	75	€ 522,91
6	abitazione	1	28	645	16	A/2	3	4,5 vani	75	€ 522,91
7	abitazione	2	28	645	17	A/2	2	2,5 vani	48	€ 245,32
8	area urbana in proprietà superficiaria 84ennale	T	28	646	-	F/1	-	340 mq	-	-

Si allegano:

- al n. 1 estratto di mappa del Catasto terreni;
- al n. 2 elaborato planimetrico ed elenco subalterni del catasto fabbricati;
- al n. 7 visura del lotto 1 - sub. 8;
- al n. 9 planimetria e visura catasto fabbricati del lotto 2 - sub. 9;
- al n. 11 planimetria e visura catasto fabbricati del lotto 3 - sub. 10;
- al n. 13 planimetria e visura catasto fabbricati del lotto 4 - sub. 12;
- al n. 15 planimetria e visura catasto fabbricati del lotto 5 - sub. 15;
- al n. 17 planimetria e visura catasto fabbricati del lotto 6 - sub. 16;
- al n. 19 planimetria e visura catasto fabbricati del lotto 7 sub. 17;
- al n. 21 visura catasto fabbricati del lotto 8 al Fg. 28 n. 646.

Intestazione catastale

Tutti gli immobili dal n. 1 al n. 7 risultano intestati a:

- AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A. sede in SETTIMO TORINESE (TO), c.f. AAAAAAAAAAA, per il diritto di Proprietà 1/1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto 8 è intestato a:

1. AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A., con sede in SETTIMO TORINESE (TO), c.f. AAAAAAAAAAA, per il diritto di Superficie 1/1 (proprietà superficiaria);
2. COMUNE DI SETTIMO TORINESE, con sede in SETTIMO TORINESE (TO) 01054240013, per il diritto di Proprietà 1/1 (proprietà per l'area).

Cronistoria catastale

In riferimento al catasto terreni, si precisa che l'appezzamento di terreno ora individuato ai mappali nn. 645, 646 e 647 era in precedenza identificato ai nn. 225-292-393-394.

In riferimento al Catasto Fabbricati si riporta di seguito la cronistoria catastale dei singoli lotti:

<u>per il LOTTO 1:</u>

- 18/07/2017: Pratica n. TO0226713 in atti dal 20/07/2017 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE NEL SOTT (n. 3009.1/2017);

<u>per i LOTTI 2, 3, 4, 5, 6, 7:</u>

- 02/12/2020: variazione del classamento Pratica n. TO0241967 (n. 77125.1/2020);
- 31/03/2020: variazione Pratica n. TO0059648 in atti dal 07/04/2020 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 21296.1/2020);
- 07/07/2017: Pratica n. TO0185579 in atti dal 11/07/2017 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 56775.1/2017)
- 24/09/2010: variazione di toponomastica (n. 59679.1/2010) Pratica n. TO0594557 – variazione dell'indirizzo da "VIA GENERALE DALLA CHIESA n. 7" a "VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 7";
- 30/07/2010: Pratica n. TO0499895 - costituzione in atti dal 30/07/2010 (n. 5902.1/2010) – immobile in precedenza identificato come area urbana in cat. F/1 della superficie catastale di 411 mq;

<u>LOTTO 8 (area urbana al Fg. 28 n. 646):</u>

- 24/09/2010: variazione di toponomastica (n. 59679.1/2010) Pratica n. TO0594557 – variazione dell'indirizzo da "VIA GENERALE DALLA CHIESA n. 7" a "VIA GIACOMO MATTEOTTI n. 7";
- 30/07/2010: Pratica n. TO0499895 - costituzione in atti dal 30/07/2010 (n. 5902.1/2010)

Coerenze

Con riferimento all'elaborato planimetrico del catasto fabbricati (allegato n. 2), i lotti risultano posti alle seguenti coerenze:

<u>LOTTO 1 (sub. 8 + parte del mappale n. 645 non accatastato):</u>

- sottosuolo mappale n. 646, sottosuolo vicolo del Castello, altra U.I. sub. 7, vano ascensore e corridoio comune sub. 1, corsia di manovra a più lati, vano scala e area ecologica sub. 1, via Matteotti, ancora sottosuolo mappale n. 646;

<u>LOTTO 2 (sub. 9)</u>

- via Matteotti, area esterna comune sub. 1, ingresso al vano scala comune sub. 1, altra U.I. sub. 11 a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

due lati, via Matteotti;

LOTTO 3 (sub. 10)

- mappale n. 646, vicolo del Castello, altra U.I. sub. 12, vano ascensore e corridoio comune sub. 1, area esterna comune sub. 1 a più lati;

LOTTO 4 (sub. 12)

- vano scala comune sub. 1, vano ascensore comune, altra U.I. sub. 10, vicolo Del Castello;

LOTTO 5 (sub. 15)

- aria su aerea esterna comune a due lati, aria su mappale 646, aria su vicolo del Castello, altra U.I. sub. 16, vano ascensore comune, corridoio vano scala comune, altra U.I. sub. 14;

LOTTO 6 (sub. 16)

- altra U.I. sub. 15, aria su vicolo Del Castello a due lati, vano scala comune, vano ascensore comune;

LOTTO 7 (sub. 17)

- altra U.I. sub. 4 a due lati, corridoio comune, vano scala comune, aria su vicolo Del Castello.

Conformità planimetria Catastale

Il compendio immobiliare risulta ancora in corso di costruzione ed alcune componenti sono da ultimare, quali ad esempio le facciate esterne e le tramezzature interne al piano interrato.

Nel 2020 è stata presentata denuncia di variazione catastale per ultimazione di fabbricato, sopprimendo gli originari subalterni in cat. F/3 (unità in corso di costruzione).

Sebbene gli immobili siano da completare per quanto concerne finiture e impianti, le tramezzature interne dei lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7 sono state realizzate, per cui si è potuto accertare che le schede catastali dei lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7 sono conformi a quanto rilevato nel corso del sopralluogo del 26/02/2025.

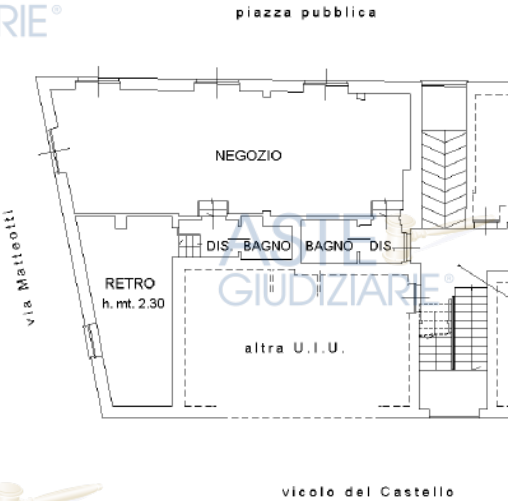


FIGURA 43: ESTRATTO SCHEDA SUB. 9 (NEGOZIO PT)

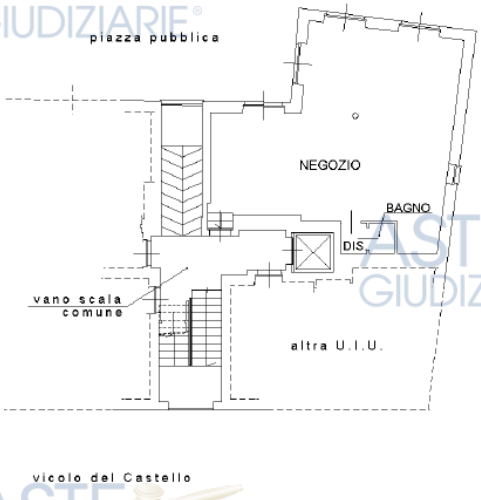


FIGURA 44: ESTRATTO SCHEDA SUB. 10 (NEGOZIO PT)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

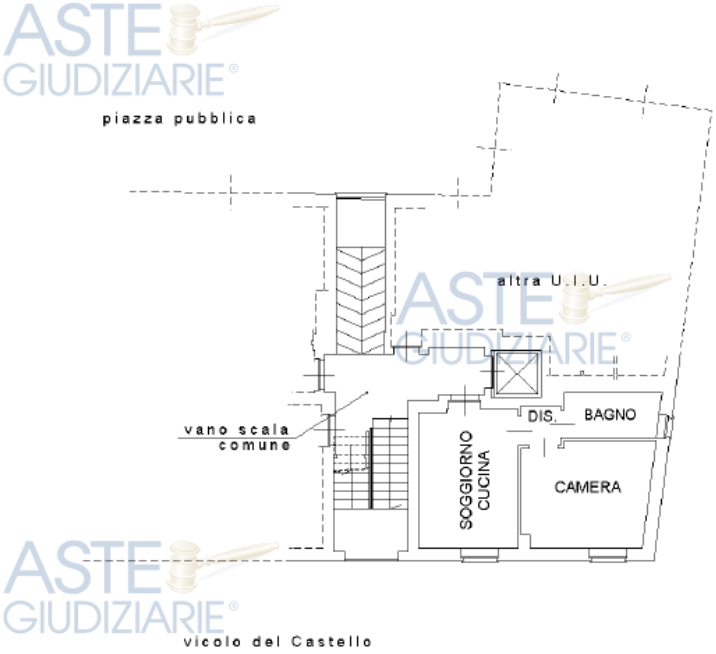


FIGURA 45: ESTRATTO SCHEDA SUB. 12 (ALLOGGIO PT)

