

Ministero per lo Sviluppo Economico



Liquidazione Coatta Amministrativa

LA PRIMULA SOC. COOP. PER AZIONI
SEDE LEGALE: RIVOLI (TO)



Commissario liquidatore: Dott. Roberto CONTE

RAPPORTO DI STIMA



INDICE

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	4
1. QUESITO	10
1. RISPOSTA AL QUESITO 2	11
1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI EFFETTIVAMENTE DI PROPRIETÀ DEL FALLITO, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI E PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI.	11
2. RISPOSTA AL QUESITO 3	25
2.1. INDICAZIONE TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO;	25
3. RISPOSTA AL QUESITO 4	26
3.1. INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI N. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI DEL FALLITO O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE;	26
3.1.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)	26
3.1.2. Servitù	27
3.1.3. Diritto di superficie ed enfiteusi	28
3.1.4. Vincoli sull'immobile (esplicitare come il punto 3 della mail 42/2004)	28
3.1.5. Atti di asservimento urbanistico-edilizi	28
3.1.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	28
3.1.7. Altre limitazioni d'uso	28
3.2. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	29
3.2.1. Trascrizioni	30
3.2.2. Iscrizioni	31
3.10. Altre domande giudiziali	32
3.3. ONERI SULL'IMMOBILE PIGNORATO	32
3.3.1. Oneri di cancellazione formalità	32
3.3.2. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali	32
4. RISPOSTA AL QUESITO 5	34
4.1. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATI DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO E IL CORRISPETTIVO PATTUITO 34	
5. RISPOSTA AL QUESITO 6	35
5.1. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE	35
6. RISPOSTA AL QUESITO 7	38
6.1. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI;	38
6.1.1. Dichiarazione agibilità (abitabilità)	38
6.1.2. Pratiche, licenze e/o concessioni edilizie	38
7. RISPOSTA AL QUESITO 8	39
7.1. VERIFICA DELLA PRESENZA DELL'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA;	39
8. RISPOSTA AL QUESITO 9	39
8.1.1. Cause in corso	39
8.1.2. Atti ablativi della P.A.	39
9. RISPOSTA AL QUESITO 10	39
9.1. Spese di gestione	39
10. RISPOSTA AL QUESITO 11	40

10.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI, CON ESPlicitA INDICAZIONE DELLE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C.....	40
10.1.1. Calcolo della superficie.....	40
10.2. CRITERIO DI STIMA.....	45
10.2.1. Fonti di informazione.....	45
10.2.2. Attribuzione del valore di stima - negozi.....	47
11. STIMA DEI TERRENI IN AVIGLIANA (TO).....	60
12. CONCLUSIONI.....	61



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Decreto di liquidazione coatta amministrativa del 10/06/2020

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

UNITA' IMMOBILIARI IN RIVOLI (TO)

Abitazione sub. 34 piani 5-6-S1

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita ad abitazione (A/3)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1114 sub. 34
Valore di base	€ 323.000,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da cucina, soggiorno, n. 2 camere, disimpegno, n. 2 bagni e n. 2 terrazzi. Presenta, inoltre, un ampio locale sottotetto direttamente collegato all'abitazione ed una cantina.
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Piano quinto: F. 10 part. 1114. sub. 80, cortile comune, F. 10 part. 1114. sub. 35, vano scala, via Piave. Piano sesto: F. 10 part. 1114. sub. 80, cortile comune, F. 10 part. 1114. sub. 35, vano scala, via Piave. Piano 1 interrato: corridoio comune, vano scala, corridoio comune, sottosuolo Corso Susa.
Pertinenza	Cortile comune, cantina e locale sottotetto
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005
APE	Classe energetica A2

Abitazione sub. 85 piano 1

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita ad abitazione (A/3)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1114 sub. 85

Valore di base	€ 139.000,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da cucina, soggiorno, n. 1 camera, disimpegno, ripostiglio e bagno.
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	F. 10 part. 1114. sub. 88 (ex sub. 79 e 86), cortile comune, F. 10 part. 1114. sub. 27, vano scala, via Piave..
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005
APE	Classe energetica A3

Abitazione sub. 87 p. 1 e sub. 88 p. S2 (ex sub. 86)

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita ad abitazione (A/3)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1114 sub. 86
Valore di base	€ 226.000,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da cucina, soggiorno, n. 3 camere, disimpegno, n. 2 bagni. Sono, inoltre, presenti un ampio terrazzo e cantina.
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto preliminare di vendita
Coerenze	Piano 1 (sub. 87): Via Rita Levi Montalcini, cortile comune, F. 10 part. 1114 sub. 16, Corso Susa Piano 2 interrato (sub. 88): sottosuolo Via Rita Levi Montalcini, F. 10 part. 1114 sub. 30, corridoio comune.
Pertinenza	Cortile comune, cantina
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005
APE	Classe energetica A3

Box auto - sub. 48 piano S1

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita a magazzino (locale non sanabile)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10

Dati catastali	F. 10 part. 1114 sub. 48
Valore di base	€ 0,00
Consistenza	Unità immobiliare di m ² 13
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	F. 10 part. 1114 sub. 47, corsia di manovra, F. 10 part. 1114 sub. 78 e sub. 77.
Pertinenza	Cortile comune e corsia di manovra
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005

Box auto - sub. 56 piano S1

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita a box auto (C/6)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1114 sub. 56
Valore di base	€ 16.000,00
Consistenza	Unità immobiliare di m ² 16
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto preliminare di vendita
Coerenze	Corsia di manovra, F. 10 part. 1114 sub. 54, F. 10 part. 550 (altro complesso immobiliare), vano scala, F. 10 part. 1114 sub. 57
Pertinenza	Cortile comune e corsia di manovra
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005

Box auto - sub. 57 piano S1

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita a box auto (C/6)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1114 sub. 57
Valore di base	€ 16.000,00
Consistenza	Unità immobiliare di m ² 16
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Corsia di manovra, F. 10 part. 1114 sub. 56, vano scala, F. 10 part. 1114 sub. 37
Pertinenza	Cortile comune e corsia di manovra
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005

il dettaglio)	
---------------	--

Box auto - sub. 69 piano S2

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita a box auto (C/6)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1114 sub. 69
Valore di base	€ 22.000,00
Consistenza	Unità immobiliare di m ² 22
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Corsia di manovra, F. 10 part. 1114 sub. 68, F. 10 part. 550 (altro complesso immobiliare), terrapieno, F. 10 part. 1114 sub. 44
Pertinenza	Cortile comune e corsia di manovra
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005

Box auto - sub. 78 piano S1

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita a box auto (C/6)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1113 sub. 78
Valore di base	€ 32.000,00
Consistenza	Unità immobiliare di m ² 31
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	F. 10 part. 1114 sub. 77, F. 10 part. 1114. Sub. 48, corsia di manovra corridoio comune.
Pertinenza	Cortile comune e corsia di manovra
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005

Box auto - sub. 87 piano S2

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita a box auto (C/6)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1113 sub. 87

Valore di base	€ 15.000,00
Consistenza	Unità immobiliare di m ² 15
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Filtro, vano scala, F. 10 part. 1113 sub. 88, corsia di manovra.
Pertinenza	Cortile comune e corsia di manovra
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005

Box auto - sub. 88 piano S2

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita a box auto (C/6)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1113 sub. 88
Valore di base	€ 17.000,00
Consistenza	Unità immobiliare di m ² 17
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	F. 10 part. 1113 sub. 87, F. 10 sub. 1113 sub. 36, F. 10 sub. 1113 sub. 89, corsia di manovra.
Pertinenza	Cortile comune e corsia di manovra
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005

Box auto - sub. 89 piano S2

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare adibita a box auto (C/6)	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1113 sub. 88
Valore di base	€ 15.000,00
Consistenza	Unità immobiliare di m ² 15
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	F. 10 part. 1113 sub. 88, F. 10 sub. 1113 sub. 36, corridoio comune, F. 10 sub. 1113 sub. 90, corsia di manovra.
Pertinenza	Cortile comune e corsia di manovra
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	LCA La Primula proprietaria dal 2005

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Unità immobiliare in corso di costruzione	Comune di Rivoli (TO) - C.so Susa n. 10
Dati catastali	F. 10 part. 1114 sub. 7
Valore di base	€ 0,00
Note	L'unità immobiliare risulta destinata a corsia di manovra, pertanto, risulta pertinenziale a tutte le unità immobiliari presenti sul piano S1, può essere ceduta ma la sua destinazione d'uso non può variare.



SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Stato di occupazione: al momento del sopralluogo alcune unità immobiliari risultavano libere altre occupate a mezzo di contratto di locazione e/o contratto preliminare di vendita.

NOTE:

--



1. QUESITO

L'esperto provveda a:

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

1. RISPOSTA AL QUESITO 2

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione è sito in Rivoli (TO), Corso Susa n. 10, angolo via Rita Levi Montalcini.

