

Liquidazione giudiziale n. 194/2024 LG

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX s.a.s.

di YYYYYYY YYYYYYY & C.

nonché del socio illimitatamente

responsabile YYYYYYY YYYYYYY

Ill.mo Sig. G.D.: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott.ssa Vittoria ROSSOTTO

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI

SITE IN COMUNE DI RIVALTA DI TORINO (TO)

INCARICO

Il sottoscritto, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura epigrafata.

In ottemperanza al mandato conferitogli, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante ricerche catastali ed ispezioni ipotecarie sull'intero territorio nazionale e, in conseguenza di quanto emerso dalle predette ricognizioni, con successivo accesso telematico agli archivi

informatizzati dei competenti Uffici sia in capo alla società in Procedura che in capo al socio illimitatamente responsabile YYYYYY YYYYYY, accertando così:

- ✓ l'inesistenza di cespiti catastalmente intestati alla società XXXXXXXX XXXXXXXX s.a.s. di YYYYYY YYYYYY & C.;
- ✓ l'intestazione di entità immobiliari ubicate nel comune di Rivalta di Torino (TO) riconducibili al socio YYYYYY YYYYYY.

Dell'esito delle verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela con relazione illustrativa inviata in data 11 ottobre 2024, nella quale si manifestava inoltre la disponibilità ad eseguire - ove ritenuto necessario - approfondimenti in capo alla società in Procedura presso specifiche Conservatorie dei Registri Immobiliari ritenute di interesse.

Il mandato peritale ha poi richiesto l'espletamento di ulteriore attività riconducibile in particolare a:

- acquisizione di documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrici, elenco dei subalterni assegnati, planimetrie oltre a visure) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio;
- verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1;
- ispezione ipotecarie in capo a XXXXXXXX XXXXXXXX presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2;
- predisposizione di richiesta di accesso ai documenti amministrativi, inoltre al competente ufficio del Comune di Rivalta di Torino (TO) e successivo esame della documentazione inoltrata dall'Ufficio in formato

digitale.

E' stata inoltre predisposta la richiesta di trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Al completamento delle ricognizioni presso i Pubblici Uffici, è stato infine effettuato un sopralluogo¹ finalizzato alla verifica delle caratteristiche, dello stato conservativo e manutentivo delle entità immobiliari, oltreché all'esecuzione di rilievi geometrici delle consistenze delle costruzioni (mediante tradizionale strumento laser manuale²) ed a puntuali riprese fotografiche.

All'esito di tutti gli accertamenti effettuati, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Rivalta di Torino (TO) - Località Villaggio Sangone - Via Gioachino Rossini n. 22 (strada privata).

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Complesso immobiliare costituito da vari corpi di fabbrica insistenti su terreno recintato con una superficie catastale di metri quadrati 800, comprendente una porzione (area urbana) con superficie di metri quadrati

¹ In data 18 febbraio 2025.

² Misuratore tipo LEICA DISTO A3 - s.n. 2070860019.

188 in massima parte esterna alla recinzione ed adibita a marciapiede e sedime stradale. Con riferimento all'attuale identificazione catastale, il predetto complesso risulta articolato in:

A) Fabbricato abitativo elevato a due piani fuori terra oltre piani sottotetto ed interrato, collegati con scale interne ed esterna, composto:

- al piano interrato da disimpegno, locale di sgombero e locale autorimessa uniti, ripostiglio-sottoscala e altro locale di sgombero con cucinino;
- al piano terreno (1° f.t.): ingresso su soggiorno, cucina e sala da pranzo, bagno e portico;
- al piano primo (2° f.t.): disimpegno, cinque camere, ripostiglio, bagno e due balconi,

con superficie catastale complessiva di metri quadrati 175 (di cui mq 31 relativi alla porzione catastalmente denunciata come autorimessa), oltre a locale di sgombero con bagno al piano sottotetto.

B) Adiacente e collegato magazzino con superficie catastale di metri quadrati 52.