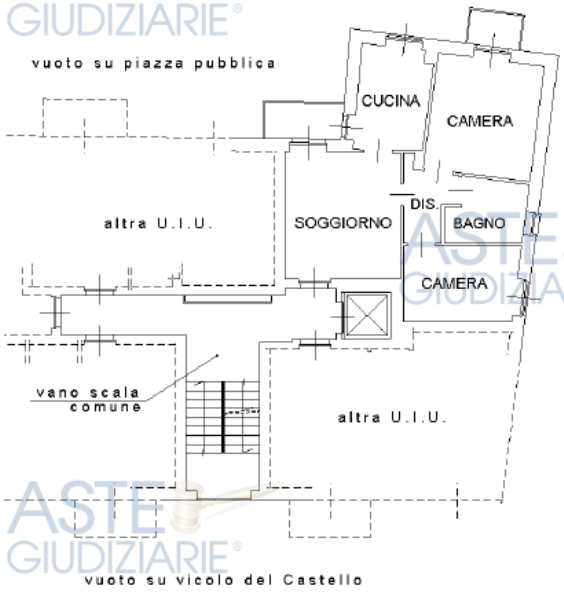


FIGURA 46: ESTRATTO SCHEDA SUB. 15 (ALLOGGIO P1)

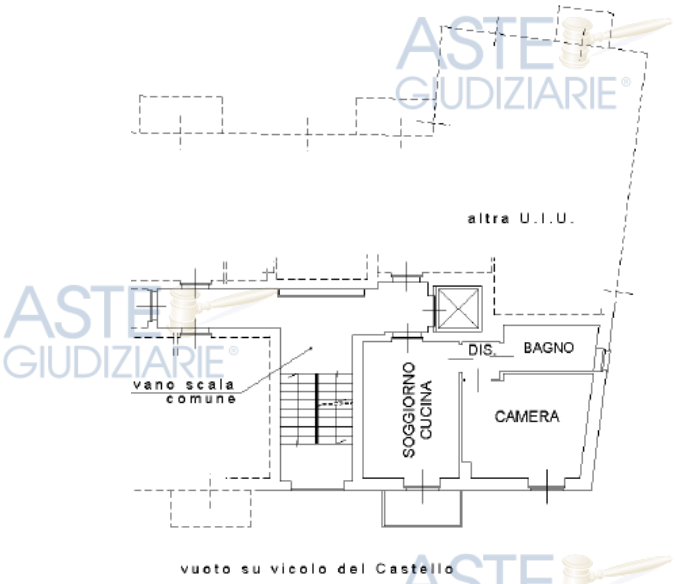


FIGURA 47: ESTRATTO SCHEDA SUB. 16 (ALLOGGIO P1)

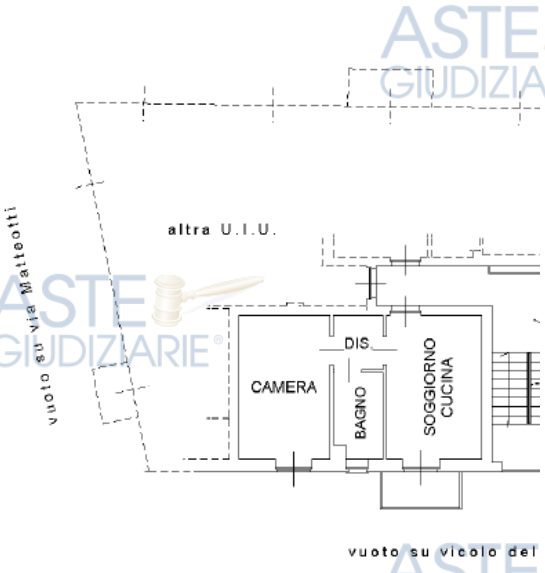


FIGURA 48: ESTRATTO SCHEDA SUB. 17 (ALLOGGIO P2)

Per quanto concerne il lotto 1, si precisa che si tratta ancora di unità in corso di costruzione accatastata in cat. F/3, senza rendita, e che non sono stati realizzati i tramezzi interni divisori, ne definita la destinazione d'uso, che dovrà essere di pertinenza delle U.I. residenziali e commerciali.
Prima della pubblicazione del bando di vendita occorrerà presentare una pratica di aggiornamento catastale che sopprima l'attuale sub. 8 e costituisca un nuovo subalterno comprendente anche la porzione sottostante l'area definita al piano terreno come "1 area esterna" e parte della zona sottostate il sub. 10. Nella definizione del nuovo perimetro del subalterno che formerà oggetto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

futuro trasferimento occorrerà tenere conto anche della presenza dei tre fori del solaio per l'aerazione permanente del piano interrato (dim. Ca. 2,00 m x 1,00 m) e della necessità di mantenere una zona di manovra comune per un possibile accesso all'area sottostante il mappale n. 646, da destinarsi alla realizzazione di ulteriori autorimesse/posti auto nel sottosuolo del mappale n. 646, come da Convenzione Edilizia del 2010.

FIGURA 49: ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO C.F.

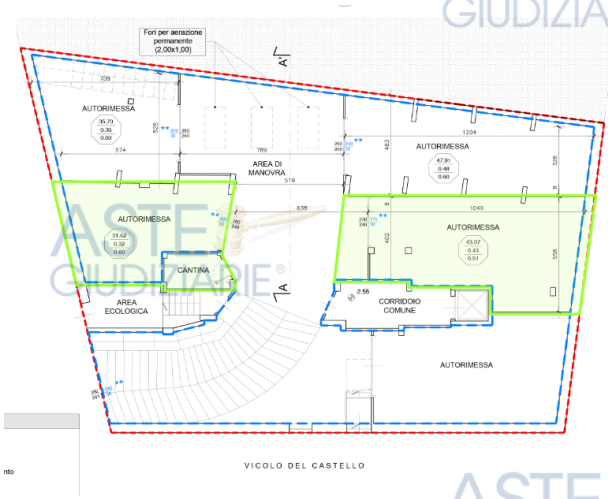


FIGURA 50: ESTRATTO PLANIMETRIA ALLEGATA ULTIMA SCIA DEL 2021 - INEFFICACE

L'area urbana al mappale n. 646 (lotto 8) è correttamente rappresentata sia nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati (allegato n. 2) che nell'estratto di mappa del catasto terreni (allegato n. 1).

FIGURA 51: ESTRATTO ELAB.PLANIMETRICO C.F.

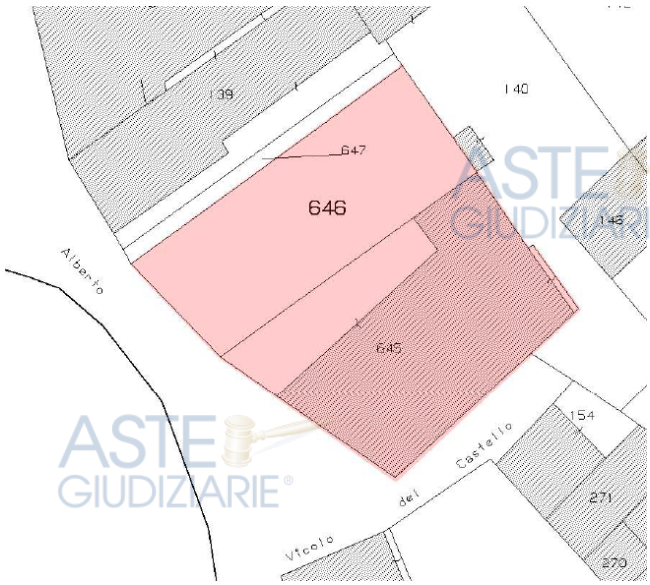


FIGURA 52: ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICI

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle superficie catastali dei singoli lotti:

LOTTO	Piano	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Consistenza	Sup. (mq)
1	S1	28	645	8	F/3	-	*188 (92)*
2	T	28	645	9	C/1	72 mq	91
3	T	28	645	10	C/1	64 mq	80
4	T	28	645	12	A/2	2,5 vani	48
5	1	28	645	15	A/2	4,5 vani	75
6	1	28	645	16	A/2	2,5 vani	49
7	2	28	645	17	A/2	2,5 vani	48
8	T	28	646		F/1	340 mq	*340*

In punto alle superfici, si precisa quanto segue:

(i) Le superfici dei lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7 sono quelle riportate in visura e calcolate secondo i dettami del DPR 138/98 - Allegato C;

(ii) per il lotto 1, unità in corso di definizione (cat. catastale F/3) non è riportato in visura il dato di superficie. Non è stata redatta scheda planimetrica e l'unità immobiliare risulta sommariamente rappresentata nel solo elaborato planimetrico, con perimetro difforme da quanto rappresentato nell'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato al n. 22, che prevedeva oltre alla realizzazione di quattro autorimesse anche un vano ad uso cantina.
Le opere di completamento previste nel progetto allegato alla citata SCIA non sono state realizzate ed il titolo è scaduto, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una nuova istanza per il completamento del piano interrato. Riportando in scala la planimetria allegata all'ultima pratica edilizia di completamento (SCIA del 2021 – inefficace), conteggiando la sola porzione delle quattro autorimesse e del locale cantina, evidenziata in colore verde nella planimetria che segue, si è conteggiata una superficie di 188 mq;

(iii) Parte dell'area campita in colore verde nella figura n. 53 più oltre riportata corrisponde all'autorimessa "11" di 24 mq, che con atto a rogito notaio Alberto MORANO di Torino repertorio 53118/25409 del 28/01/2011 (allegato n. 4) veniva venduta a titolo di permuta alla sig.ra MMMMMMM MMMMMMMMM;

(iv) Nella superficie del LOTTO 1 si tiene conto della necessità di ultimare il piano con la massima capacità di parcamento (n. 4 autorimesse, secondo le previsioni progettuali), ma di fatto a parere dello scrivente quanto formerà oggetto di trasferimento potrà credibilmente essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

limitato ai tre box con superficie netta complessiva di circa 92 mq (31,62 mq + 47,91 mq +43,07 mq), escludendo l'autorimessa della superficie netta indicata a progetto di 35,70 mq (evidenziata con tratteggio di colore viola nella figura n. 53);