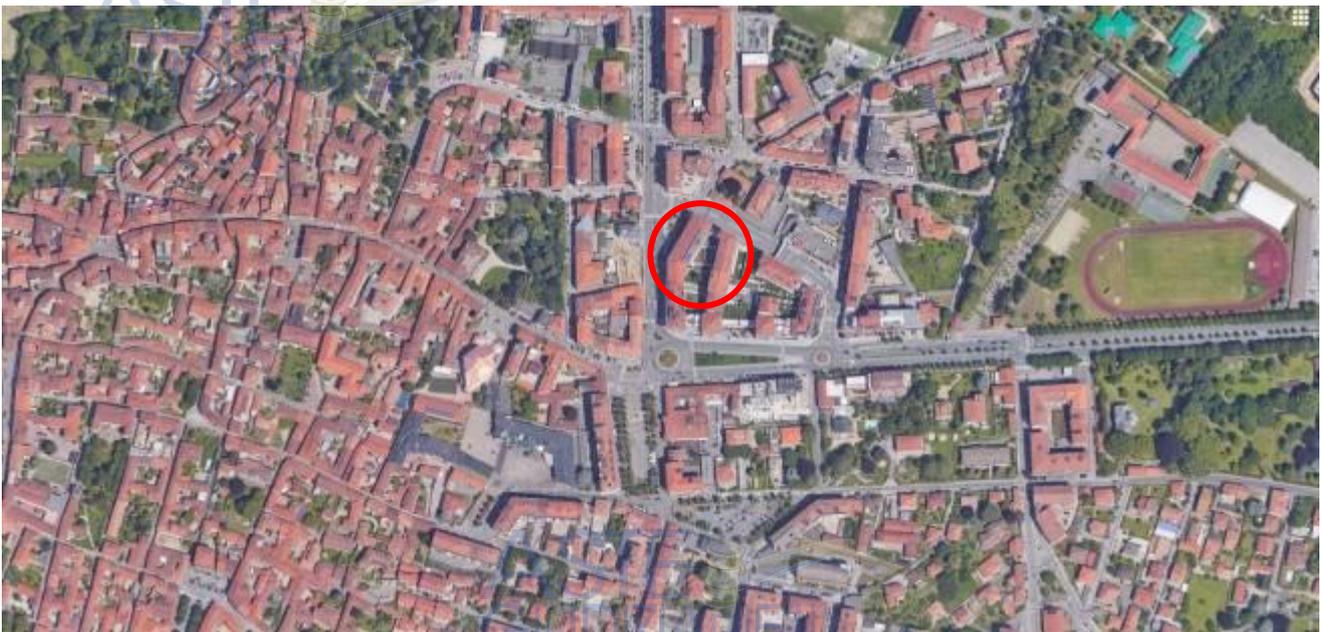


Figura 1: Immagine zenitale con evidenziato in rosso il bene oggetto della presente valutazione.

Le unità immobiliari, oggetto della presente, fanno parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Santa Caterina" elevato a sei piani fuori terra oltre a due piani interrati. Le destinazioni d'uso del complesso immobiliare sono le seguenti:

- Piano terra: attività commerciali;
- Piano dal primo al sesto: abitazioni;
- Primo piano interrato: cantine ed autorimesse;
- Secondo piano interrato: cantine ed autorimesse.

Al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) della provincia di Torino, le unità immobiliari risultano intestate alla "LA PRIMULA SOC. COOPERATIVA PER AZIONI" siglabile "LCA LA PRIMULA". Nello specifico:

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
LCA LA PRIMULA	Rivoli (TO)	06298780013	Proprietario 1/1

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

Località	Indirizzo	Piano	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita
Derivanti dal catasto fabbricati								
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	5-6-S1	10	1114	34	A/3	126 m ²	619,75 €
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	S1	10	1114	48	C/2	16 m ²	57,74 €
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	S1	10	1114	56	C/6	19 m ²	148,74 €
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	S1	10	1114	57	C/6	18 m ²	148,74 €
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	S2	10	1114	69	C/6	26 m ²	204,52 €
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	S1-S2	10	1114	7	In corso di costr.		
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	S1	10	1113	78	C/6	33 m ²	288,18 €
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	S2	10	1113	87	C/6	16 m ²	139,44 €
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	S2	10	1113	88	C/6	18 m ²	158,04 €
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	S2	10	1113	89	C/6	16 m ²	139,44 €
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	1	10	1114	85	A/3	77 m ²	454,48 €
Rivoli (TO)	Corso Susa n. 10	1-S2	10	1114	86	A/3	120m ²	738,53 €

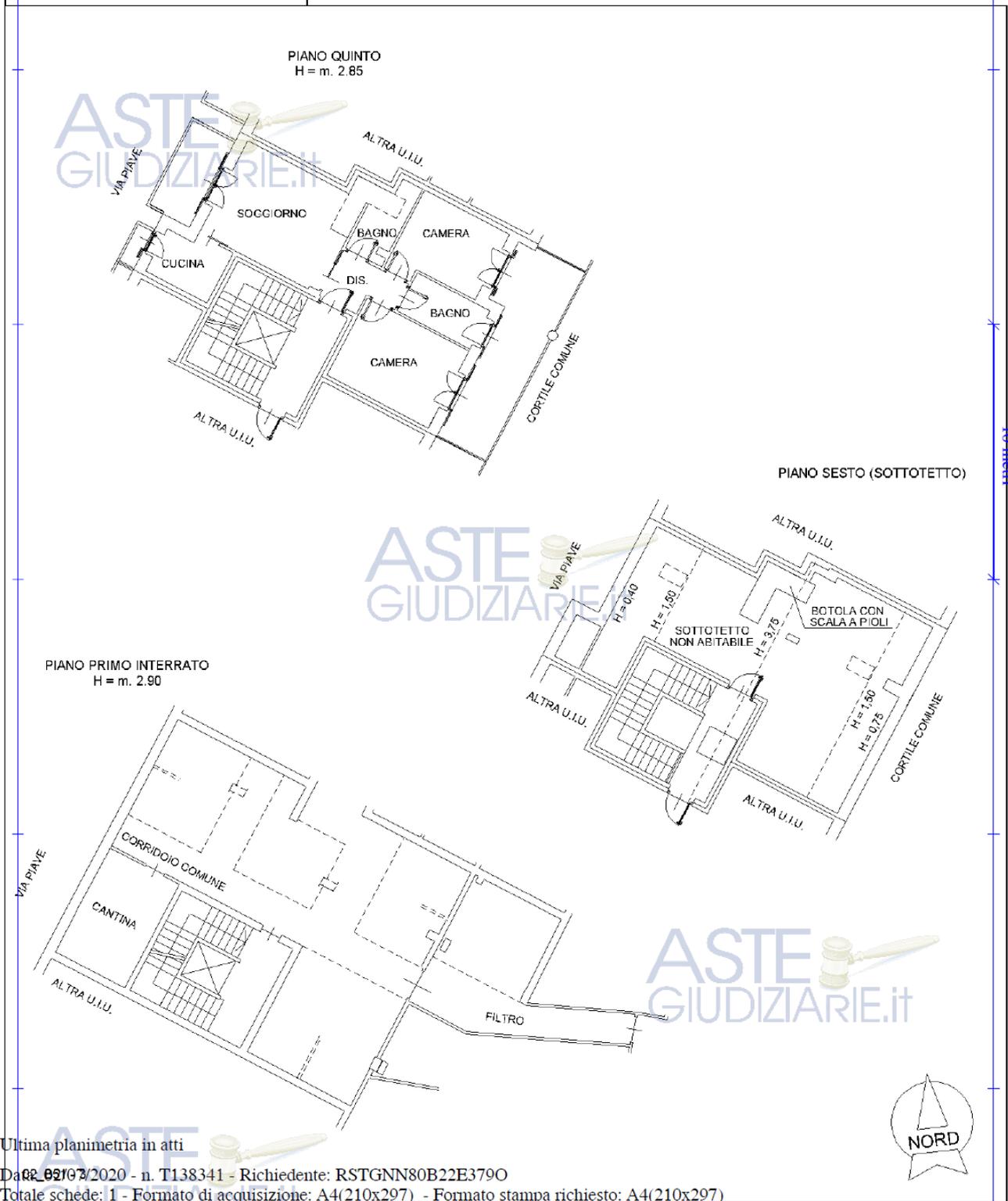
Di seguito si riportano le planimetrie delle unità immobiliari oggetto della presente.



MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (LCA LA PRIMULA)

Data: 02/07/2020 - n. T138341 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. TO0464066 del 26/10/2015</p> <p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli</p> <p>Via Piave</p>		<p>civ. 4C</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p>
	<p>Identificativi Catastali:</p> <p>Sezione:</p> <p>Foglio: 10</p> <p>Particella: 1114</p> <p>Subalterno: 34</p>	<p>Compilata da: Goffi Pier Giuseppe</p> <p>Iscritto all'albo: Geometri</p> <p>Prov. Torino</p> <p>N. 3393</p>	
<p>Scheda n. 1</p> <p>Scala 1:200</p>			



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1114 - Subalterno: 34 >
 CORSO SUSA n. 10C piano: 5-6-S1;

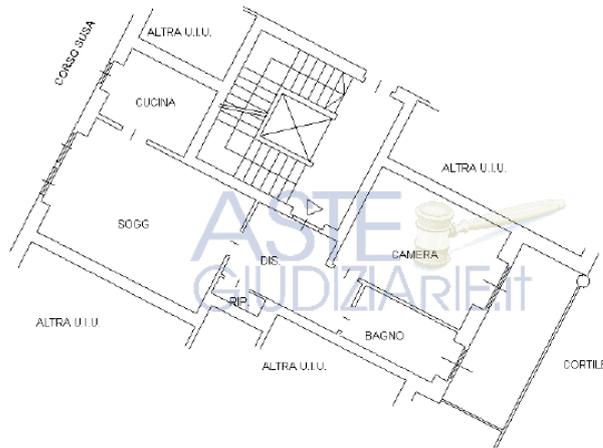
Ultima planimetria in atti
 Data: 02/07/2020 - n. T138341 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 02/07/2020 - n. T138337 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0079053 del 29/05/2020	
	Comune di Rivoli Corso Susa civ. 10	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1: 200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 1114 Subalterno: 85	Compilata da: Alfano Domenico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 7922

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANTA PIANO PRIMO
H= 2,85 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2020 - n. T138337 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1114 - Subalterno: 85 >
CORSO SUSA n. 10 piano: 1 scala: E;

Data: 02/07/2020 - n. T138339 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0079053 del 29/05/2020

Comune di Rivoli

Corso Susa

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 1114

Subalterno: 86

Compilata da:

Alfano Domenico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Torino

N. 7922

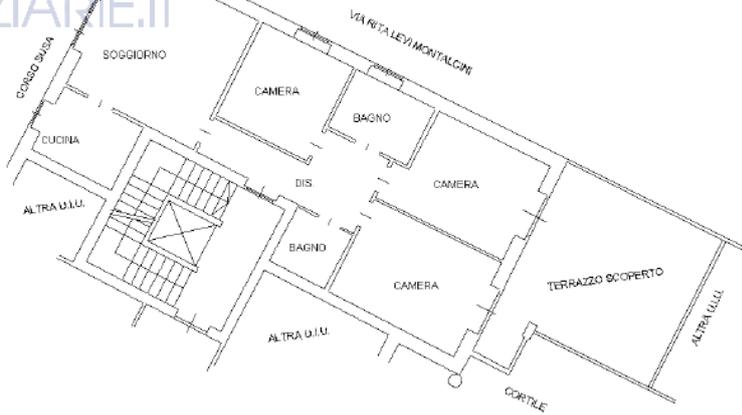
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