C) Area urbana con superficie catastale di metri quadrati 188 costituente in massima parte porzione di marciapiede e del sedime della Via Rossini.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari che costituiscono il compendio sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino (TO) con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 23, particella n. 270

- subalterno 1, via Gioachino Rossini n. 22, piani S1-T-1, categoria A/7,

classe 2, consistenza vani 10.5, superficie catastale totale metri quadrati 144 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 138), rendita euro 1.328,59;

- subalterno 2, via Gioachino Rossini n. 22, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 26, superficie catastale totale metri quadrati 31, rendita euro 120,85;

- subalterno 3, via Gioachino Rossini n. 22, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza metri quadrati 47, superficie catastale totale metri quadrati 52, rendita euro 121,37;

- subalterno 5, via Gioachino Rossini n. 22, piano T, categoria F/1, consistenza metri quadrati 188, senza reddito

e sono intestate a YYYYYYY YYYYYYY nato a YYYYYY YY YYYYYY il 14 giugno 1954, codice fiscale YYYYYYYYYY per effetto della volturazione dei due distinti titoli di provenienza infra indicati.

Come si rileva dai contenuti delle allegate visure storiche:

- l'attuale subalterno 1 è stato interessato da Variazione per accorpo parziale del sub 2 presentata il 10 luglio 1998 (n. M02564.1/1998).

- il subalterno 2, inizialmente interessato da Classamento automatico del 20 novembre 1986 in atti dal 12 settembre 1990 (n. 220/13/1986), è stato in seguito interessato da Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni (categoria C/1 negozio categoria C/6 box auto) presentata il 10 luglio 1998 (n. M02565.1/1998);

- il subalterno 3 deriva dal citato Classamento automatico del 20 novembre 1986 in atti dal 12 settembre 1990 (n. 220/13/1986);

- il subalterno 5, inizialmente interessato da Variazione per stralcio area urbana del 23 maggio 1989 in atti dal 27 marzo 1999 (n. 11613/1989), è

stato successivamente interessato da rettifica d'Ufficio del 26 agosto 2003
Pratica n. 750401 (n. 59380.1/2003).

Il compendio è inoltre censito in Catasto Terreni al Foglio 23, particella numero 270 di are 8.00, ente urbano (*già seminativo*) senza reddito, in forza di Tipo Mappale del 17 dicembre 1997 in atti dal 22 settembre 1999 (numero 21186.511/1986).

Si evidenzia che i dati di classamento e le planimetrie catastali non sono risultati pienamente conformi a quanto effettivamente rilevato all'atto del sopralluogo.

La Procedura darà pertanto corso - successivamente all'aggiudicazione - alle necessarie attività di aggiornamento catastale mediante presentazione di una Denuncia di Variazione (Catasto Fabbricati), eventualmente preceduta da un Tipo Mappale (Catasto Terreni), dalla quale potrebbero scaturire differenti identificativi catastali oltreché rendite diverse da quelle attuali. Resta ferma la necessità che, successivamente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, l'aggiudicatario provveda poi, a sua cura e spese, alla demolizione delle opere prive di titolo abilitativo edilizio e alle conseguenti attività di regolarizzazione catastale ed edilizia che consentano di allineare gli atti catastali a quanto legittimamente assentito.

- COERENZE

Con riferimento ai contenuti dell'allegato estratto della mappa catastale, il compendio immobiliare (fabbricato e area pertinenziale scoperta), individuato in un solo corpo con la particelle n. 270 del Foglio 23, presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: particelle numeri 389, 407, 167, 272 e 414 del Foglio 23.

- TITOLI DI PROVENIENZA

Il compendio immobiliare pervenne a YYYYYYY YYYYYYY in forza di seguenti titoli:

- acquisto³ in separazione dei beni con il coniuge XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX⁴ avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Benvenuto Gamba di Torino del 29 luglio 1998, repertorio numero 128612/29022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 ai numeri 26957/19455;
- acquisto della quota di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX avvenuto in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Francesca Musso di Torino del 2 marzo 2021, repertorio numero 233/179, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 16 marzo 2021 ai numeri 11117/8172.

Per effetto dei due atti sopra indicati, YYYYYYY YYYYYYY è divenuto proprietario per l'intero delle entità immobiliari trattate nella presente relazione.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a tutto il 26 febbraio 2025 sulle entità immobiliari risulta gravare la seguente formalità pregiudizievole che verrà cancellata dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

Iscrizione numeri 8757/1385 del 3 marzo 2021 di ipoteca giudiziale

per complessivi 180.000,00 euro (capitale 170.000,00 euro), in forza di _____

³ In parti uguali.