(v) la superficie dell'area urbana in diritto di superficie indicata in 340 mq (LOTTO 8) è stata desunta dalla visura catastale e corrisponde a quanto riportato nelle pratiche edilizie e nella Convenzione Edilizia a rogito Notaio MORANO del 2010;

(vi) tutte le superfici indicate nella tabella soprariportata sono da ritenersi esclusivamente indicative, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

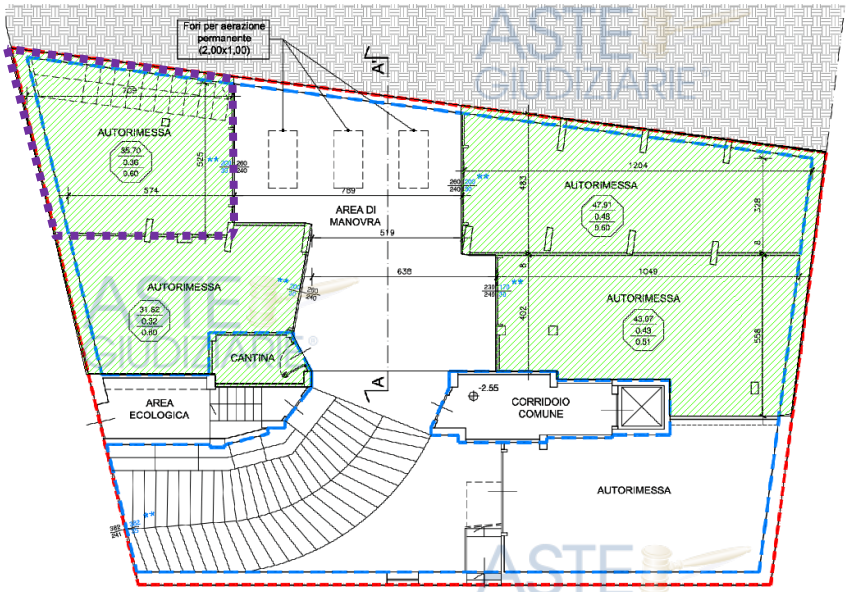


FIGURA 53: ESTRATTO PLANIMETRIA SCIA DEL 2021 PER COMPLETAMENTO PIANO INTERRATO (INEFFICACE)

Ad ultimazione dei lavori verranno presentate le schede catastali mancanti e quindi redatto e trascritto il Regolamento di Condominio, che meglio definirà i confini tra il lotto 1 (sub. 8 + parte non accatastata) e le parti comuni (corsia di manovra comune/corridoi comuni).

TITOLARITA' E PROVENIENZA

Attuale Proprietario

- **AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA AAAAA,** con sede in Settimo Torinese (TO), c.f. AAAAAAAAAAA – in liquidazione giudiziaria

Alla società in liquidazione il diritto di piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare di cui le U.I. sono parte, è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **28/01/2011**: atto di permuta di cosa presente con cosa futura a rogito Notaio Alberto MORANO di Torino repertorio 53118/25409, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Torino 2 il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

24/02/2011 al numero 2881 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 25/02/2011 ai numeri rg./rp. 8237/5376, con il quale la sig.ra MMMMMMM MMMMMMMMM vendette alla società AAAAA AAAAAAAAAA AAA, che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'appezzamento di terreno al Fg. 28 n. 645 di 411 mq e il diritto di superficie nel sottosuolo per la durata di 99 anni (dal 2010) sull'area di cui al Fg. 28 n. 646 della superficie di 340, 13 mq.

Con lo stesso atto alla sig.ra MMMMMMM MMMMMMMMM vennero assegnati in permuta

- il diritto di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:
  a) alloggio al piano terreno della sup. di 45 mq individuato con la sigla "A1" nella planimetria allegata al citato atto, compreso locale cantina al piano interrato;
  b) alloggio al piano primo della sup. di 47 mq individuato con la sigla "A3" nella planimetria allegata al citato atto, compreso locale cantina al piano interrato;
  c) alloggio al piano secondo della sup. di 46 mq individuato con la sigla "A11" nella planimetria allegata al citato atto, compreso locale cantina al piano interrato;
  d) alloggio al piano secondo della sup. di 75 mq individuato con la sigla "A12" nella planimetria allegata al citato atto, compreso locale cantina al piano interrato;
  e) spazio non abitabile di 120 mq al piano sottotetto;
  f) n. 1 autorimessa di 24 mq al piano interrato, individuata con il "n. 11" nella planimetria allegata al citato atto;
- in diritto di superficie nel sottosuolo
  g) n. 3 locali autorimessa di 16 mq ciascuno al piano interrato, individuati con i numeri "n. 2, n. 3, n. 4" nella planimetria allegata al citato atto.

La parte permutante dichiarava di destinare in modo durevole le autorimesse a servizio degli alloggi e di costituire quindi un rapporto di pertinenzialità tra gli immobili sopra indicati.

Il valore complessivo dei beni permutati era stato pattuito in € 650.000,00, seguendo la valutazione tecnica del geom. Gianluigi PAGLIERO.

Si allega nota del titolo di provenienza al n. 5. Dell'atto completo lo scrivente ne ha preso visione presso lo studio del Notaio Morano. Nel merito della rappresentazione grafica riportata negli allegati si ritiene utile precisare quanto segue:

(i) allo stato attuale il fabbricato è in corso di ultimazione, ma il piano interrato rappresenta una diversa configurazione planimetrica rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie unite al citato atto come allegato "A". In particolare in luogo delle n. 8 cantine previste a progetto è stata realizzata un'autorimessa privata accessibile dall'area comune, prima della fine della rampa, ed identificata al catasto fabbricati al subalterno n. 7, attualmente intestata alla sig.ra PPPPP PPPP PPPPP, per acquisto dalla stessa società AAAAA AAAAAAAA AAA con atto del 16/05/2018 a rogito Notaio BIGIOTTO Lorenzo Repertorio n. 3554. Nel successivo atto di identificazione catastale trascritto con nota RP 22548 del 25/09/2020, *"Le parti dichiarano di attribuire agli immobili [...] il valore complessivo di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Euro 593.000,00 (cinquecentonovantatremila virgola zero zero) precisando che i locali cantina ed autorimesse previsti nel più volte menzionato atto di permuta, e qui non descritti in quanto non ancora edificati, saranno oggetto di futuro atto di identificazione catastale".

(ii) Parte dell'area sottostante l'area di corte del mappale 645 (non individuata all'interno del perimetro del sub. 8) per una superficie di 24 mq e contraddistinta come "autorimessa 11" (con previsione di accesso diretto dalla corsia di manovra da realizzarsi nel sottosuolo del mappale n. 646) è stata venduta alla sig.ra MMMMM MMMMMMMMM con atto di permuta.

Proprietari precedenti e vicende del ventennio

Secondo quanto indicato nel titolo di provenienza sopracitato, alla sig.ra MMMMMMMMMMM la piena proprietà dell'appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati è pervenuta in virtù di:

- **28/06/1970:** apertura di successione in morte del sig. FFFFF FFFFFF FFFFFF, nato a Venaria Reale il 16/11/1905 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Torino ai n. 23/3970 in data 24/10/1970, trascritto a Torino2 il 05/03/1974 ai nn. 9184/7911)
- **17/07/1976:** riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte della sig.ra OOOOOOOOO.

STATO DI OCCUPAZIONE

In base ai sopralluoghi effettuati in data 26/02/2025, alla presenza del Curatore e del sig. NNNNN NNNNNN, ed in data 23/04/2025, alla presenza del sig. LLLLLLLL Massimo, assistito dal legale avv. Giuliana RUSSO e dal tecnico di fiducia Geom. Stefano CROVERI, si è potuto accertare quanto segue:

- *LOTTO 1 (sub.8 + parte non accatastata)*

Si tratta di ampio locale, ancora in corso di ultimazione, con previsione di realizzare un locale cantina e n. 4 autorimesse (titolo edilizio scaduto), allo stato attuale libero da persone ma occupato da vario materiale da cantiere, principalmente materiale edile di risulta. Si allega al n. 6 documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo del 26/02/2025.

- *LOTTO 2 (sub. 9)*

Si tratta di un'unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terreno ed ancora in corso di ultimazione allo stato attuale libera da persone ma occupata da vario materiale da cantiere, principalmente materiale edile di risulta. Si allega al n. 8 documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo del 26/02/2025.

- *LOTTO 3 (sub. 10)*

Si tratta di un'unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terreno ed ancora in corso di ultimazione allo stato attuale libera da persone ma occupata da vario materiale da cantiere, principalmente materiale edile di risulta. Si allega al n. 10 documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo del 26/02/2025.

- *LOTTO 4 (sub. 12):*

Si tratta di un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano terreno ed ancora in corso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di ultimazione allo stato attuale libera da persone e cose. Si allega al n. 12 documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo del 26/02/2025.

- *LOTTO 5 (sub. 15):*

Si tratta di un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano primo ed ancora in corso di ultimazione allo stato attuale libera da persone ed occupata da vario materiale da cantiere, principalmente materiale edile di risulta. Si allega al n. 14 documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo del 26/02/2025.