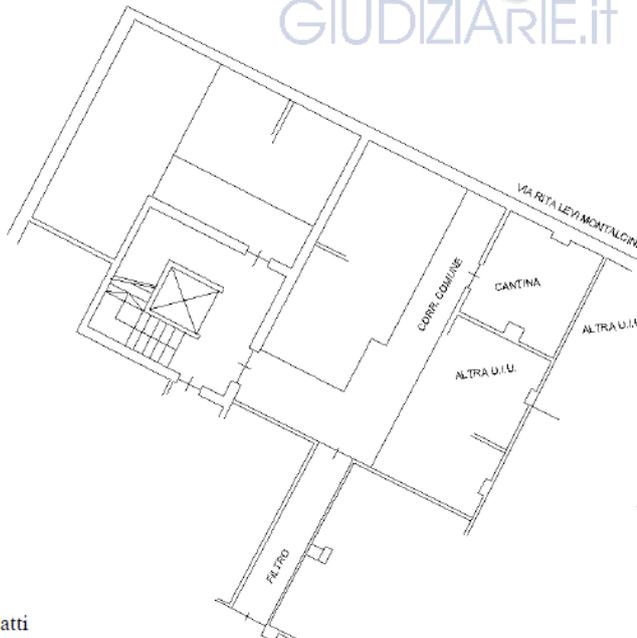
PIANTA PIANO PRIMO

H= 2,85 mt



PIANO 2' SOTTERRANEO

H= 2,60 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2020 - n. T138339 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Cat. Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1114 - Subalterno: 86 >
CORSO SUSAN. 10 piano: 1-S2 scala: E;

MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (LCA LA PRIMULA)

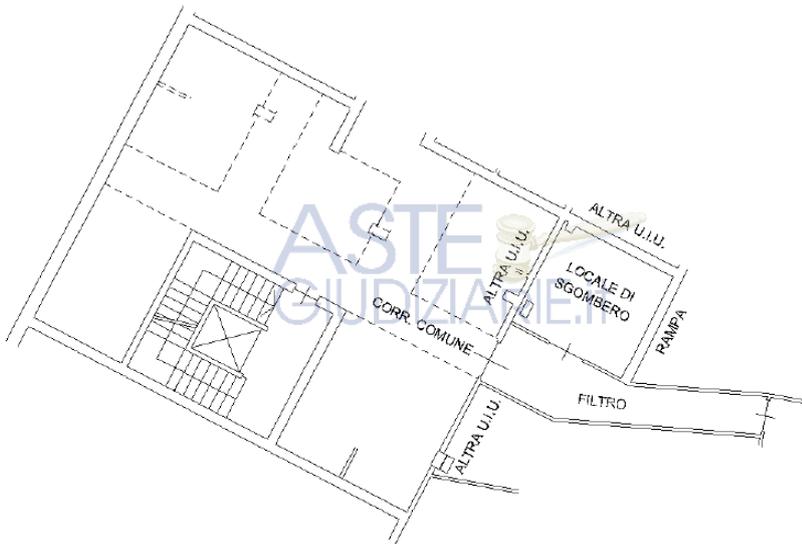
Data: 02/07/2020 - n. T138344 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0464066 del 26/10/2015	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli Via Piave civ. 4E-4C	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 1114 Subalterno: 48	Compilata da: Goffi Pier Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 3393

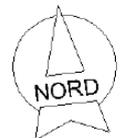
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO INTERRATO
H = m. 2.90

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2020 - n. T138344 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catascio dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1114 - Subalterno: 48 >
CORSO SUSA n. 10E piano: S1;

MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (LCA LA PRIMULA)

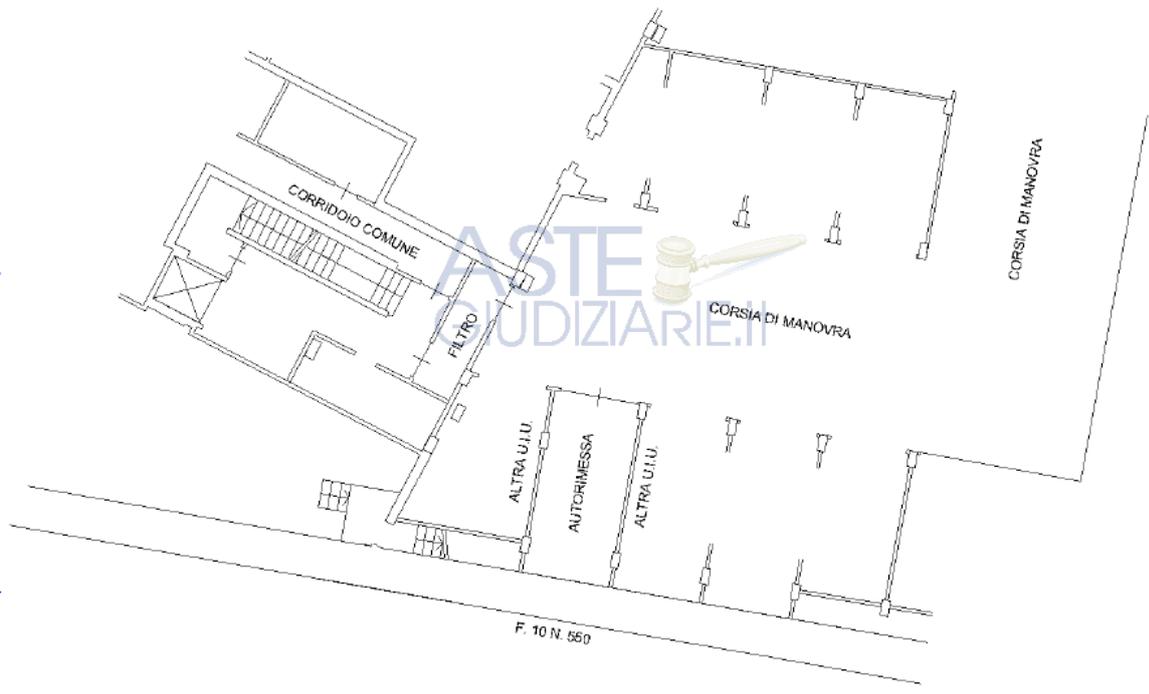
Data: 02/07/2020 - n. T138346 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0464066 del 26/10/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli Levi Montalcini Rita		civ. 7E 
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 1114 Subalterno: 56	Compilata da: Goffi Pier Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO INTERRATO
H = m. 2.90

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2020 - n. T138346 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1114 - Subalterno: 56 >
 VIA RITA LEVI MONTALCINI n. 7E piano: S1;

MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (LCA LA PRIMULA)

Data: 02/07/2020 - n. T138347 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0464066 del 26/10/2015 Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli Levi Montalcini Rita civ. 7E	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 1114 Subalterno: 57	Compilata da: Goffi Pier Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 3393

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO INTERRATO
H = m. 2.90



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1114 - Subalterno: 57 >
 VIA RITA LEVI MONTALCINI n. 7E piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2020 - n. T138347 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (LCA LA PRIMULA)

Data: 02/07/2020 - n. T140469 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0464066 del 26/10/2015	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli	
	Levi Montalcini Rita	civ. 7F
Identificativi Catastali:	Compilata da: Goffi Pier Giuseppe	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 10	Prov. Torino	
Particella: 1114	N. 3393	
Subalterno: 69		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO INTERRATO
H = m. 2.60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1114 - Subalterno: 69 >
VIA RITA LEVI MONTALCINI n. 7F piano: S2;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2020 - n. T140469 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (LCA LA PRIMULA)

Data: 02/07/2020 - n. T140472 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0067133 del 07/03/2016	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli Via Levi Montalcini Rita civ. 7E	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Goffi Pier Giuseppe	N. 3393
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 10	Prov. Torino	
Particella: 1113		
Subalterno: 78		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO INTERRATO
H = m. 2.90

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1113 - Subalterno: 78 >
VIA LEVI MONTALCINI RITA n. 7E piano: S1;



Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2020 - n. T140472 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (LCA LA PRIMULA)

Data: 02/07/2020 - n. T140474 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0067133 del 07/03/2016	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli Via Levi Montalcini Rita civ. 7F	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Goffi Pier Giuseppe	
Foglio: 10	Iscritto all'albo:	
Particella: 1113	Geometri	
Subalterno: 87	Prov. Torino	N. 3393

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO INTERRATO
H = m. 2,60



Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2020 - n. T140474 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1113 - Subalterno: 87 >
VIA LEVI MONTALCINI RITA n. 7F piano: S2;

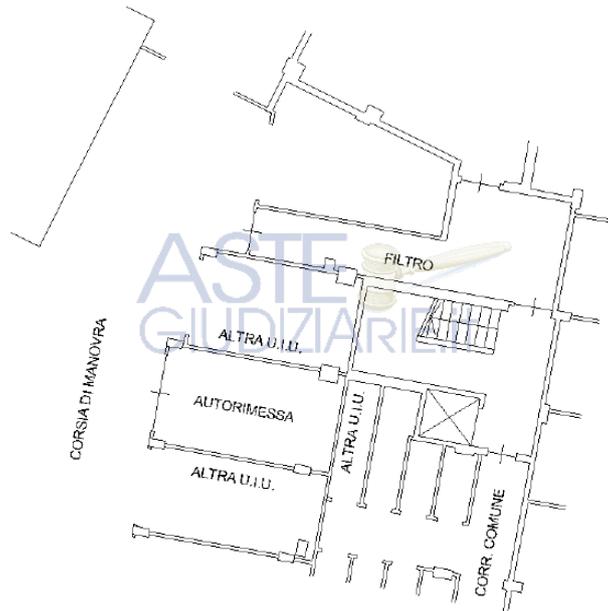
MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (LCA LA PRIMULA)

Data: 02/07/2020 - n. T140475 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0067133 del 07/03/2016	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli	
	Via Levi Montalcini Rita civ. 7F	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Goffi Pier Giuseppe	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 10	Prov. Torino	
Particella: 1113	N. 3393	
Subalterno: 88		

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO INTERRATO
H = m. 2.60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1113 - Subalterno: 88 >
VIA LEVI MONTALCINI RITA n. 7F piano: S2;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2020 - n. T140475 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