⁴ Nata a XXXXXXXXXX (XX) il 12 novembre 1957.

verbale di separazione consensuale contributo di mantenimento al coniuge omologato dal Tribunale di Torino in data 18 gennaio 2019, a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il 12 novembre 1957, codice fiscale XXXXXXXXXXX, contro YYYYYY YYYYYY, nato a YYYYYY YY YYYYY (YY) il 14 giugno 1954, codice fiscale YYYYYYYYYY.

Un'ulteriore iscrizione ipotecaria, effettuata in data 3 agosto 1998 a garanzia di mutuo fondiario correlato all'acquisto delle suddette entità immobiliari in comune di Rivalta di Torino (TO), è stata rinnovata in data 18 giugno 2018; soltanto quest'ultima iscrizione è annotata da comunicazione di cancellazione totale eseguita in data 2 febbraio 2024, mentre l'iscrizione originaria del 1998, pur non cancellata, deve considerarsi inefficace per decorso del periodo ventennale.

In aggiunta all'iscrizione sopra indicata dovrà inoltre essere cancellata la trascrizione, non ancora recepita dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

- STATO LOCATIVO

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

Con messaggio di posta elettronica certificata del 23 dicembre 2024 l'Ufficio interpellato ha comunicato l'inesistenza di contratti privati di locazione/comodato registrati dal socio illimitatamente responsabile YYYYYY YYYYYY in qualità di "dante causa", ossia di locatore/comodante.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, presso il Comune di Rivalta di Torino è stata reperita la seguente documentazione:

- ✚ Licenza Edilizia n. 83/70 del 19 aprile 1971 rilasciata per “*il rinnovo della licenza⁵ per la nuova costruzione di una casetta di civile abitazione a piano terreno e mansarda⁶ in Zona Villaggio Sangone*”, con lavori iniziati in data 21 aprile 1971 e ultimati in data 2 aprile 1973 e Agibilità rilasciata, con pari numero (83/70), in data 2 maggio 1975;
- ✚ Licenza Edilizia n. 224/72 del 15 dicembre 1972 rilasciata per “*la costruzione di un muro di recinzione*”, con lavori iniziati in data 11 giugno 1973 e ultimati in data non nota;
- ✚ Concessione Edilizia n. 328/1982 del 2 dicembre 1982 rilasciata per “*ampliamento fabbricato esistente per ricavo vani abitabili - magazzino - uffici*”, con lavori iniziati in data 19 gennaio 1983 e ultimati in data 10 dicembre 1985;
- ✚ Concessione Edilizia n. 377/1984 del 20 novembre 1985, rilasciata per “*variante in corso d’opera ampliamento fabbricato esistente per ricavo vani abitabili - magazzino - ufficio*”;
- ✚ Concessione Edilizia in Sanatoria del 27 dicembre 1995 (Condono n. 8601599) rilasciata a seguito di domanda di sanatoria del 26

⁵ La licenza rinnovata non è stata fornita; secondo indicazioni tratte dalla documentazione messa a disposizione sarebbe stata rilasciata in data 15 ottobre 1970.

⁶ Oltre a “piano cantina” raffigurato nel progetto.

settembre 1986 presentata ai sensi della Legge n. 47/85 per cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato⁷, nuova costruzione di magazzino e rotazione di fabbricato;

✚ Concessione Edilizia in Sanatoria del 22 luglio 1998 (Condono n. 116/1995) rilasciata a seguito di domanda di sanatoria del 27 febbraio 1995 presentata ai sensi della Legge n. 724/94 per “*ampliamento civile abitazione*”;

✚ Relazione per opere interne (ai sensi dell'art. 26 Legge n. 47/85) n. 226/1999 - Prot. n. 12535/61 del 27 luglio 1999 presentata per “*lavori interni, ai piani terreno e primo ... al piano terreno saranno demolite alcune tramezzature ... e ne sono state realizzate di nuove... riguarda il piano primo saranno eliminate le tramezzature interne al bagno esistente per ottenere più spazio, è stato creato inoltre un antibagno con disimpegno; inoltre al piano T sarà eliminato l'attuale muro di divisione tra cucina e ufficio*”;