- *LOTTO 6 (sub. 16):*

Si tratta di un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano primo ed ancora in corso di ultimazione allo stato attuale occupata dal sig. LLLLLLLLL Massimo, nato a Domodossola il 08/09/1967, in virtù di contratto preliminare per acquisto prima casa, con conseguente pagamento anticipato del prezzo. Si allega al n. 16 documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo del 23/04/2025, precisando che il mobilio è di proprietà del sig. LLLLLLLLL.
Nel preliminare a rogito Notaio DE LUCA Leonardo, registrato a Torino II il 05/12/2019 al n. 26140 serie 1T, trascritto il 05/12/2019 ai nn. rg./rp. 49558/3491 8allegato n. 23), la società AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA si impegnava a vender al sig. LLLLLLLLL, oltre all'appartamento posto al piano primo contraddistinto con la lettera "A6" nella pianta del relativo piano del progetto assentito, anche un locale ad uso autorimessa posto al piano interrato in proprietà superficiaria per la durata di 99 (novantanove anni) dalla data di stipulazione della convenzione edilizia (2010), contraddistinto con il n. 6 nella pianta del progetto assentito. Nulla veniva riportato nel preliminare di vendita circa al trasferimento di un locale cantina.

- *LOTTO 7 (sub. 17):*

Si tratta di un'unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano secondo (III f.t.) ed ancora in corso di ultimazione allo stato attuale libera da persone e cose. Si allega al n. 18 documentazione fotografica scattata durante il sopralluogo del 26/02/2025,

- *LOTTO 8 (area esterna mappale n. 646):*

Si tratta area esterna di cui la società in liquidazione è proprietaria del solo diritto d'uso del sottosuolo per la durata di 84 anni (proprietà superficiaria 99ennale a partire dal 2010). Allo stato attuale si presenta come area inedificata, incolta in superficie ed ancora terrapieno nel sottosuolo. Il sig. NNNNN NNNNNNNN ha dichiarato che è stata gettata in opera parete della struttura portante verticale (pilastri). Si allegano fotografie al n. 20.

VINCOLI SULL'IMMOBILE

Per la costruzione del complesso immobiliare è stata stipulata Convenzione edilizia:

- **24/09/2010**: atto di convenzione edilizia stipulato tra il COMUNE Di SETTIMO TORINESE e la sig.ra MMMMMMM MMMMMMM con atto a rogito del notaio Alberto MORANO di Torino repertorio 52190/24674 del 24/09/2010, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 2 il 21/10/2010

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al numero 4300 vol. 1T, trascritto in data 22/10/2010 ai numeri 42.164/26.950 (convenzione edilizia) - 42.165/26.951 (cessione di diritti reali a titolo gratuito) - 42.166/26.952 (cessione di diritti reali a titolo oneroso).

Sull'area definita dalle lettere "ABICFGHA" della tavola 1 di 340,13 mq (sedime dell'attuale mappale n. 646) era prevista la realizzazione, a carico del Comune, di uno spazio pubblico adibito a piazza pedonale, e nel sottosuolo di autorimesse con relativa corsia di manovra (il progetto iniziale come raffigurato nella tavola 2 allegata alla deliberazione n. 24 del 31/03/2010 prevedeva n. 10 boxes, ma si dava la possibilità, previa approvazione da parte del Comune, di realizzare un diverso assetto interno, variando anche il numero di posti auto).

La vendita dei lotti oggetto di stima dovrà seguire quanto previsto dalla citata Convenzione, che viene allegata al n. 4 del presente elaborato peritale a formarne parte integrante e sostanziale, rimandando l'eventuale aggiudicatario a prenderne compiuta lettura.

In punto alla vendita delle autorimesse da realizzarsi in diritto di superficie sul lotto 8, si rimanda ai contenuti del "TITOLO III" ed in particolare agli artt. dal n. 15 al n. 25.

Altri vincoli

Secondo quanto riportato nelle pratiche edilizie consultate (relazione tecnica allegata alla SCIA n. 5709 in sanatoria., l'immobile risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Formalità pregiudizievoli – trascrizioni e iscrizioni

In base alle verifiche effettuate presso l'A.d.E. Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 05/06/2025, sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

LOTTO	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	IPO 1	IPO 2	IPO 3	IPO 4	IPO 5
1	28	645	8	F/3	RP 9863/2025		RP 689/2024		
2	28	645	9	C/1	RP 9863/2025		RP 689/2024	RP 9892/2022	RP 6798/2015
3	28	645	10	C/1	RP 9863/2025		RP 689/2024	RP 9892/2022	RP 6798/2015
4	28	645	12	A/2	RP 9863/2025	RP 5875/2024	RP 689/2024	RP 9892/2022	RP 6798/2015
5	28	645	15	A/2	RP 9863/2025	RP 5875/2024	RP 689/2024	RP 9892/2022	RP 6798/2015
6	28	645	16	A/2	RP 9863/2025		RP 689/2024	RP 9892/2022	RP 6798/2015
7	28	645	17	A/2	RP 9863/2025		RP 689/2024	RP 9892/2022	RP 6798/2015

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8	28	646		F/1	RP 9863/2025		RP 689/2024		

Sui lotti 2, 3, 3, 4, 5, 6 e 7 grava la seguente formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2015 - Registro Particolare 6798 Registro Generale 42317

  Titolo: ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito Notaio FOCHESATO Alessandro rep. 66432/14834 del 27/11/2015

  Favore: XXXXX XX XXXXXXXXX XX XXXX X.X.X., con sede in ASTI, c.f. XXXXXXXXXXX

  Contro: AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A., con sede in SETTIMO TORINESE (TO), c.f. AAAAAAAAAAA

  Capitale: € 800.000,00 (importo iniziale)

  Totale: € 1.600.000,00 (importo iniziale)

  Annotazioni: - ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2018 Servizio di P.I. di TORINO 2
  Registro particolare n. 2516 Registro generale n. 20045
  RESTRIZIONE DI BENI
  Libera Fg. 28 n. 645 subb. 5 – 7 - 4
  - ANNOTAZIONE presentata il 30/09/2020 Servizio di P.I. di TORINO 2
  Registro particolare n. 4036 Registro generale n. 32429
  RIDUZIONE DI SOMMA
  Riduzione di somma dovuta da € 800.000,00 a € 698.000,00
  Riduzione somma dell'ipoteca € 1.600.000,00 a € 1.396.000,00
  - ANNOTAZIONE presentata il 08/10/2020 Servizio di P.I. di TORINO 2
  Registro particolare n. 4151 Registro generale n. 33689
  FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  - ANNOTAZIONE presentata il 08/10/2020 Servizio di P.I. di TORINO 2
  Registro particolare n. 4152 Registro generale n. 33690
  RESTRIZIONE DI BENI
  Libera Fg. 28 n. 645 subb. 8 – 11 – 14 -18 -19 -20 oltre a Fg. 28 n. 646
  - ANNOTAZIONE presentata il 24/10/2024 Servizio di P.I. di TORINO 2
  Registro particolare n. 3494 Registro generale n. 43286
  SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993

  Comunicazioni: Comunicazione n. 5106 del 16/09/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/09/2024.
  Cancellazione parziale eseguita in data 07/10/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
  Libera Fg. 28 n. 645 sub. 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sui lotti 4 e 5 (subb. 12 e 15) grava la seguente formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/08/2024 - Registro Particolare 5875 Registro Generale 36124

  Titolo: ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione – ingiunzione fiscale e avviso di accertamento esecutivo di SSSSS SSS SSSSSSSS SS SSSSSSSS SSSSSSSS rep. 110160 del 31/07/2024

  Favore: SSSSS SSS SSSSSSSS SS SSSSSSSS SSSSSSS S SSSSSSS, con sede in PESCARA (PE), c.f. SSSSSSSSSSS

  Contro: AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A., con sede in SETTIMO TORINESE (TO), c.f. AAAAAAAAAAA

  Capitale: € 39.523,21

  Totale: € 79.046,42

  Oggetto: la nota colpisce unicamente i lotti 4 e 5, oggetto di trasferimento, ovvero il diritto di piena proprietà degli immobili al Fg. 28 n. 645 subb. 12 e 15.

Sui lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7 (subb. 9, 10, 12, 15, 16, 17) grava la seguente formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/11/2022 - Registro Particolare 9892 Registro Generale 52173

  Titolo: ipoteca derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo dell'YYYYYYY YYYYY YYYYYYY-YYYYYYYY Repertorio 10041/11022 del 25/11/2022

  Favore: YYYYYYY YYYYY YYYYYYY-YYYYYYYYYYY, con sede in YYYY (RM), c.f. YYYYYYYYYYY

  Contro: AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A., con sede in SETTIMO TORINESE (TO), c.f. AAAAAAAAAAA

  Capitale: € 481.381,18

  Totale: € 962.762,36

  Oggetto: la nota colpisce unicamente i lotti 2, 3, 4, 5, 6, 7, oggetto di trasferimento, ovvero il diritto di piena proprietà degli immobili al Fg. 28 n. 645 subb. 9, 10, 12, 15, 16, 17.

Su tutti gli immobili gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2024 - Registro Particolare 689 Registro Generale 5126

  Titolo: ipoteca giudiziale del Tribunale di Ivrea derivante da DECRETO INGIUNTIVO Repertorio 1969/2023 del 16/10/2023

  Favore: TTTTTTTT TTT, con sede in CIRIE' (TO), Codice fiscale TTTTTTTTTTT

  Contro: AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A., con sede in SETTIMO TORINESE (TO), c.f. AAAAAAAAAAA

  Capitale € 12.709,66

  Totale: € 20.000,00

  Oggetto: la nota colpisce unicamente i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 oggetto di trasferimento, ovvero il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diritto di piena proprietà degli immobili al Fg. 28 n. 645 subb. 8, 9, 10, 12, 15, 16, 17 e il diritto di superficie dell'area al Fg. 28 n. 646.