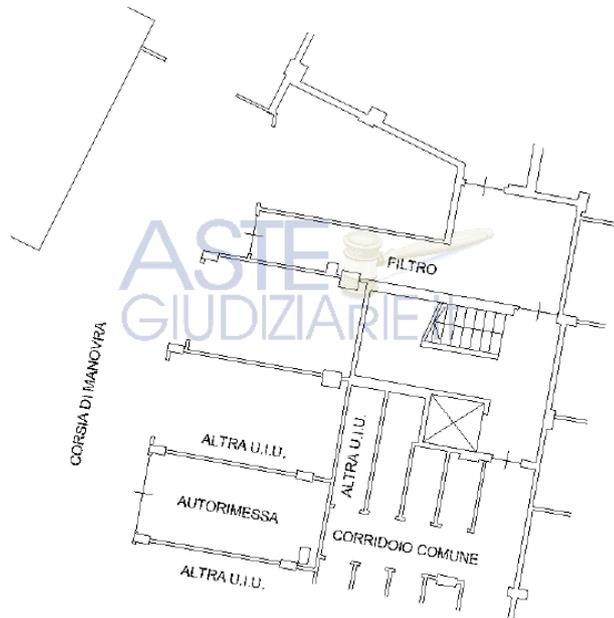
MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (LCA LA PRIMULA)

Data: 02/07/2020 - n. T140476 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. TO0067133 del 07/03/2016	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Rivoli	
	Via Levi Montalcini Rita civ. 7F	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Goffi Pier Giuseppe	
Foglio: 10	Iscritto all'albo:	
Particella: 1113	Geometri	
Subalterno: 89	Prov. Torino	N. 3393

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO INTERRATO
H = m. 2,60



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2020 - Comune di RIVOLI (H355) - < Foglio: 10 - Particella: 1113 - Subalterno: 89 >
VIA LEVI MONTALCINI RITA n. 7F piano: S2;

Ultima planimetria in atti

Data: 02/07/2020 - n. T140476 - Richiedente: RSTGNN80B22E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Gli immobili oggetto di valutazione ricadono in area normativa R6: "area residenziale IT" individuata dalla Variante parziale n. 20P/2018 del P.R.G.C. del Comune di Rivoli (TO).

Si allega di seguito estratto della Tavola di piano.

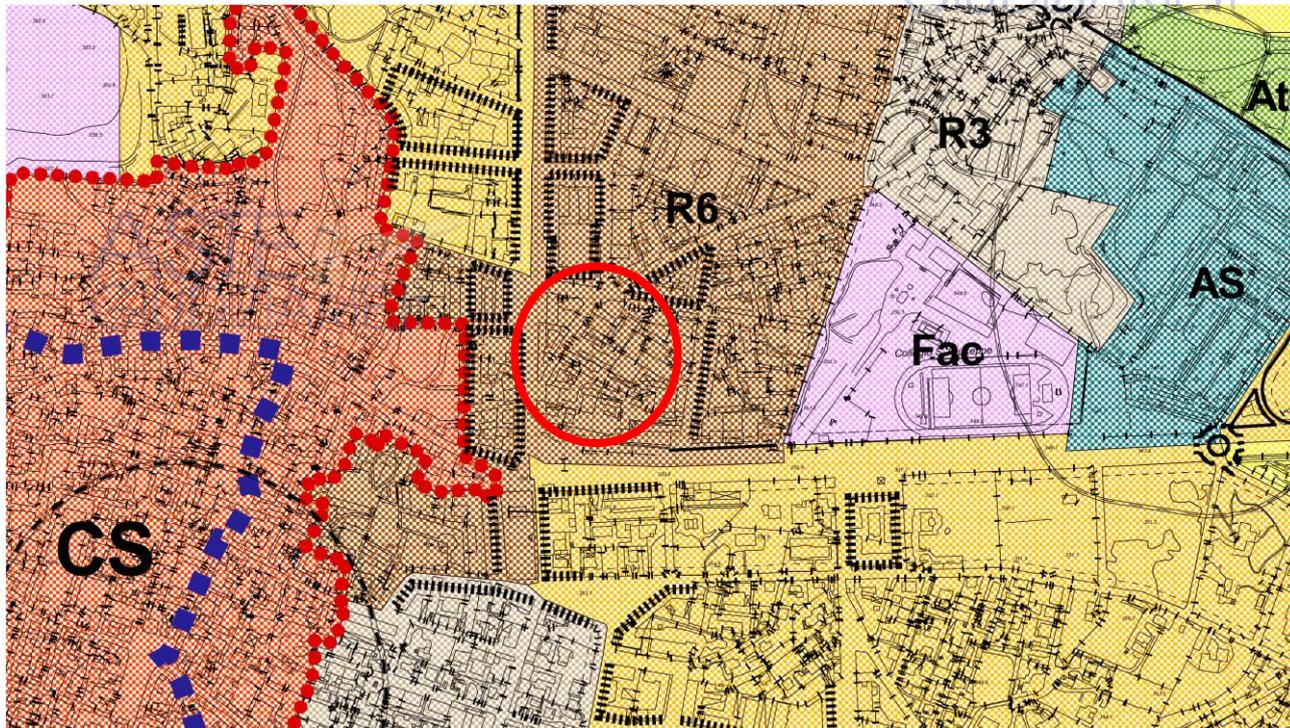


Figura 2: Stralcio P.R.C.G. della città di Rivoli (TO) con evidenziato in rosso il complesso immobiliare "Condominio Santa Caterina".

LEGENDA

Confine comunale		Strade in progetto e nuovi allineamenti	
AREE URBANISTICHE			
Attività agricole e relativi insediamenti	Ai	CS	Centro Storico
Attività agricole di particolare tutela ambientale	At	Fa	Parco attrezzato
Attività agricole in aree boscate di pregio ambientale	Ap	Faa	Area attrezzata della collina
Area residenziali: IT = 0,16 mq/mq	R1	Fac	Area attrezzata di interesse collettivo
Area residenziali: IT = 0,25 mq/mq	R2	I-F-CAAT	Centro Agro Alimentare di Torino
Area residenziali: IT = 0,33 mq/mq	R3	Fm	Attrezzature militari
Area residenziali: IT = 0,40 mq/mq	R4	Fo	Attrezzature ospedaliere
Area residenziali: IT = 0,45 mq/mq	R5	Fs	Attrezzature per Istruzione
Area residenziali: IT = 0,50 mq/mq	R6	Far	Area archeologica
Area residenziali: IT = 0,66 mq/mq	R7	I	Area produttiva
Area di riqualificazione ambientale	ra	I-CIM	Centro Intermodale Maci
Strade prive di capacità edificatorie	st	s	Area per la riqualificazione ambientale di grandi infrastrutture viarie
Area per servizi prive totalmente o parzialmente di capacità edificatorie	AS		

2. RISPOSTA AL QUESITO 3

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

Il ventennio antecedente oggetto di verifica risulta compreso tra il 10/06/2000 (Decreto di liquidazione coatta amministrativa) ed il 2000.

Si evidenzia che il complesso immobiliare sito in Rivoli (TO) risulta essere stato realizzato a seguito del rilascio del permesso di costruire n. 41/10 del 09/08/2010.

DAL 2005 - Attuale proprietario

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
LCA LA PRIMULA	Rivoli (TO)	06298780013	Proprietario 1/1

Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Rivoli con atti ricevuti dal Notaio Angelo Chianale di Torino, in data 22 dicembre 2005, repertorio numero 42.973/17.516, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 in data 5 gennaio 2006 al numero 97/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 13 gennaio 2006 ai numeri 1.804/1.236;

- in data 12 marzo 2010, repertorio numero 62.681/27.145, registrato l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 in data 1° aprile 2010 al numero 8.094, tra scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 2 aprile 2010 ai numeri 13.284/8.468, modificata con scritture private autenticate dal Notaio Angelo Chianale di Torino;
- in data 27 luglio 2010, repertorio numero 64.375/27.838, registrato l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 in data 3 agosto 2010 al numero 2.619, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 22 settembre 2010 ai numeri 38.008/24.293;
- in data 21 febbraio 2012, repertorio numero 70.568/30.787, registrato l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 in data 19 marzo 2012 al numero 5.658, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 20 marzo 2012 ai numeri 10.284/7.548;

- in data 16 luglio 2014, repertorio numero 75.602/33.935, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 in data 1° agosto 2014 al numero 14.888, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 5 agosto 2014 ai numeri 26.919/19.856;
- in data 5 novembre 2014, repertorio numero 76.150/34.293, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 in data 25 novembre 2014 al numero 20.511, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 25 novembre 2014 ai numeri 37.595/27.525;
- in data 12 maggio 2016, repertorio numero 79.837/36.716, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 in data 1 giugno 2016 al numero 11602, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 3 giugno 2016 ai numeri 21.138/14.113.
- La convenzione edilizia riguardava le aree site nel Comune di Rivoli (TO) individuate nei dati catastali F. 10 part. 167-237-1017-1015-1029-1007-1005-1008 di proprietà dei sig.ri Putero Paolo e Putero Valter e F. 10 part. 1028 di proprietà della società Immobiliare Avigliana 2005. I terreni sono stati soggetti a cessione gratuita per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In data 30/05/2020 la Società LCA LA PRIMULA ed i sig.ri SIGURASANO Santino e GRASSANO Lucia hanno sottoscritto un contratto preliminare di vendita relativo alle unità immobiliari identificate al F. 10, part. 1114, sub 86 e sub 56, oggetto della presente (rogito Dott.ssa Arathi Candeago registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino - DP II il 04/06/2020 al n. 20018 Serie 1T).

3. RISPOSTA AL QUESITO 4

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

3.1.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)

Non rilevate.

3.1.2. Servitù

A favore del complesso immobiliare è costituita servitù attiva gratuita di passaggio di cavi, tubazioni, canalizzazioni, condutture e simili, per gli allacciamenti alla cabina elettrica, di elettrodotto e cavidotto inamovibili per il collegamento alla rete di pubblica distribuzione e di cavi elettrici interrati.

Il marciapiede di Corso Susa, per quanto riguarda la porzione sopraelevata e non, la rampa di accesso da Corso Susa, le scale di accesso al marciapiede da Corso Susa, tutte evidenziate in rosa nella fig.ra 3 (allegato 4 regolamento di condominio), sono gravate di servitù di uso pubblico.