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 244/2013 - Protocollo n. 17395/61 del 28 agosto 2013 presentata per “*rifacimento del manto di copertura ed integrazione del relativo stato di isolamento. Rifacimento dei timpani laterali al manto di copertura e sostituzione con muratura in cassavuota con interposto isolamento termico. Realizzazione cordolatura perimetrale di rinforzo in c.a. alla base della copertura lignea*”;

✚ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n. 346/2021 - Protocollo n. 20385 del 27 luglio 2021 presentata per “*installazione pannelli fotovoltaici con sistema di accumulo, sostituzione*”

⁷ Da garage a negozio di bomboniere.

generatore di calore con sistema ibrido e installazione valvole di termoregolazione, installazione di colonnina di ricarica per veicoli elettrici”, con lavori ultimati in data 29 settembre 2021;

- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 501/2022 - Protocollo n. 33372 del 27 ottobre 2022 presentata per la *“realizzazione di una piscina prefabbricata interrata autoportante priva di collegamenti idrici”.*

Dal raffronto tra la documentazione messa a disposizione dalla Pubblica Amministrazione e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo emergono le seguenti principali difformità edilizie:

- ✓ modifiche di prospetto consistenti nella formazione di un numero maggiore di aperture esterne rispetto a quelle previste nelle tavole grafiche accluse ai progetti assentiti;
- ✓ realizzazione di scala metallica a chiocciola sul balcone lato interno e di relativa porta di accesso al sottotetto, in luogo della botola con scala retrattile raffigurata nei progetti assentiti;
- ✓ formazione di bagno all'interno del sottotetto;
- ✓ diverso dimensionamento dei locali ai piano terreno e primo e realizzazione del balcone fronte strada con maggiori dimensioni;
- ✓ modifiche nella distribuzione interna del piano interrato con formazione di piccolo cucinino e di locale lavanderia oltre a demolizione di locale centrale termica;
- ✓ demolizione del servizio igienico previsto nel locale magazzino individuato con il subalterno 3;
- ✓ modifiche alla recinzione realizzata in forza della Licenza Edilizia numero 224/72 e formazione di un numero di accessi superiore a

quello rappresentato nel relativo progetto;

- ✓ realizzazione di tettoia chiusa in legno;
- ✓ posa di forno in muratura.

Inoltre la porzione realizzata in ampliamento risulta priva di certificato di agibilità.

Tenuto anche conto delle nuove disposizioni introdotte dal Decreto-Legge 20 maggio 2024 n. 69 convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024 n. 105 (Decreto Salva-Casa), restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli incombenti di natura amministrativa ed operativa, nonché tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, necessari al conseguimento della regolarità edilizia e che potranno essere esattamente individuati e quantificati solamente in sede di presentazione della pratica di sanatoria tramite professionista abilitato.

Grava inoltre sull'aggiudicatario l'onere di provvedere:

- alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) assumendosi tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, per onorari professionali, compensi di tecnici che verranno incaricati per la predisposizione della specifica documentazione prevista dall'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i., tributi, diritti di segreteria e eventuale sanzione amministrativa pecuniaria;
- alla presentazione di nuove denunce di variazione catastale per l'esatta rappresentazione e per l'esatto censimento delle entità immobiliari nella conformazione assentita da regolari titoli abilitativi edilizi, assumendosi tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, per onorari professionali, tributi e diritti catastali.

L'esistenza di tutte le principali criticità sopra evidenziate determina una

inevitabile riduzione dell'appetibilità commerciale del compendio in esame incidendo negativamente sul relativo valore di mercato dello stesso; di quanto sopra lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

Nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Rivalta di Torino il lotto immobiliare ricade:

- per l'84% in Parte B3 - Parte parzialmente edificata nel Villaggio Sangone, soggetta a interventi di completamento, conservazione e riqualificazione edilizia, in parte interessata dal P.I.R.U.⁸ e al potenziamento di servizi pubblici e delle attività commerciali e terziarie;
- per il 16% in zona destinata a spazi stradali residenziali caratterizzati da banchine pedonali, con alberature, arredi verdi e per la sosta all'aperto, eventuali parcheggi.