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/04/2025 - Registro Particolare 9863 Registro Generale 13211

  Titolo: ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 6/2025 del 28/01/2025

  Favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A.,

  Contro: AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A., con sede in SETTIMO TORINESE (TO), c.f. AAAAAAAAAAA,

  Oggetto: la nota colpisce altri immobili oltre a quelli trattati nel presente elaborato peritale, per cui potrà essere annotata limitatamente a quanto formerà oggetto di trasferimento (diritto di piena proprietà degli immobili al Fg. 28 n. 645 subb. 8, 9, 10, 12, 15, 16, 17 e diritto di superficie dell'area al Fg. 28 n. 646)

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per lo stabile non è stato redatto e trascritto Regolamento di Condominio. Da notizie assunte sulla località, lo stabile è amministrato dal sig. Renato SPATOLA, di cui è stato reperito unicamente il contatto pec: renato.patola@pec.it.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore generale della Città di Settimo Torinese vigente al momento della stipula dell'atto di convenzione edilizia a rogito Notaio MORANO Alberto del 24/09/2010 rep. 52190/24674 è stato modificato e l'area che in origine ricadeva in zona "Qt3/3 – aree di ricomposizione urbanistica a destinazione residenziale e terziaria (secondo le previsioni del PRGC approvato con delibera della Giunta Regionale del 07/10/1991 n. 59/9372), oggi risulta area di pertinenza dei fabbricati, come da PRGC vigente, pubblicato sul BUR n. 24 del 13/06/2024 ed approvato con DCC n. 10 del 29/02/2024 e con DCC n. 18 del 28/03/2024.

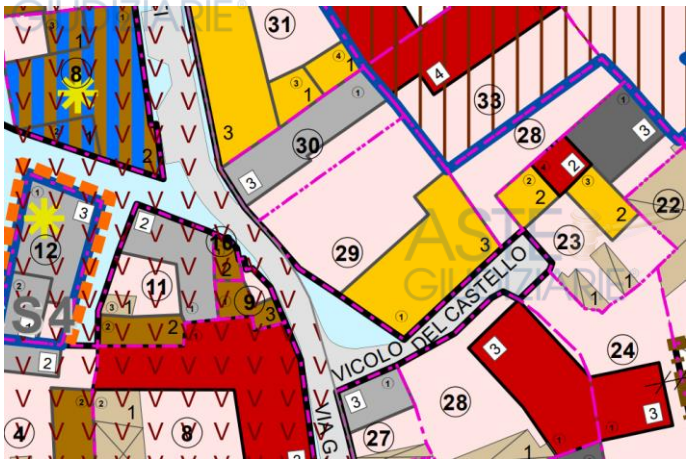


FIGURA 54: ESTRATTO TAVOLA P.R.G.C. VIGENTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sopra si riporta un estratto della tavola di progetto del vigente PRGC, dove con linea tratto punto di colore rosa sono evidenziati i confini del "lotto di suolo". Il fabbricato, di cui fanno parte le U.I. oggetto di stima, è stato compito in colore arancione a cui corrisponde la possibilità di soli "Interventi fino alla manutenzione straordinaria". Prima della stipula di atto notarile occorrerà richiedere al Comune di Settimo Torinese il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area.

PRATICHE EDILIZIE

In base alla lettura del titolo di provenienza, alle ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Settimo Torinese ed alla documentazione resa consultabile dallo stesso, si è potuto verificare che il compendio immobiliare è stato edificato in data posteriore al I settembre 1967 in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi-amministrativi:

1. **permesso di costruire convenzionato n. 8419 del 21/12/2011,** rilasciato in seguito ad istanza presentata inizialmente dalla sig.ra MMMMMMM MMMMMMMMM e successivamente volturata alla società AAAAA AAAAAAAAAA AAAAAA, per la nuova costruzione di fabbricato a destinazione residenziale e terziario-commerciale, con denuncia di inizio lavori in del 30/01/2012; permesso prorogato in data 2/12/2014 fino al 30/01/2018 (prima istanza di proroga registrata al protocollo numero 51819 del 02/12/2014) e quindi ed in data 30/01/2018 fino al 30/01/2019 (seconda istanza di proroga per ultimazione lavori e versamento della terza rata del costo di costruzione);
2. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA n. 5244 del 09/06/2017** – presentata per varianti al permesso originario (1° variante, con esclusione del piano seminterrato) rientranti nella fattispecie dell'art. 22 c. 2 del DPR 380/2001, ovvero varianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (al piano terreno è stato previsto lo spostamento del corridoio e la rinuncia alla realizzazione di scala al piano seminterrato, oltre alla realizzazione di n. 2 U.I. in luogo delle 3 previste a progetto; al piano primo e secondo modesti spostamenti interni e rielaborazione del sistema distributivo di due alloggi , che sono stati collegati al piano sottotetto mediante realizzazione di scala interna);
3. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA N. 5729 del 21-07-2017** – presentata per varianti al permesso originario (2° variante, riguardante il solo piano interrato, presentata per regolarizzare alcune modifiche interne e per segnalare le opere non realizzate (autorimesse interrate);
4. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. - SCIA N. 5709 del 02/08/2019**, pratica in sanatoria per realizzazione di lucernari e modifiche aperture esistenti, nonché rinuncia alla realizzazione delle opere autorizzate con Permesso di Costruire n. 8419 e sue varianti;
5. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA N. 6194 del 19-11-2021** presentata per opere di completamento con ridimensionamento ed ultimazione delle autorimesse al piano interato - PRATICA INEFFICACE per termini scaduti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile in corso di costruzione è privo del certificato di agibilità, al momento non rilasciabile.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta allo stato da ultimare per cui nulla si può riferire circa la conformità al progetto autorizzato, se non il fatto che nell'ultimazione ci si dovrà attenere a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzati. In linea generale i due negozi (LOTTI 2 e 3) e i quattro alloggi (LOTTO 4, 5, 6, 7) risultano, per quanto realizzato, conformi alle previsioni progettuali dei titoli assentiti. Per l'ottenimento dell'agibilità tutte le opere ed impianti, nessuno escluso, dovranno essere realizzati al fine di ottemperare a quanto amministrativamente licenziato.

A parere dello scrivente le opere mancanti possono rientrare nel regime dell'attività edilizia libera per cui non è necessaria la presentazione di una pratica edilizia.

Diversamente dagli altri lotti, sia per il lotto 1 – spazio libero al piano interrato da destinarsi ad autorimessa insistente sul mappale n. 645 - che per il lotto 8 – area edificabile insistente al C.T. al mappale n. 646, occorrerà presentare una nuova pratica edilizia, tenendo conto anche del fatto che l'immobile risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Per il lotto 1 potrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, con le stesse previsioni progettuali di cui alla pratica edilizia SCIA N. 6194 del 19-11-2021 da considerarsi inefficace, oppure altra soluzione progettuale che rispetti la normativa del Comune di Settimo Torinese. I costi professionali della pratica comunale e della pratica di aggiornamento catastale possono essere stimati in via puramente indicativa in circa € 5.000,00, di cui si è tenuto conto nella quantificazione del prezzo posto a base d'asta.

Per il lotto 8 dovrà essere presentato un nuovo Permesso di Costruire, corredato di tutta la documentazione necessaria. Occorrerà confrontarsi con ufficio tecnico del comune di Settimo Torinese al fine di comprendere se possono essere ritenuti ancora validi gli oneri versati nel 2011, in occasione del rilascio del Permesso di costruire convenzionato n. 8419 del 21/12/2011.

I costi professionali della pratica comunale e della pratica di aggiornamento catastale possono essere stimati in via puramente indicativa in circa € 10.000,00, esclusi eventuali oneri concessori.

Non risulta rilasciata dichiarazione di agibilità per nessuno degli immobili oggetto del presente elaborato peritale e all'attualità non sussistono le condizioni per un eventuale rilascio. Il rilascio dell'agibilità parziale, prima del completamento dell'opera può essere richiesto per porzioni del complesso immobiliare, a condizione che siano funzionalmente autonomi e che siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria. Al momento non si ravvisano sussistere tali condizioni e non sono quantificabili per lo scrivente i costi.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle indagini effettuate presso il SIPEE con aggiornamento al 23/05/2025 per le unità immobiliari oggetto di stima non sono redatti e trasmessi al SIPEE Attestati di prestazione energetica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In base alla vigente normativa di settore, sono esclusi dall'obbligo di redazione dell'A.P.E. i fabbricati in corso di costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità e gli immobili non riconducibili alla definizione di "edificio" dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo.
Nel caso di specie, per i negozi al piano terreno non è possibile definire un involucro riscaldato, mancando di fatto i serramenti esterni che definirebbero un volume definito.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per determinate il più probabile valore del compendio immobiliare e dei lotti che lo compongono si ha avuto riguardo alla documentazione ricevuta dalla Curatela, a quanto rilevato dai sopralluoghi effettuati, allo stato di avanzamento del fabbricato in costruzione, nonché alla situazione edilizia amministrativa sopra descritta.
Sono state consultate le seguenti fonti:

- l'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) che per la zona "centrale/CENTRO STORICO VIA RE UMERTO VIA ITALIA" - microzona 1, in cui ricade il compendio immobiliare, individua per il II semestre del 2024 i seguenti valori:
  - per abitazioni civili in stato ottimo 1.400 €/mq - 2.100 € /mq
  - per box in stato normale 610 €/mq - 920 € /mq
  - per negozi in stato normale 750 €/mq - 1.500 € /mq
- il BORSINO IMMOBILIARE FIIMA che per il territorio di Settimo Torinese indica per il 2024 i seguenti valori di mercato:
  - per abitazioni signorili civili – appartamenti di pregio 1.400 €/mq - 1.950 €/mq
  - per box in stato normale 610 €/mq - 920 € /mq
  - per negozi in posizione primaria 1.350 €/mq - 1.850 € /mq
  - per negozi in altra posizione 750 €/mq - 1.100 € /mq
- gli atti di compravendita prelevati presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 da riferirsi alla compravendita di unità immobiliari facenti parte dello stesso stabile. In particolare sono stati prelevati e consultati i seguenti atti:
  - atto di compravendita a rogito Notaio BIGIOTTO Lorenzo rep. 5887/4964 del 22/09/2020 (trascritto presso l'A.d.E. di Torino 2 ai nn. rp./rg. 22549/32035 in data 25/09/2020), da riferirsi alla vendita di alloggio al piano primo (II f.t.) composto da soggiorno-cucina, due camere e servizi, identificato al sub. 13 della superficie catastale di 77 mq per il prezzo pattuito in atto di € 160.000,00, oltre IVA, ovvero circa 2.080 €/mq
  - atto di compravendita a rogito Notaio BIGIOTTO Lorenzo rep. 6466/5454 del 21/05/2021 (trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. rp./rg. 16831/23004 in data 24/05/2021), da riferirsi alla vendita di alloggio posto al piano primo (II f.t.) composto da soggiorno-cucina, camera e servizi individuato al C.F. al sub. 3 della superficie catastale di 48 mq (con conformazione simile a quella del sub. 17) per il prezzo pattuito in atto di € 145.000,00, oltre IVA, ovvero circa 3.020 €/mq.