Il cortile, le aree verdi e la scala 2, di accesso da Via Rita Levi Montalcini, tutte colorate in azzurro nella fig.ra 3 (allegato 4 regolamento di condominio), sono di uso esclusivo dei negozi posti al piano terreno e delle soprastanti unità del fabbricato 2.

L'androne pedonale di accesso da Corso Susa e la porzione di cortile colora in verde nella fig.ra 3 (allegato 4 regolamento di condominio), sono di uso esclusivo dei negozi al piano terreno, e delle soprastanti unità abitative del fabbricato 2, nonché delle unità abitative del fabbricato 1.

Il cortile, le aree verdi e la scala 1, di accesso da Via Rita Levi Montalcini, colorati in ocra nella fig.ra 3 (allegato 4 regolamento di condominio), sono di uso esclusivo delle unità fuori terra dell'edificio 1.

Le porzioni di area, adibite a passaggio privato per l'accesso alle scale 01_A, colorata in rosso e 01_B, colorata in giallo nella fig.ra 3 (allegato 4 regolamento di condominio), sono di uso esclusivo dei condomini delle rispettive scale.

Quanto sopra descritto è stato estratto dal regolamento di condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 3: Allegato 4 regolamento di condominio.

3.1.3. Diritto di superficie ed enfiteusi

Non rilevati.

3.1.4. Vincoli sull'immobile (esplicitare come il punto 3 della mail 42/2004)

Non rilevati.

3.1.5. Atti di asservimento urbanistico-edilizi

Non rilevati.

3.1.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non rilevate.

3.1.7. Altre limitazioni d'uso

Non rilevate.

3.2. Formalità pregiudizievoli

Le ispezioni ipotecarie sono state effettuate ricercando le trascrizioni e le iscrizioni in capo a LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, c.f. 06298780013.

Dalla ispezione ipotecaria risulta il seguente elenco omonimi:

1. COOPERATIVA EDILIZIA LA PRIMULA PER AZIONI

Con sede in ALMESE (TO)

Codice fiscale 06298780013

2. LA PRIMULA SOC. COOP. PER AZIONI

Con sede in RIVOLI (TO)

Codice fiscale 06298780013

3. LA PRIMULA SOC.COOP. PER AZIONI

Con sede in ALMESE (TO)

Codice fiscale 06298780013

4. LA PRIMULA SOCIET COOPERATIVA PER AZIONI

Con sede in ALMESE (TO)

Codice fiscale 06298780013

5. LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Con sede in ALMESE (TO)

Codice fiscale 06298780013

6. SOC. COOP. EDILIZIA LA PRIMULA A.R.L.

Con sede in ALMESE (TO)

Codice fiscale 06298780013

7. SOC.COOP.EDILIZIA LA PRIMULA ARL

Con sede in TORINO (TO)

Codice fiscale 06298780013

8. SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA LA PRIMULA A RESPONSABILITA'
LIMITATA

Con sede in ALMESE (TO)

Codice fiscale 06298780013



9. SOCIETA' COOPERATIVA LA PRIMULA A R.L.

Con sede in ALMESE (TO)

Codice fiscale 06298780013



Al fine di verificare le iscrizioni e le trascrizioni in capo alla Società LA PRIMULA è stata fatta una ricerca sia in base al codice fiscale che per nominativo.

3.2.1. Trascrizioni

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2005. Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 42.973/17.516 del 22/12/2020 registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 1 in data 5 gennaio 2006 al numero 97/1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 13 gennaio 2006 ai numeri 1.804/1.236. ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. Immobili siti in RIVOLI(TO).



TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2010 - Registro Particolare 8468 Registro Generale 13284. Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 62681/27145 del 12/03/2010. ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. Immobili siti in RIVOLI(TO).

Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2010 - Registro Particolare 24293 Registro Generale 38008 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64375/27838 del 27/07/2010 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA. Immobili siti in RIVOLI(TO).



TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/02/2016 - Registro Particolare 4564 Registro Generale 6809 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 79189/36365 del 12/02/2016 ATTO TRA VIVI - TRANSAZIONE. Immobili siti in RIVOLI(TO).



TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 26/02/2016 - Registro Particolare 4565 Registro Generale 6810. Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 79189/36365 del 12/02/2016 ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE. Immobili siti in RIVOLI(TO).

TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2018 - Registro Particolare 3338 Registro Generale 4701. Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 83374/39025 del 28/12/2017. ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. Immobili siti in RIVOLI(TO).

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2020 - Registro Particolare 11908 Registro Generale 17112. Pubblico ufficiale CANDEAGO ARATHI Repertorio 1457/918 del 30/05/2020. ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA. Immobili siti in RIVOLI(TO)

3.2.2. Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. Immobili siti in RIVOLI(TO).

ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in RIVOLI(TO)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6220 del 19/10/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1235 del 03/04/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 6127 del 23/10/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 951 del 12/03/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 2784 del 25/07/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
6. Annotazione n. 4278 del 05/08/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)
7. Annotazione n. 4279 del 05/08/2015 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)

8. Annotazione n. 890 del 16/02/2016 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
9. Annotazione n. 3143 del 17/05/2016 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
10. Annotazione n. 5760 del 21/09/2016 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
11. Annotazione n. 5761 del 21/09/2016 (RIDUZIONE DI SOMMA)
12. Annotazione n. 5762 del 21/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
13. Annotazione n. 5763 del 21/09/2016 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
14. Annotazione n. 5791 del 23/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
15. Annotazione n. 6423 del 18/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
16. Annotazione n. 1263 del 27/02/2017 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
17. Annotazione n. 1438 del 06/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
18. Annotazione n. 5007 del 08/08/2017 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
19. Annotazione n. 6212 del 17/10/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
20. Annotazione n. 2921 del 10/06/2019 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
21. Annotazione n. 5157 del 05/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
22. Annotazione n. 1873 del 11/05/2020 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)

3.10. Altre domande giudiziali

Non rilevate.

3.3. Oneri sull'immobile pignorato

3.3.1. Oneri di cancellazione formalità

Nessuna oltre quelle relative alla presente procedura.

3.3.2. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali

A seguito del sopralluogo effettuato sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nel permesso di costruire n. 41/10 del 09/08/2010. Nello specifico si rileva:

1. Spostamento di parete divisoria nel sub. 34 sito al piano quinto. Il bagno è stato realizzato in difformità rispetto a quanto rappresentato nella pratica edilizia.

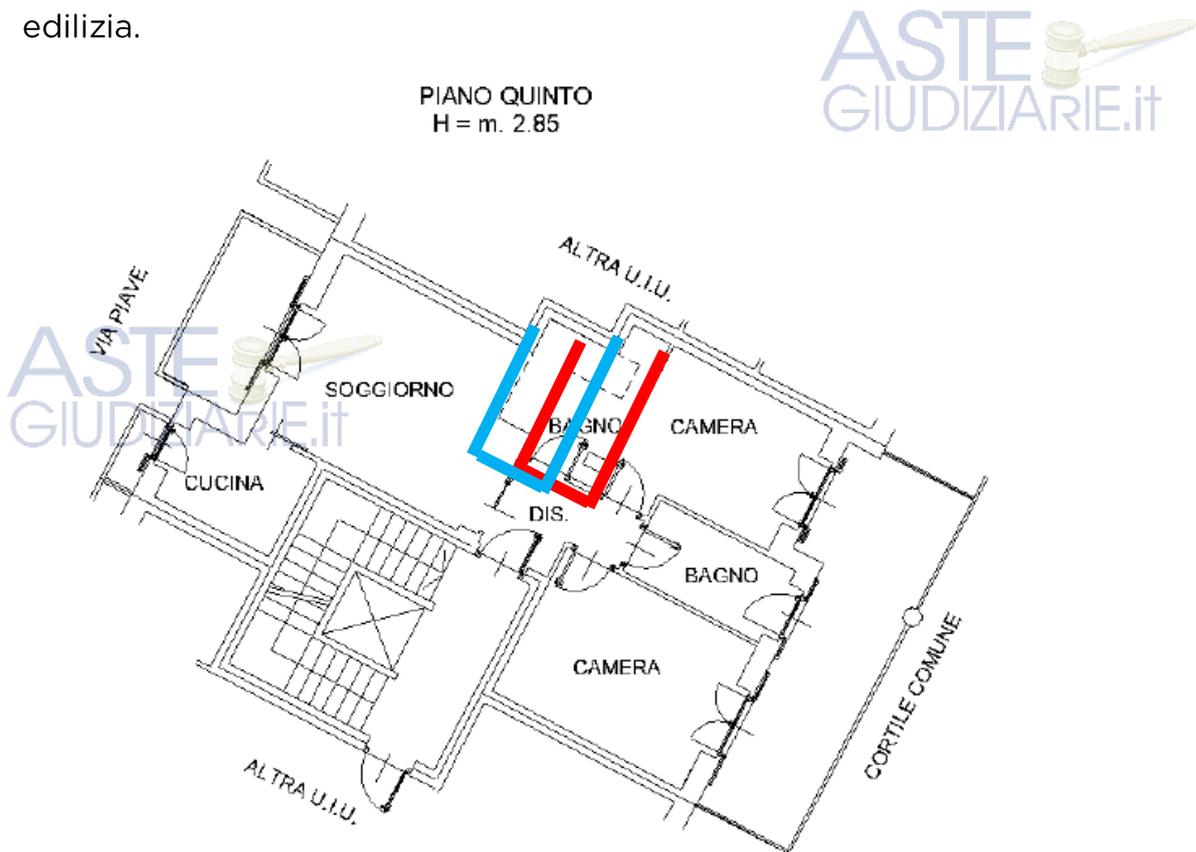


Figura 4: In rosso si evidenzia quanto realizzato, in azzurro viene rappresentata la posizione dei tramezzi allo stato licenziato.

Le difformità riscontrate al piano quinto risultano solo amministrative e non catastali. Pertanto, sarà necessario:

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

Oltre a quanto sopra indicato sarà necessario sostenere le spese:

- i) professionali per la redazione della Certificazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria e la variazione catastale per un totale di € 1.500,00;
- ii) i diritti di segreteria Comune di Rivoli per complessivi € 52,00;

Si precisa che i costi sopraindicati saranno a carico degli aggiudicatari/assegnatari.

2. Creazione di locale filtro fumo al piano primo interrato, indicato con il sub. 48. Tale difformità risulta amministrativa e non catastale. L'abuso edilizio non si ritiene sanabile.