Inoltre ricade in Classe di pericolosità geomorfologica IIIb2a e in ambito L di alluvioni rare di estrema intensità.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in esame è ubicato in una fascia periferica del comune di Rivalta di Torino (TO) denominata "Strada Piossasco Rivalta" (codice D2) a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili.

Nella sostanza si compone di un'area pianeggiante di forma rettangolare pressoché regolare con superficie catastale di 800 metri quadrati, di cui circa 600 recintati, sulla quale insiste un fabbricato abitativo risalente agli anni Settanta, poi ampliato negli anni Ottanta, realizzato con struttura

⁸ Programma Integrato di Rigenerazione Urbana.

portante in c.a., solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura⁹, rivestimenti ad intonaco tinteggiato con zoccolatura in pietra, tetto a falde. Per quanto rilevato anche documentalmente, quest'ultimo è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel corso dell'anno 2013 che hanno previsto l'inserimento di una orditura lignea coibentata e impermeabilizzata e di un sovrastante manto di copertura in tegole, oltre alla formazione di una botola passauomo per l'ispezione del tetto.

A ridosso dell'edificio è stato realizzato un magazzino ad un piano fuori terra, comunicante con i locali del fabbricato abitativo tramite portoncino blindato, caratterizzato da struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura rifinita ad intonaco, tetto in legno ad una falda, con intradosso in parte tamponato e con copertura in tegole, dotato di un'apertura fronte strada (luce cm 300x295h circa) e di un'apertura retrostante (luce cm 210x215h circa) entrambe provviste di portone metallico ad apertura/chiusura manuale.

I corpi di fabbrica, circondati da area scoperta pertinenziale su tre lati, dispongono di n. 3 accessi carrai sulla pubblica via mediante altrettanti cancelli ad apertura/chiusura manuale e di un accesso pedonale costituito da un cancelletto a gazebo.

Di seguito si riportano le caratteristiche principali delle finiture interne e delle dotazioni impiantistiche:

- altezza utile piano interrato cm 250 circa;
- altezza utile piano terreno (locali abitativi) cm 300 circa;
- altezza utile piano terreno (magazzino sub 3) cm 240÷370 circa;

⁹ Spessore cm 30 costituita da doppio strato di mattoni forati con interposto poliuretano espanso (fonte: CILA n. 346/2021).

- altezza utile piano primo cm 270÷295 circa;
- altezza utile piano sottotetto cm 130÷275 circa;
- portoncino blindato;
- pavimenti misti in parte in gres porcellanato, in parte in ceramica;
- controsoffittatura camera padronale piano primo;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in PVC con specchiature in vetrocamera;
- gelosie in PVC;
- portico e balconi pavimentati in gres;
- bagno del piano terreno attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia;
- bagno del piano primo attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca idromassaggio;
- bagno del piano sottotetto¹⁰ attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- antenna TV analogica e digitale;
- videocitofono.

Non sono state rinvenute informazioni su approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui.

Al piano interrato sono state effettuate, senza titolo abilitativo edilizio, alcune modifiche che hanno comportato:

- in una porzione del piano l'unificazione degli spazi, tra loro confinanti, già adibiti ad autorimessa e locale di sgombero, con demolizione del locale centrale termica e formazione di un locale lavanderia dotato anche di boiler elettrico, mantenendo l'accesso

¹⁰ Da demolire, in quanto privo di titolo abitativo edilizio.

carraio (luce cm 260x225h circa) con portone in profilati di alluminio con specchiature in vetri stampati oltre a parziale tamponamento di bocca di lupo verso il cortile interno;

- nella restante porzione di piano la formazione di una tavernetta con caminetto con adiacente e collegato cucinino.