Per la determinazione del valore unitario da porre a base della stima si è tenuto conto dei seguenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aspetti:

- l'ammontare dei costi da sostenere per le opere edili e impiantistiche di ultimazione delle parti comuni;
- l'ammontare dei costi di progettazione per le pratiche edilizie amministrativa, compresa SCA (Segnalazione Certificata Agibilità) e reperimento delle certificazioni e dichiarazioni necessarie;
- la scarsa appetibilità commerciale di unità immobiliari non ultimate e facenti parte di un edificio anch'esso in via di ultimazione.

In considerazione dell'ubicazione centrale del compendio, in centro storico, in prossimità della Piazza del Comune e della zona pedonale, in cui non vi è possibilità di parcheggio a raso, si è ritenuto opportuno considerare quale valore unitario di riferimento per la stima di autorimesse private in stato normale un valore prossimo al massimo OMI, ovvero 920,00 €/mq,
Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione, considerando anche la necessità di sostenere come sopra detto costi sia di progettazione che di opere edili/impiantistiche, si ritiene corretto decurtare il valore unitario sopra stimato di circa il 30% (270,00 €/mq), giungendo a stimare quale valore unitario di base per l'autorimessa al piano interrato 650 €/mq.

- PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLA PORZIONE DI PIANO INTERRATO (sub. 8 + parte non accatastata)
  Valore unitario di stima: 920,00 €/mq x 0,70 = 644,00 €/mq da appr. a 650,00 €/mq

- *VALORE DI MERCATO - LOTTO 1 (sub. 8 + area non accatastata)*
  Superficie di riferimento: 92 mq (superficie netta delle tre autorimesse, esclusa area di manovra e pozione da cedersi in permuta a MMMMMMM MMMMMMMMM)
  Probabile valore di mercato senza decurtazioni
  650,00 €/mq x 92 mq = € 59.800,00
  Decurtazione per compartecipazione alle spese di ultimazione delle parti comuni
  30,00 €/mq x 92 mq = € 2.760,00
  Probabile valore di mercato da porre a base d'asta
  € 59.800,00 - € 2.760,00 = € 57.040,00 da arrot. **€ 57.000,00**

In considerazione della posizione ed esposizione del fabbricato, si è ritenuto opportuno considerare quale valore unitario di riferimento per la stima delle unità commerciali al piano terreno 1.500,00 €/mq, corrispondente al valore massimo OMI e prossimo alla media dei valori che il Borsino Immobiliare attribuisce ai negozi in posizione primaria ed in stato *normale.*
Tale valore unitario è stato decurtato di una percentuale prossima al 40% (600 €/mq) per tenere conto dello stato di avanzamento lavori e per aumentare l'appetibilità commerciale di un'unità immobiliare con lavori da completare, facente parte di fabbricato ancora da ultimare nelle parti comuni, sia internamente che esternamente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI NEGOZI (LOTTO 2 e LOTTO 3)

  Valore unitario di stima: 1.500,00 €/mq x 0,60 = 900,00 €/mq

- *VALORE DI MERCATO DEL NEGOZIO "N1" - LOTTO 2 (sub. 9)*

  Superficie di riferimento: 91 mq (come da visura allegata al n. 9)

  900,00 €/mq x 91 mq = € 81.900,00

  Decurtazione per compartecipazione alle spese di ultimazione delle parti comuni

  100,00 €/mq x 91 mq = € 9.100,00

  Probabile valore di mercato da porre a base d'asta

  € 81.900,00 - € 9.100,00 = **€ 72.800,00**

- *VALORE DI MERCATO DEL NEGOZIO "N2" - LOTTO 3 (sub. 10)*

  Superficie di riferimento: 80 mq (come da visura allegata al n. 11)

  900,00 €/mq x 80 mq = € 72.000,00

  Decurtazione per compartecipazione alle spese di ultimazione delle parti comuni

  100,00 €/mq x 80 mq = € 8.000,00

  Probabile valore di mercato da porre a base d'asta

  € 72.000,00 - € 8.000,00 = **€ 64.000,00**

In considerazione dell'ubicazione centrale del fabbricato, in centro storico, in prossimità della Piazza del Comune e della zona pedonale, si è ritenuto opportuno considerare quale valore unitario di riferimento per la stima delle unità residenziali 2.100,00 €/mq, corrispondente al valore massimo OMI se le abitazioni si trovassero in stato *ottimo.*

Tale valore unitario è stato decurtato di una percentuale variabile per tenere conto del livello di piano, del taglio di superficie, dell'esposizione ed in particolare dello stato di avanzamento lavori. Il valore unitario posto a base di stima ha tenuto inoltre conto di un'ulteriore decurtazione per aumentare l'appetibilità commerciale di un'unità immobiliare con lavori da completare, facente parte di fabbricato ancora da ultimare nelle parti comuni, sia internamente che esternamente.

- PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI ALLOGGI (LOTTI 4, 5, 6, 7)

  Valore unitario di stima per abitazioni in stato ottimo: 2.100,00 €/mq

- *VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO "A1" - LOTTO 4 (sub. 12)*
- Superficie di riferimento: 48 mq (come da visura allegata al n. 11)

  Probabile valore di mercato senza decurtazioni:

  2.100,00 €/mq x 48 mq = 100.800,00 €

  Decurtazione per posizione al piano terreno ed assenza di spazi esterni (20%)

  100.800,00 € x 0,20 = 20.160,00 €

  Decurtazione per stato di avanzamento lavori (10%)

  100.800,00 € x 0,10 = 10.080,00 €

  Decurtazione per compartecipazione alle spese di ultimazione delle parti comuni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

100,00 €/mq x 48 mq = 4.800,00 €

valore totale decurtazioni:

20.160,00 € + 10.080,00 € + € 4.800,00 = 35.040,00 €

Probabile valore di mercato da porre a base d'asta

100.800,00 € - 35.040,00 € = € 65.760,00 da arrotondarsi a **€ 65.800,00**

- *VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO "A6" - LOTTO 5 (sub. 15)*
- Superficie di riferimento: 75 mq (come da visura allegata al n. 13)

Probabile valore di mercato senza decurtazioni:

2.100,00 €/mq x 75 mq = 157.500,00 €

Decurtazione per posizione al piano primo (10%)

157.500,00 € x 0,10 = 15.750,00 €

Decurtazione per stato di avanzamento lavori (25%)

157.500,00 € x 0,25= 39.375,00 €

Decurtazione per compartecipazione alle spese di ultimazione delle parti comuni

100,00 €/mq x 75 mq = 7.500,00 €

valore totale decurtazioni:

15.750,00 € + 39.375,00 + € 7.500,00 € = 62.625,00 €

Probabile valore di mercato da porre a base d'asta

157.500,00 € - 62.625,00 € = € 94.875,00 da arrotondarsi a **€ 94.900,00**

- *VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO "A7" - LOTTO 6 (sub. 16)*

(alloggio occupato dal sig. LLLLLLLLL)

Superficie di riferimento: 49 mq (come da visura allegata al n. 15)

Probabile valore di mercato senza decurtazioni:

2.100,00 €/mq x 49 mq = 102.900,00 €

Decurtazione per posizione al piano primo (10%)

102.900,00 € x 0,10 = 10.290,00 €

Decurtazione per stato di avanzamento lavori (5%)

102.900,00 € x 0,05= 5.145,00 €

Decurtazione per compartecipazione alle spese di ultimazione delle parti comuni

100,00 €/mq x 49 mq = 4.900,00 €

valore totale decurtazioni:

10.290,00 € + 5.145,00 € + 4.900,00 € = 20.335,00 €

Probabile valore di mercato da porre a base d'asta

102.900,00 € - 20.335,00 € = € 82.565,00 da arrotondarsi a **€ 82.600,00**

- *VALORE DI MERCATO DELL'ALLOGGIO "A10" - LOTTO 7 (sub. 17)*
- Superficie di riferimento: 48 mq (come da visura allegata al n. 17)

Probabile valore di mercato senza decurtazioni:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.100,00 €/mq x 48 mq = 100.800,00 €

Decurtazione per stato di avanzamento lavori (25%)

100.800,00 € x 0,25 = 25.200,00 €

Decurtazione per compartecipazione alle spese di ultimazione delle parti comuni

100,00 €/mq x 48 mq = 4.800,00 €

valore totale decurtazioni:

25.200,00 € + 4.700,00 € = 30.000,00 €

Probabile valore di mercato da porre a base d'asta

100.800,00€ - 30.000,00 € = **€ 70.800,00**

Valore complessivo dei LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7:

57.000,00 (lotto 1) + 72.800,00 (lotto 2) + 64.000,00 (lotto 3) +
65.800,00 (lotto 4) + 94.900,00 (lotto 5) + 82.600,00 (lotto 6) +
70.800,00 (lotto 7) = **€ 507.900,00**

Per determinare il valore di mercato della proprietà superficiaria del mappale n. 646 – LOTTO 8 del presente elaborato peritale di stima, si è ritenuto corretto fare riferimento al prezzo dichiarato nell'atto di convenzione edilizia corrisposto dalla società in liquidazione al Comune.
All'art. 16 della convenzione viene determinato il valore della cessione del diritto di superficie in € 17.324,32, determinato con il criterio di stima che considera il calcolo della differenza di valore tra la perdita del Concedente e il vantaggio del Concedente. Si allega copia dell'atto al n. 4, a formare parte integrande e sostanziale del presente elaborato peritale, rimandando l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura, in particolare per quanto concerne i prezzi di cessione delle autorimesse.