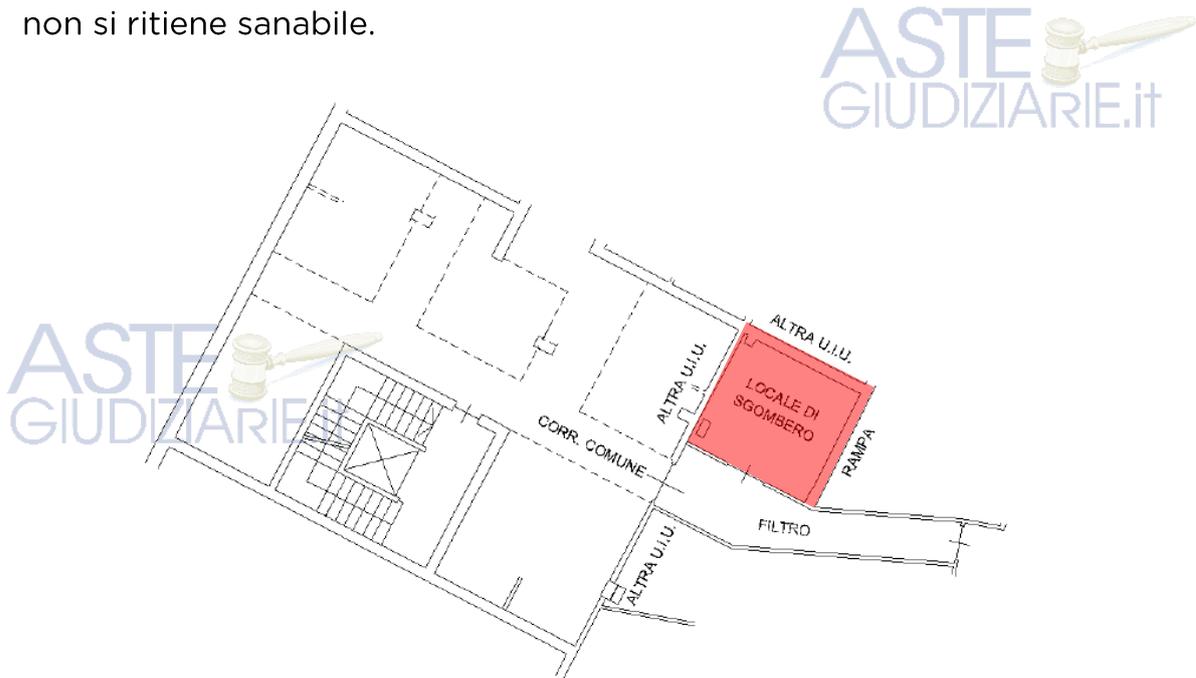


Figura 5: In rosso viene evidenziata l'unità immobiliare realizzata in difformità a quanto licenziato.

4. RISPOSTA AL QUESITO 5

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

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano di proprietà della Società in liquidazione coatta amministrativa. Inoltre, le unità immobiliari risultavano libere ad eccezione di quelle identificate ai sub. 86 e 56, che risultano occupati in capo a terzi. Infatti, in data 30/05/2020 la Società LCA LA PRIMULA ed i sig.ri SIGURASANO Santino e GRASSANO Lucia hanno sottoscritto un contratto preliminare di vendita relativo alle unità immobiliari identificate al F. 10, part. 1114, sub 86 e sub 56, oggetto della presente (rogito Dott.ssa Arathi Candeago registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Torino - DP II il 04/06/2020 al n. 20018 Serie 1T).

5. RISPOSTA AL QUESITO 6

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

Sono oggetto delle presenti valutazioni le unità immobiliari identificate al paragrafo 2.1. (Identificazione Catastale), site in Rivoli, C.so Susa n. 10.

Il complesso immobiliare, denominato "Condominio Santa Caterina" è elevato a sei piani fuori terra oltre a sottotetto non abitabile ma accessibile e due piani interrati. Il primo piano fuori terra risulta adibito ad attività commerciali, i piani dal secondo al sesto fuori terra sono destinati a residenza, i piani interrati sono adibiti ad autorimessa ed a cantina.

Il fabbricato presenta:

- Struttura in cemento armato;
- Murature di tamponamento in laterizio;
- Finiture esterne con intonaco di malta di calce idraulica;
- Serramenti in lega leggera a taglio termico e vetri basso emissivi;
- Portoncini di ingresso alle unità immobiliari del tipo blindato;
- Copertura in coppi.

Il condominio è dotato di ascensore.

Esternamente è presente un cortile di pertinenza in parte adibito ad area verde.

Abitazione - sub. 34:

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1114 sub. 34 è adibita a residenza ed è sita ai piani quinto e sesto.

L'alloggio è composto da due camere da letto, due bagni di cui uno cieco, soggiorno e cucina. Inoltre, sono presenti due terrazzi.

Al sesto piano è presente un ampio locale sottotetto.

La cantina pertinenziale è sita al secondo piano fuori terra.

L'unità immobiliare è parzialmente completata e risulta dotata dei seguenti impianti: attacco antifurto generale, impianto a gas con contatore sul terrazzo,

impianto video-citofono. Per il completamento dell'unità immobiliare risulta necessario eseguire le seguenti opere:

- Completamento impianto elettrico;
- Tinteggiatura;
- Fornitura e posa delle porte interne;



L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Abitazione - sub. 85:

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1114 sub. 85 è adibita a residenza ed è sita al piano primo.

L'alloggio è composto da una camera, soggiorno, cucina ripostiglio e bagno.

L'unità immobiliare è parzialmente completata e risulta dotata dei seguenti impianti: attacco antifurto generale, impianto a gas con contatore sul terrazzo, impianto video-citofono. Per il completamento dell'unità immobiliare risulta necessario eseguire le seguenti opere:

- Completamento impianto elettrico;
- Tinteggiatura;
- Fornitura e posa delle porte interne;



L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Abitazione - sub. 87 (p. 1 appartamento) e 88 (cantina) (ex sub. 86):

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1114 sub. 86 è adibita a residenza ed è sita al primo piano.

L'alloggio è composto da tre camere da letto, due bagni di cui uno cieco, soggiorno e cucina. Inoltre, è presente un ampio terrazzo.

La cantina pertinenziale è sita al secondo piano fuori terra.

L'unità immobiliare si trova allo stato grezzo e risulta dotata dei seguenti impianti: attacco antifurto generale, impianto a gas con contatore sul terrazzo, impianto video-citofono. Per il completamento dell'unità immobiliare risulta necessario eseguire le seguenti opere:



- Fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti;
- Completamento dell'impianto elettrico;
- Tinteggiatura;
- Fornitura e posa delle porte interne;
- Fornitura e posa dei sanitari.



L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Box auto - sub. 48:

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1114 sub. 48 è adibita a locale deposito è sita al primo piano interrato.

Box auto - sub. 56:

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1114 sub. 56 è adibita ad autorimessa è sita al primo piano interrato. Presenta pareti e pavimenti allo stato grezzo ed è dotata di impianto elettrico.

Box auto - sub. 57:

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1114 sub. 57 è adibita ad autorimessa è sita al primo piano interrato. Presenta pareti e pavimenti allo stato grezzo ed è dotata di impianto elettrico.

Box auto - sub. 69:

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1114 sub. 69 è adibita ad autorimessa è sita al secondo piano interrato. Presenta pareti e pavimenti allo stato grezzo ed è dotata di impianto elettrico.

Box auto - sub. 78:

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1113 sub. 78 è adibita ad autorimessa è sita al primo piano interrato. Presenta pareti e pavimenti allo stato grezzo ed è dotata di impianto elettrico.



Box auto - sub. 87:

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1113 sub. 87 è adibita ad autorimessa è sita al secondo piano interrato. Presenta pareti e pavimenti allo stato grezzo ed è dotata di impianto elettrico.

Box auto - sub. 88:

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1113 sub. 88 è adibita ad autorimessa è sita al secondo piano interrato. Presenta pareti e pavimenti allo stato grezzo ed è dotata di impianto elettrico.

Box auto - sub. 89:

L'unità immobiliare identificata al F. 10 part. 1113 sub. 89 è adibita ad autorimessa è sita al secondo piano interrato. Presenta pareti e pavimenti allo stato grezzo ed è dotata di impianto elettrico.

6. RISPOSTA AL QUESITO 7

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

6.1.1. Dichiarazione agibilità (abitabilità)

La ricerca effettuata presso gli archivi della Società ha permesso di rilevare il seguente certificato di agibilità (abitabilità) relativo a tutto il fabbricato:

- Agibilità n. 4-2016 del 17/02/2016 prot. n. 9680.

6.1.2. Pratiche, licenze e/o concessioni edilizie

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

- Permesso di Costruire n. 41/10;
- SCIA n. 8885-2012;
- SCIA n. 9253-2013;
- SCIA 9916-2015.

7. RISPOSTA AL QUESITO 8

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

Gli accertamenti effettuati hanno permesso di rilevare i seguenti attestati di prestazione energetica:

- n. 2016 100667 0025 con validità fino al 11/02/2026 relativo al sub. 34 e con individuazione della classe energetica A2.
- n. 2016 100667 0006 con validità fino al 09/02/2026 relativo al sub. 88 (già 15 e 86) con individuazione della classe energetica A3.
- n. 2016 100667 0007 con validità fino al 09/02/2026 relativo al sub. 85 (già sub. 16) con individuazione della classe energetica A3.

Sulla base dell'articolo 3 del DPR 412/1993 le cantine ed i box auto non necessitano di APE.

8. RISPOSTA AL QUESITO 9

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

8.1.1. Cause in corso

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

8.1.2. Atti ablativi della P.A.

Nessuno.

9. RISPOSTA AL QUESITO 10

9.1. Spese di gestione

Al momento della stesura della presente relazione, l'amministratore del condominio ha comunicato che non vi è la presenza di spese condominiali straordinarie già deliberate e la presenza di spese condominiali insolute. Si invita il futuro acquirente a contattare l'amministratore del condominio per avere ulteriori delucidazioni a riguardo.