In tempi recenti il lotto è stato interessato:

- dall'installazione di un impianto fotovoltaico da 6,00 kW¹¹ sulla copertura, di sostituzione del generatore di calore con sistema ibrido marca Ferroli modello Omnia Hybrid e di installazione di *una colonnina di ricarica per veicoli elettrici*;
- dalla posa di una piscina prefabbricata interrata con ingombro di m 6x3 che, da quanto rilevabile da relazione tecnica a corredo della relativa pratica edilizia, ha profondità variabile da m 1,20 a m 1,40 ed è stata realizzata con pannelli autoportanti in polipropilene iniettato ad alta densità; il tutto dotato di gruppo di filtrazione di tipo a pannello integrato;
- dall'installazione di una struttura di protezione tipo "veranda panoramica amovibile" in corrispondenza del portico al piano terreno.

Sull'area esterna sono stati inoltre realizzati, senza titolo edilizio:

- una tettoia a ridosso del lato est del corpo di fabbrica, chiusa su tre lati, con dimensioni di cm 390x360x300h circa, con struttura, tamponamenti e copertura in legno;
- un forno in muratura con dimensioni di cm 180x150x200 h circa,

che dovranno essere rimossi a cura e spese del futuro aggiudicatario.

¹¹ Per quanto rilevabile dai contenuti della documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio tecnico comunale

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione.

- VALUTAZIONE

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

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

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

- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*;

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

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

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

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo, sono stati inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui:

- ✓ le *Statistiche del III° trimestre 2024 del settore residenziale*, pubblicate il 5 dicembre 2024;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2024 del settore residenziale* pubblicato il 21 maggio 2024 (periodo di riferimento: anno 2023);
- ✓ le *Statistiche Regionali del mercato residenziale - Piemonte* pubblicate il 5 giugno 2024 (periodo di riferimento: anno 2023),

tutti pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate.

In considerazione delle peculiarità estrinseche (riconducibili al contesto territoriale ed ambientale) che intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari degli immobili), lo scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici catastali delle varie porzioni che costituiscono il compendio immobiliare:

€/mq 1.500,00 per i locali abitativi

€/mq 400,00 per il magazzino,

e in € 17.500,00 il valore a corpo del locale sottotetto, ricomprendendo nei suddetti importi l'incidenza dell'area esterna pertinenziale.

Nessun valore viene attribuito all'area urbana (subalterno 5) in massima parte occupata da marciapiede e sedime stradale.

Con la precisazione che la superficie catastale dei locali abitativi è stata ottenuta, con arrotondamento, sommando la superficie catastale del subalterno 1 (175 mq) e il 50% della superficie del subalterno 2 (31 mq).

Ne discende il seguente conteggio:

Locali abitativi

mq 190 x €/mq 1.500,00 = € 285.000,00

Magazzino

mq 52 x €/mq 400,00 = € 20.800,00

Locale sottotetto

a corpo € 17.500,00

SOMMANO € 323.300,00

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 10% per tenere conto delle svariate attività che l'aggiudicatario dovrà intraprendere per

conseguire la regolarità catastale ed edilizia delle costruzioni oltreché il conseguimento dell'agibilità, pervenendo così ad una valutazione finale di € (323.300,00 x 0,90) = € 290.970,00.

E pertanto con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura il più probabile valore attuale delle entità immobiliari ubicate in comune di Rivalta di Torino (TO) - Via Rossini n. 22, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente individuato in

€ 290.000,00

(euro duecentonovantamila/00)

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

La cessione delle entità immobiliari è soggetta al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

- PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate nella banca dati SIPEE¹² è emersa l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2021 214111 0003 predisposto dal certificatore Geom. Elias Foti e riferito all'unità abitativa censita in Catasto Fabbricati al Foglio 23, particella n. 270 subalterno 1.

L'APE è stato inviato in data 18 gennaio 2021 ed è valido fino al 18 gennaio 2031.

Le restanti entità immobiliari (locale autorimessa, magazzino e area urbana) non necessitano del suddetto attestato.

¹² Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

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

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

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Titolo di provenienza in capo ai coniugi YYYYYYYY-XXXXXXXXXX.
- Titolo di provenienza residua quota in capo a YYYYYYY YYYYYYY.
- Ispezione ipotecaria in capo a YYYYYYY YYYYYYY.
- Ispezione ipotecaria in capo a XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate inerente i rapporti locativi.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Stralcio N.T.A.
- Copia APE.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 26 febbraio 2025