- *VALORE DI MERCATO AREA IN PROPRIETA' DI SUPERFICIE – LOTTO 8 (mapp. 646)*

  € 17.324,32 per la durata di 99 anni dal 2010

  in considerazione del fatto che sono trascorsi 15 anni, si ritiene corretto decurtare il valore di circa il 10% (€ 1.732,43) giungendo a stimare quale probabile valore di mercato per il diritto di proprietà superficiaria 84ennale

  € 17.324,32 x 0,90 = € 15.591,00 da approssimarsi ad **€ 15.600,00**

RIEPILOGO VALORI DI STIMA LOTTI VIA MATTEOTTI

LOTTO	DESCRIZIONE	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	VALORE
1	unità in corso di costruzione con previsione di realizzare n. 4 box auto ed n. 1 cantina	28	645	8	F/3	57.000,00 €
2	negozio al piano terreno	28	645	9	C/1	72.800,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3	negozio al piano terreno	28	645	10	C/1	64.000,00 €
4	abitazione al piano terreno	28	645	12	A/2	65.800,00 €
5	abitazione al piano primo	28	645	15	A/2	94.900,00 €
6	abitazione al piano primo	28	645	16	A/2	82.600,00 €
7	abitazione al piano secondo	28	645	17	A/2	70.800,00 €
8	area urbana in proprietà superficiaria	28	646		F/1	15.600,00 €

AUTORIMESSA DI VIA MODIGLIANI 6/B

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DI VIA MODIGLIANI

Si tratta del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa, facente parte di edificio di tipo condominiale, sito in Settimo Torinese (TO), con ingresso dal civico n. 6/B di via Amedeo Modigliani, insistente su appezzamento di terreno in mappa C.T. al Fg. 45 n. 1019 Si allega al n. 29 estratto della mappa Catasto Terreni.

Precisamente, con riferimento al sopralluogo effettuato, forma oggetto di stima quanto segue:

nel fabbricato di civile abitazione denominato "Edificio E1" facente parte del "Complesso Residenziale Modigliani" in Via Modigliani n. 6:

- al piano seminterrato (alla quota del cortile esterno): locale ad uso autorimessa privata distinto con il numero romano “XVIII” (diciottotto) nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio e con il sub. 32 nell’elaborato planimetrico del catasto terreni, posto alle coerenze: autorimessa sub. 31, area verde comune sub. 1, autorimessa sub. 33, area di manovra comune sub. 1.

Sono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell’edificio, quali risultano dal Regolamento di Condominio più oltre citato (allegato n. 30), nonché per legge, uso, destinazione e consuetudine siano da ritenersi tali ed indivisibili tra tutti i proprietari del Condominio.

Il complesso edilizio è formato da due corpi di fabbrica con ingresso dai civici 6/A e 6/B oltre a basso fabbricato interno cortile destinato ad autorimesse private.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

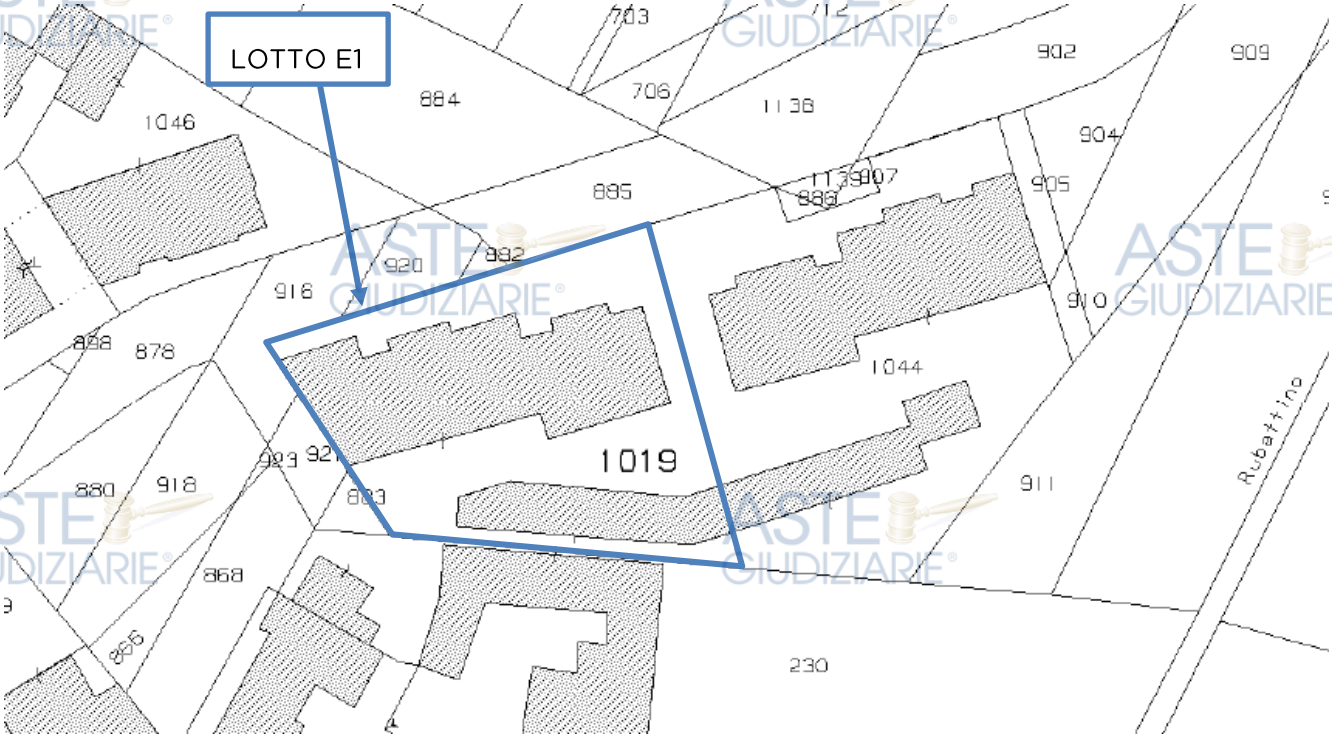


FIGURA 55: ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI

FIGURA 56: VISTA AEREA (FONTE GOOGLE MAPS)

FIGURA 57: INGRESSO DA CORTILE

Si allegano al n. 26 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del lotto oggetto di stima, a cui si accede da cortile comune, attraversando il portone carrabile privo di numero civico (il civico n. 6/b si riferisce al portone pedonale del fabbricato residenziale).

L'autorimessa si trova in buone condizioni, essendo un fabbricato di recente costruzione. L'ingresso avviene da portone in metallo basculante, il pavimento è in piastrelle, le pareti in blocchi di calcestruzzo, tranne la parete di fondo in cemento armato a vista.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE CATASTALE

Identificazione Catastale

Attualmente il lotto si trova individuato e censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di Settimo Torinese (TO), come segue (vedasi visura allegata al n. 25):

- Fg. 45 n. 1019 sub. 32, VIA AMEDEO MODIGLIANI n. 6/B Piano S1, cat. C/6, classe 3, consist. 14 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 62,18.

Intestazione catastale

Tutti gli immobili dal n. 1 al n. 7 risultano intestati a:

- AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A. sede in SETTIMO TORINESE (TO), c.f. AAAAAAAAAAA, per il diritto di Proprietà 1/1;

Cronistoria catastale

- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 05/06/2003 - Pratica n. 565102 in atti dal 05/06/2003 variazione di toponomastica (n. 38703.1/2003)
- 31/08/2000 - costituzione (n. B03019.1/2000)

Coerenze

Con riferimento all'elaborato planimetrico del catasto fabbricati (allegato n. 25), il lotto risulta posto alle seguenti coerenze:

- autorimessa sub. 31, area verde comune sub. 1, autorimessa sub. 33, area di manovra comune sub. 1.

Conformità planimetria Catastale

In base al sopralluogo effettuato, si è potuta accertare la conformità della planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per l'altezza interna indicata nella scheda di 2,7 m, in luogo di 2,53 m rilevati nel sopralluogo. Si allega al n. 25 la scheda catastale attualmente in atti.

SUPERFICI

Le superfici, calcolate secondo i rapporti ex allegato C del D.P.R. n. 138/98 e rilevate dalla visura allegata al n. 25, sono le seguenti:

- autorimessa mq. 15,00

Nel sopralluogo effettuato sono state rilevate le seguenti misure nette:

- larghezza: 2,72 m
- profondità: 4,96 m
- altezza: 2,53 m
- larghezza netta portone di ingresso: 2,35 m.

Le superfici sopra indicate sono da ritenersi esclusivamente indicative, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI OCCUPAZIONE

In base al sopralluogo effettuato in data 26/02/2025, alla presenza del Curatore e del sig. NNNNN NNNNNNNN, si è accertato che l'immobile è libero da persone e cose, come constatabile anche dalle foto allegate al n. 26.