10. RISPOSTA AL QUESITO 11

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

10.1.1. *Calcolo della superficie*

Abitazione sub. 34:

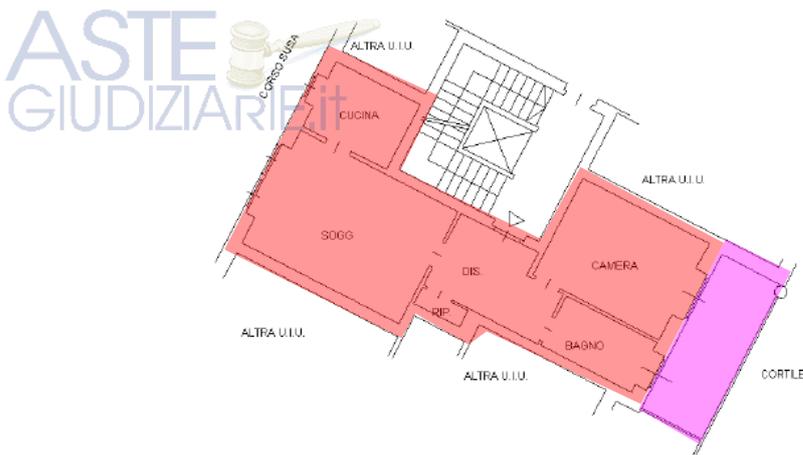


Superficie Commerciale F. 10 part. 1114 sub. 34			
Destinazione	Supersuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO QUINTO			
Abitazione	80,00	1,00	80,00
Terrazzi	25,00	0,30	7,50
PIANO SESTO			
Sottotetto	73,00	0,50	36,50
PIANO SECONDO INTERRATO			
Cantina	13,00	0,25	3,25
Superficie commerciale			127,25
Arrotondata			128,00

Abitazione sub. 85:

PIANTA PIANO PRIMO
H= 2,85 mt

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Superficie Commerciale F. 10 part. 1114 sub. 85			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO PRIMO			
Abitazione	72,30	1,00	72,30
Terrazzo	10,00	0,30	3,00
Superficie commerciale			75,30
Arrotondata			76,00

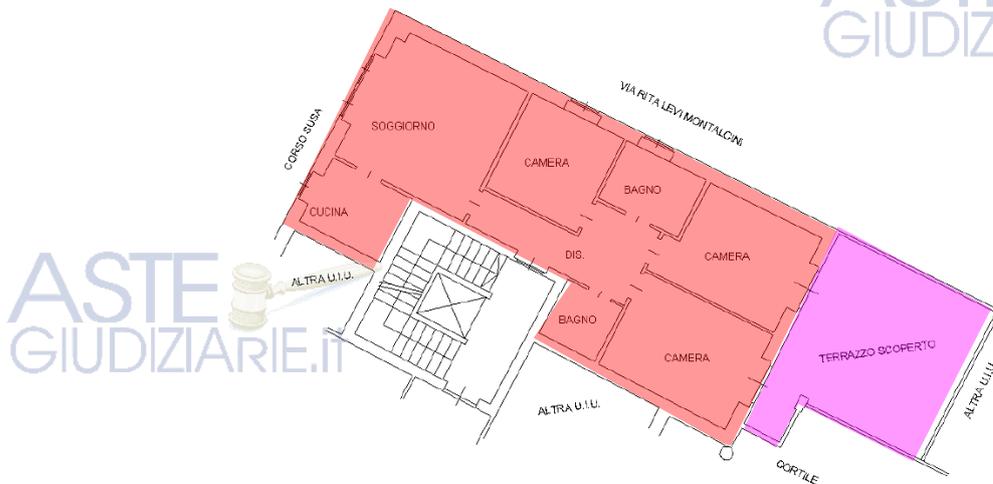
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Abitazione sub. 86:

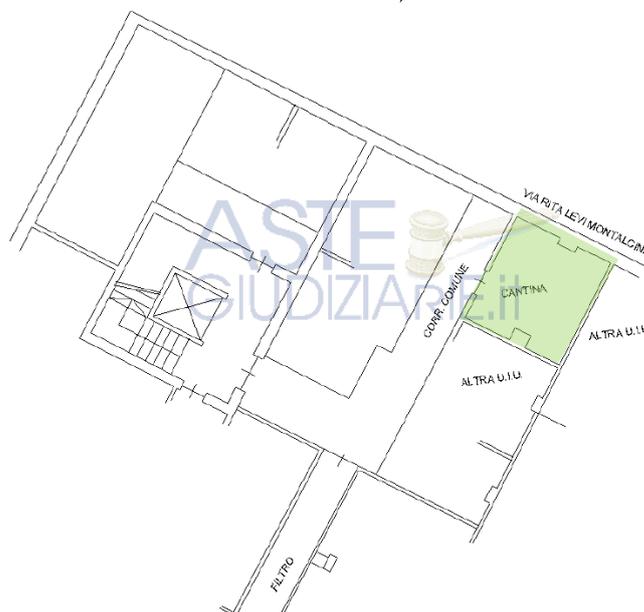
PIANTA PIANO PRIMO

H= 2,85 mt



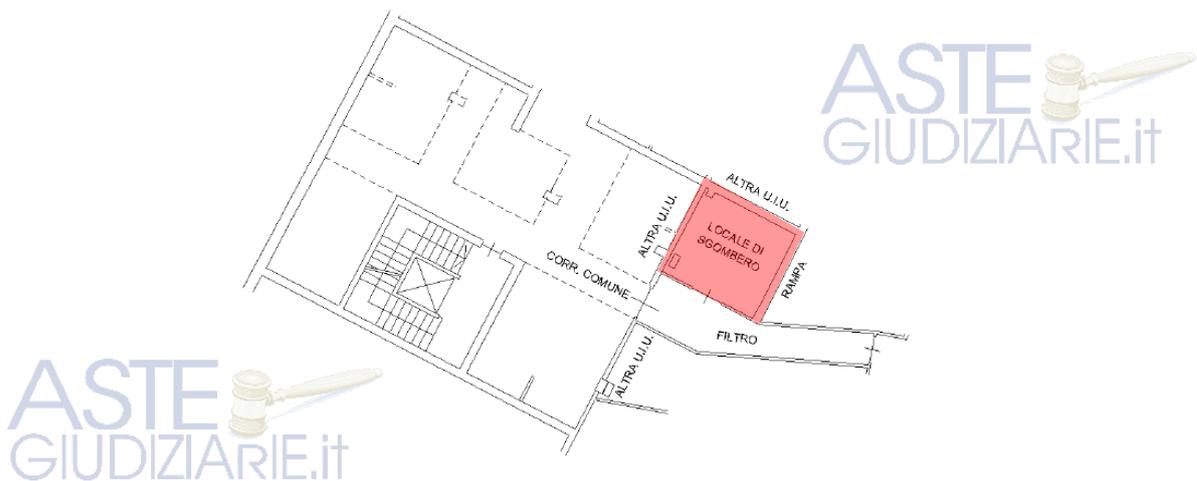
PIANO 2' SOTTERRANEO

H= 2,60 mt



Superficie Commerciale F. 10 part. 1114 sub. 86			
Destinazione	Supersuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO PRIMO			
Abitazione	109,23	1,00	109,23
Terrazzo	32,20	0,30	9,66
PIANO SECONDO INTERRATO			
Cantina	15,00	0,25	3,75
Superficie commerciale			122,64
Arrotondata			123,00

Locale deposito sub. 48



Superficie Commerciale F. 10 part. 1114 sub. 48			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	13,00	1,00	13,00
Superficie Commerciale Totale			13,00

Box Auto



Superficie Commerciale F. 10 part. 1114 sub. 56			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	16,00	1,00	16,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			16,00

Superficie Commerciale F. 10 part. 1114 sub. 57			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	16,00	1,00	16,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			16,00

Superficie Commerciale F. 10 part. 1114 sub. 69			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO INTERRATO			
Box	22,00	1,00	22,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			22,00

Superficie Commerciale F. 10 part. 1113 sub. 78			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO INTERRATO			
Box	31,00	1,00	31,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			31,00

Superficie Commerciale F. 10 part. 1113 sub. 87			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO INTERRATO			
Box	15,00	1,00	15,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			15,00

Superficie Commerciale F. 10 part. 1113 sub. 88			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO INTERRATO			
Box	17,00	1,00	17,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			17,00

Superficie Commerciale F. 10 part. 1113 sub. 89			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO INTERRATO			
Box	15,00	1,00	15,00
<i>Superficie Commerciale Totale</i>			15,00

10.2. Criterio di stima

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

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

10.2.1. Fonti di informazione

Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono:

Abitazione (A/3)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: RIVOLI

Fascia/zona: Periferica/V.LE KENNEDY, VIA BRUERE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 7

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologie	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1850	L	4,9	7,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2700	L	5,5	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1500	L	4,8	6,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1800	2400	L	5,8	8,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1800	L	4,8	6,7	L

Considerando la vicinanza al centro città, l'ampia presenza di servizi nella zona in cui è collocato il fabbricato, lo stato di conservazione ottimo, la qualità delle strutture e delle finiture ed essendo una nuova costruzione, si ritiene che i valori indicati per le abitazioni civili allo stato ottimo siano i più congrui ed adeguati alle unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

Per le categorie immobiliari "box" l'Agenzia del Territorio ad oggi non fornisce i valori di mercato per la fascia catastale "Periferica/V.LE KENNEDY, VIA BRUERE" in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente. Pertanto, si

considerano i valori di mercato forniti per la zona catastale limitrofa, rimodulati e riadattati all'area in cui trova collocazione l'unità immobiliare oggetto di valutazione. La rimodulazione viene fatta sulla base del confronto fra i valori forniti per entrambe le zone catastali analizzate.



Adeguamento valori box auto per la zona periferica D3:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: RIVOLI

Fascia/zone: Centrale/CENTRO STORICO - CASTELLO - VIA ROMA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	4,8	7,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2600	L	5,5	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	2000	L	5,9	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1400	L	4,9	7,3	L
Box	NORMALE	770	1150	L	4,8	7,2	L
Vile e Villini	Ottimo	1600	2300	L	5,6	8,4	L
Vile e Villini	NORMALE	1150	1750	L	4,7	7	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: RIVOLI

Fascia/zone: Centrale/CENTRO STORICO - CASTELLO - VIA ROMA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950	L	4,8	7,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2600	L	5,5	9,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1350	2000	L	5,9	8,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1400	L	4,9	7,3	L
Box	NORMALE	770	1150	L	4,8	7,2	L
Vile e Villini	Ottimo	1600	2300	L	5,6	8,4	L
Vile e Villini	NORMALE	1150	1750	L	4,7	7	L



Di seguito si riportano i valori massimi e minimi dei box auto rimodulati.

Valore Mercato Minimo: 1000 € - 940 € = +6,00%

Valore Mercato Massimo: 1500 € - 1400 € = +6,70%

Ai valori di mercato massimi e minimi previsti per i box auto si aggiungono le percentuali soprariportate, al fine di adeguare i valori di zona. Per quanto sopra descritto, si ottiene:

Valore Mercato Minimo: 816,20 €/m²

Valore Mercato Massimo: 1227,05 €/m²

10.2.2. *Attribuzione del valore di stima - negozi*

In base alle seguenti considerazioni, si ottiene:

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

Il valore normale unitario viene ricavato attraverso la formula:

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

Dove:

“Val OMI min” = Valore di mercato minimo

“Val OMI max” = Valore di mercato massimo

“K” = è il coefficiente relativo all'immobile che viene calcolato sulla base del taglio di superficie e del livello del piano.

Il valore di mercato del bene viene ricavato applicando la formula:

$$\text{Valore unitario} \times \text{Superficie Commerciale} \times \text{Coefficiente di immobile}$$

Il coefficiente dell'immobile stabilito sulla base delle caratteristiche del bene, nello specifico:

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



Abitazione sub. 34:

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A/3)					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
1° sem. 2020	1800,00	2700,00	2137,50	1,19	€ 324.271,34

Valore di mercato sub. 34 = € 324.271,34 arrotondato ad € 325.000,00.

L'immobile presenta delle difformità amministrative pertanto il valore di stima viene adeguato come segue:

Abitazione		
	Valore di base stimato	€ 324.271,34
	arrotondamento	€ 325.000,00
	Riduzioni tecniche	
	Difformità riscontrate: spostamento di	€ 2.552,00
	Valore di base stimato con riduzioni	€ 322.448,00

Valore di mercato sub. 34 = € 322.448,00 arrotondato ad € 323.000,00.







ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Abitazione sub. 85:

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A/3)					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
1° sem. 2020	1800,00	2700,00	2250,00	0,81	€ 138.779,54

Valore di mercato sub. 85 = € 138.779,54 arrotondato ad € 139.000,00







Abitazione sub. 86:

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A/3)					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
1° sem. 2020	1800,00	2700,00	2137,50	0,86	€ 225.443,27

Valore di mercato sub. 86 = € 225.443,27 arrotondato ad € 225.000,00







Locale deposito sub. 48:

COMPRAVENDITA - Locale deposito					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
1° sem. 2020	816,20	1227,05	1021,63	1,00	€ 0,00
<i>Arrotondato</i>					€ 0,00

Valore di mercato sub. 48 = € 0,00.



Box Auto sub. 56:

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
1° sem. 2020	816,20	1227,05	1021,63	1,00	€ 16.346,00
<i>Arrotondato</i>					€ 16.000,00

Valore di mercato sub. 56 = € 16.346,00 arrotondato ad € 16.000,00.



Box Auto sub. 57:

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
1° sem. 2020	816,20	1227,05	1021,63	1,00	€ 16.346,00
<i>Arrotondato</i>					€ 16.000,00

Valore di mercato sub. 57 = € 16.346,00 arrotondato ad € 16.000,00.



Box Auto sub. 69:

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
1° sem. 2020	816,20	1227,05	1021,63	1,00	€ 22.475,75
Arrotondato					€ 22.000,00

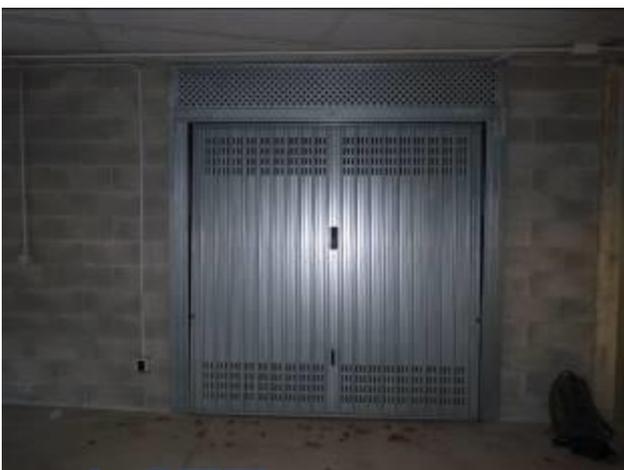
Valore di mercato sub. 69 = € 22.475,75 arrotondato ad € 22.000,00



Box Auto sub. 78:

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
1° sem. 2020	816,20	1227,05	1021,63	1,00	€ 31.670,38
Arrotondato					€ 32.000,00

Valore di mercato sub. 78 = € 31.670,38 arrotondato ad € 32.000,00



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Box Auto sub. 87:

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
1° sem. 2020	816,20	1227,05	1021,63	1,00	€ 15.324,38
Arrotondato					€ 15.000,00

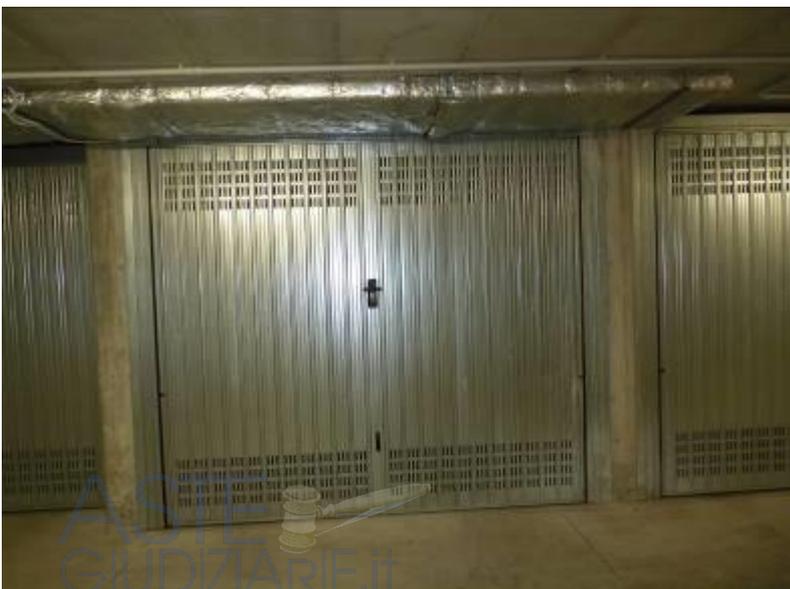
Valore di mercato sub. 87 = € 15.324,38 arrotondato ad € 15.000,00



Box Auto sub. 88:

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
1° sem. 2020	816,20	1227,05	1021,63	1,00	€ 17.367,63
Arrotondato					€ 17.000,00

Valore di mercato sub. 88 = € 17.367,63 arrotondato ad € 17.000,00



Box Auto sub. 89:

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/m ²]		valore normale unitario [€/m ²]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
1° sem. 2020	816,20	1227,05	1021,63	1,00	€ 15.324,38
					Arrotondato € 15.000,00

Valore di mercato sub. 89 = € 15.324,38 arrotondato ad € 15.000,00



11. STIMA DEI TERRENI IN AVIGLIANA (TO)

Dalle verifiche amministrative e catastali effettuate si evince che i terreni siti ad Avigliana ed individuati al catasto come segue:

- F. 9 part. 916 sub. 2
- F. 9 part. 1087 sub. 46
- F. 9 part. 1087 sub. 47
- F. 9 part. 1087 sub. 48
- F. 9 part. 605 sub. 4

risultano pertinentziali di unità abitative e oggetto di servitù di passaggio pertanto il loro valore risulta nullo.

12. CONCLUSIONI

Il valore complessivo delle unità immobiliari, oggetto della presente, viene stimato, sulla base dei valori OMI forniti dall'Agenzia dell'Entrate per il 1° semestre 2020, in € 821.000,00.

Si riporta, di seguito, lo schema delle unità immobiliari con i rispettivi valori.

Stima	Preliminare di vendita	Prezzo di vendita	Importo incassato oltre IVA	Ipoteche gravanti
Abitazioni				
F. 10 part. 1114 sub. 34	323.000,00 €			ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
F. 10 part. 1114 sub. 85	139.000,00 €			ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
F. 10 part. 1114 sub. 86	226.000,00 €	233.000,00 €	233.000,00 €	ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Box auto				
F. 10 part. 1114 sub. 48	0,00 €			ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
F. 10 part. 1114 sub. 56	16.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
F. 10 part. 1114 sub. 57	16.000,00 €			ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
F. 10 part. 1114 sub. 69	22.000,00 €			ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

MINISTERO PER LO SVILUPPO ECONOMICO - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
LA PRIMULA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI (LCA LA PRIMULA)

F. 10 part. 1113 sub. 78	32.000,00 €			ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
F. 10 part. 1113 sub. 87	15.000,00 €			ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
F. 10 part. 1113 sub. 88	17.000,00 €			ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
F. 10 part. 1113 sub. 89	15.000,00 €			ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
F. 10 part. 1114 sub. 7	0,00 €			ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 12133 Registro Generale 58005 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 61869/26804 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO. ISCRIZIONE CONTRO del 09/08/2010 - Registro Particolare 7570 Registro Generale 34799 Pubblico ufficiale CHIANALE ANGELO Repertorio 64446/27872 del 29/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Terreni				
F. 9 part. 916 sub. 2 F. 9 part. 1087 sub. 46 F. 9 part. 1087 sub. 46 F. 9 part. 1087 sub. 47 F. 9 part. 1087 sub. 48 F. 9 part. 605 sub. 4	0,00 €			
Totale	821.000,00 €			

Torino, li 03/12/2021

Il perito estimatore
arch. Giovanni ROSOTTO








TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di asseverazione di perizia

In data il/la signor **ARCH. GIOVANNI ROSOTTO**

il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di **TORINO** al n° **33059** ovvero all'ordine professionale **DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI** Collegio di **TORINO** al n° **7415**, trasmette per controfirma del presente la perizia da lui/lei effettuata in data 03/12/2021 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: “giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Si allega copia documento di identità.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Firma digitale

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Firma digitale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it