TITOLARITA' E PROVENIENZA

Attuale Proprietario

- **AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA AAAAA,** con sede in Settimo Torinese (TO), c.f. AAAAAAAAAAA – in liquidazione giudiziaria

Alla società in liquidazione il diritto di piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- **13/11/1998:** atto di compravendita a rogito Notaio SBARRATO Giuseppe rep. 76813/16322, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 02/12/1998 rp./rg. 26726/39122 (allegato n. 29), con il quale i sig.ri BBBBBBBBB BBBBBBBBB, CCCCCCCC CCCCC, DDDD DDDDDDDDD, EEEEEEEE EEEEE EEEEE, GGGGGGG GGGGG, HHHHH HHHHHH HHHHHH, IIIIII IIIIII e JJJJJ JJJJJJJJJJ, vendettero e trasferirono alla società AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A. che accettò ed acquistò il diritto di piena proprietà dei terreni in Settimo Torinese su cui vennero edificati cinque lotti, tra cui il lotto E1 di cui fa parte l'U.I. oggetto di stima. Del titolo completo lo scrivente ha preso visione presso l'Archivio Notarile di Torino, dove è conservata copia.

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 25/06/2025, sull'immobile non risultano gravare trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, oltre alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/04/2025 - Registro Particolare 9863 Registro Generale 13211

  Titolo: ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE del TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 6/2025 del 28/01/2025

  Favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A.,

  Contro: AAAAA AAAAAAAAAAA AAAAA A.A.A., con sede in SETTIMO TORINESE (TO), c.f. AAAAAAAAAAA,

  Oggetto: la nota colpisce altri immobili oltre al LOTTO 9 in oggetto. Sarà da annotarsi limitatamente a quanto formerà oggetto di trasferimento.

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento agli opportuni accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio –

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2, l'immobile non risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, fatta eccezione per quelli descritti nel Regolamento allegato e nell'atto di convenzione edilizia citati.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il compendio immobiliare con ingresso dai civici nn. 6/A e 6/B è disciplinato da Regolamento di Condominio depositato con l'atto a rogito notaio FOCHESATO Alessandro Repertorio 4493 del 07/12/2000, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 il 21/12/2000 ai nn. Registro Particolare 29571 Registro Generale 47510. Si allega al n. 30 copia del regolamento citato ed estratto della planimetria del relativo piano seminterrato in cui sono ubicati i box e si rimanda l'aggiudicatario a prenderne compiuta lettura.

All'immobile, individuato con il numero romano "XVIII", competono le seguenti carature millesimali:

- 6/1000 quale quota di comproprietà e di gestione inerenti a tutto il complesso – tabella "A/bis";
- 27/1000 quale quota per ripartizione spese ordinarie e straordinarie relative alla manutenzione ed all'esercizio del cortile, della rampa e del cancello carraio, imputabile per il 30% al fabbricato e per il 70% alle autorimesse e boxes esterni – tabella "C";
- 93/1000 quale quota per la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie inerenti al basso fabbricato nel cortile ed adibito ad autorimesse.

AUTORIZZAZIONI E REGOLARITA' EDILIZIA

Lo stabile di cui fa parte il box in oggetto è stato realizzato all'interno di un PEC, dove il fabbricato era individuato con la sigla "E1". Per l'intero insediamento residenziale è stata stipulata con il Comune di Settimo Torinese convenzione edilizia con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe SBARRATO di Settimo Torinese in data 22 aprile 1998 repertorio numero 75898/16081, registrato a Torino l'11 maggio 1998 al numero 8558, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 11 maggio 1998 ai numeri rg./rp. 15160/11239. Si allega nota al n. 27, dove viene precisato che *"gran parte dei terreni vengono dismessi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria"*. Copia integrale dell'atto è conservata presso l'Archivio Notarile di Torino.

A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Settimo Torinese, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare è iniziata in data posteriore al I settembre 1967, in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi-amministrativi:

- concessione edilizia n. 7167 PEC Ha7 lotto E1 del 14/12/1998 e successiva concessione in variante del 03/07/2000.

Il lotto oggetto del presente elaborato peritale risulta regolare sotto il profilo edilizio-amministrativo. Per l'edificio di cui fa parte il locale oggetto del presente atto il Comune di Settimo Torinese ha rilasciato certificato di agibilità n. 7167 in data 22 aprile 2005.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di autorimessa, priva di impianto termico, non è necessaria la redazione di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, allo stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), alle verifiche presso la Conservatoria, nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.
In particolare sono stati consultati:

- i dati forniti dall'OMI (osservatorio del mercato immobiliare) che fornisce per la zona C1 – "Semicentrale/CENTRO ABITATO S.S. PADANA SUPERIORE, C. COM DI VOLPIANO" in riferimento al II sem. 2024 per i box in stato normale rispettivamente 550 €/mq (min) e 830 €/mq (max);
- atti di compravendita prelevati presso l'A.d.E. di Torino2, da riferirsi ad immobili facenti parte dello stesso compendio.

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si è giunti a determinare quanto segue:

- valore di riferimento: 800,00 €/mq
- superficie catastale: 15 mq
- probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale:

800 €/mq x 15 mq = **€ 12.000,00**

dicesi **euro dodicimila virgola zero zero.**

Tale valore si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita del lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali.

CONCLUSIONI E RIEPILOGO VALORI

In conclusione - in considerazione dei costi necessari per l'ultimazione del fabbricato di via Matteotti, sia nelle parti comuni che nelle parti interne alle singole U.I., anche relativamente ad impianti che di fatto risultano anch'essi comuni e solo in parte di pertinenza dei singoli lotti, nonché dei costi amministrativi edilizi per la progettazione e la direzione lavori da affidare per il completamento degli interventi, con particolare riguardo alle autorimesse di cui al lotto 1 ed al lotto 8, delle spese per l'ottenimento delle certificazioni di impianti ed ancora per le pratiche edilizie da presentarsi, anche

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per il necessario certificato di agibilità - lo scrivente ritiene sia più conveniente per la Procedura porre in vendita le unità immobiliari di via Matteotti e l'autorimessa di via Modigliani come lotto unico, anche ad evitare costi per plurimi esperimenti d'asta.

LOTTO	DESCRIZIONE	Fg.	Part.	Sub.	Categ.	VALORE
nel complesso immobiliare di via Matteotti n. 7:						
1	unità in corso di costruzione con previsione di realizzare n. 4 box auto ed n. 1 cantina	28	645	8	F/3	57.000,00 €
2	negozio al piano terreno	28	645	9	C/1	72.800,00 €
3	negozio al piano terreno	28	645	10	C/1	64.000,00 €
4	abitazione al piano terreno	28	645	12	A/2	65.800,00 €
5	abitazione al piano primo	28	645	15	A/2	94.900,00 €
6	abitazione al piano primo	28	645	16	A/2	82.600,00 €
7	abitazione al piano secondo	28	645	17	A/2	70.800,00 €
8	area urbana in proprietà superficiaria	28	646		F/1	15.600,00 €
nel complesso immobiliare di via Modigliani n. 6/B						
9	Autorimessa singola	45	1019	32	C/6	12.000,00 €

Il valore complessivo degli immobili sopra indicati può essere stimato in € 535.500,00.
Trattandosi di vendita in blocco e volendo considerare il margine d'utile dell'impresa si ritiene prudente decurtare il valore complessivo ancora di un valore prossimo al 5% (€ 26.775,00) giungendo a stimare quale probabile valore di mercato del patrimonio immobiliare della società in liquidazione € 508.725,00, da approssimarsi ad **€ 509.000,00**
Dicesi **euro cinquecentonovemila virgola zero zero.**

Con riguardo alle operazioni eseguite, alle verifiche effettuate presso i pubblici uffici, alle informazioni assunte in loco, a quanto sopra dettagliatamente trattato, nonché agli allegati grafici e documentali uniti alla presente relazione, lo scrivente ritiene di aver concluso il mandato conferitogli e resta, in ogni caso, a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario.
Torino, 27 giugno 2025

Il Perito estimatore
(arch. Giovanni ROSOTTO)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI

U.I. nel compendio immobiliare di via Matteotti:

1. Estratto di mappa catasto terreni Fg. 28 nn. 645-646;
2. elaborato planimetrico ed elenco subalterni catasto fabbricati;
3. nota di trascrizione titolo di provenienza atto di permuta MORANO del 2011;
4. atto di convenzione edilizia MORANO del 2010;
5. documentazione fotografica parti comuni;
6. documentazione fotografica LOTTO 1 (sub. 8);
7. documentazione catastale LOTTO 1 (sub. 8);
8. documentazione fotografica LOTTO 2 (negozio – sub. 9);
9. documentazione catastale LOTTO 2;
10. documentazione fotografica LOTTO 3 (negozio – sub. 10);
11. documentazione catastale LOTTO 3;
12. documentazione fotografica LOTTO 4 (alloggio – sub. 12);
13. documentazione catastale LOTTO 4;
14. documentazione fotografica LOTTO 5 (alloggio – sub. 15);
15. documentazione catastale LOTTO 5;
16. documentazione fotografica LOTTO 6 (alloggio – sub. 16);
17. documentazione catastale LOTTO 6;
18. documentazione fotografica LOTTO 7 (alloggio – sub. 17);
19. documentazione catastale LOTTO 7;
20. documentazione fotografica LOTTO 8 (area in proprietà superficiaria)
21. visura catastale LOTTO 8;
22. documentazione edilizia amministrativa;
23. scrittura privata LLLLLLLLL;
24. ordinanza del Sindaco del 22/12/2023 per scivolamento delle tegole.

U.I. nel compendio immobiliare di via Modigliani:

25. documentazione catastale autorimessa LOTTO 9;
26. documentazione fotografica autorimessa LOTTO 9;
27. convenzione edilizia LOTTO 9;
28. estratto di mappa catasto terreni LOTTO 9;
29. titolo provenienza terreni LOTTO 9;
30. regolamento di condominio LOTTO 9;
31. documentazione edilizia LOTTO 9.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009