

**Tribunale Ordinario di TORINO**  
**SEZIONE VI CIVILE**

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

**Area urbana edificabile – deposito – posti moto  
in Pinerolo (TO) Via Vigone n.45/47  
CESPITE A**

Liquidazione Giudiziale n°219/2023

**Giudice Delegato**

**Dott. Maurizia GIUSTA**

**PREMESSO:**

- **che** con sentenza del 07/12/2023 veniva dichiarata l'aperta della Liquidazione Giudiziale della Società " " con sede in ( ) – (C.F.: ) avente ad oggetto "l'attività edilizia in generale in ambito civile ed industriale".
- **che** il Curatore nominato è la Dott.ssa Marina ANTONELLI con studio in Torino (TO) – Via Morghen n.33 – e-mail:
- **che** lo scrivente, **geom. Vincenzo PETRILLO**, con studio in Via C. Beaumont n°19 10138 Torino (TO) - tel. 338/200.70.36 – e-mail: [geometra.petrillo@gmail.com](mailto:geometra.petrillo@gmail.com) iscritto al Collegio dei Geometri di TORINO e Provincia e all'albo dei Consulenti Tec-



Collegio Geometri Torino

nici del Giudice, veniva nominato Perito Estimatore per i beni immobili e mobili di proprietà della società, caduta in Liquidazione Giudiziale;

- **che** sono ricompresi nel perimetro della Liquidazione i seguenti beni immobili di proprietà della società:

1. **Proprietà di porzione di terreno edificabile entrostante area recintata condominiale ubicata in PINEROLO (TO) – Via Vigone n. snc – BENE 1;**
2. **Proprietà di locale deposito ubicato al piano primo interrato di un più ampio fabbricato costituito in Condominio ubicato in PINEROLO (TO) – Via Vigone n. 45 – BENE 2;**
3. **Proprietà di posto moto ubicato al piano secondo interrato di un più ampio fabbricato costituito in Condominio ubicato in PINEROLO (TO) – Via Vigone n. 47 – BENE 3;**
4. **Proprietà di posto moto ubicato al piano secondo interrato di un più ampio fabbricato costituito in Condominio ubicato in PINEROLO (TO) – Via Vigone n. 47 – BENE 4;**
5. **Proprietà di posto moto ubicato al piano secondo interrato di un più ampio fabbricato costituito in Condominio ubicato in PINEROLO (TO) – Via Vigone n. 47 – BENE 5;**
6. **Proprietà di posto moto ubicato al piano secondo interrato di un più ampio fabbricato costituito in Condominio ubicato in PINEROLO (TO) – Via Vigone n. 47 – BENE 6;**
7. **Proprietà di area urbana ubicata al piano terreno esterno al perimetro condominiale, adibita in parte a parcheggio pub-**



blico ubicato in PINEROLO (TO) – Via Vigone n. 45/47 –  
BENE 7;

8. Proprietà di area urbana ubicata al piano terreno esterno al  
perimetro condominiale, adibita in parte a parcheggio pub-  
blico ubicato in PINEROLO (TO) – Via Vigone n. 45/47 –  
BENE 8;

9. Proprietà di area urbana ubicata al piano terreno esterno al  
perimetro condominiale, adibita in parte a parcheggio pub-  
blico ubicato in PINEROLO (TO) – Via Vigone n. 45/47 –  
BENE 9;

-che i beni immobili sopraelencati dal n.1 al n. 6 compreso, costitui-  
scono i beni valorizzabili oggetto della presente Perizia.

- che i beni immobili sopraelencati dal n.7 al n.9 compreso, sono aree  
urbane esterne al perimetro lottizzato, assoggettate ad uso pubblico e da  
dismettere al Comune, pertanto si è ritenuto opportuno non valorizzarle;  
Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi,  
degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie ese-  
guite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle for-  
malità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documenta-  
zione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i  
vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi  
inerenti i beni caduti nella Liquidazione Giudiziale (Licenze Edilizie,  
Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con ri-  
ferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegata in cal-

ce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto -  
segnati punti:

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nella Liquidazione Giudiziale (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di Liquidazione Giudiziale;

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

A.3) coerenze;

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si pre-



CISI:

- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario alleggi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

C) Dica se alla data della sentenza di liquidazione giudiziale gli immobili erano di proprietà della società e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita



e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA DI STIMA  
CESPITE A**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nel fallimento (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici

**Descrizione e consistenza dell'immobile**

**Diritto di piena proprietà dell'area urbana edificabile, di un locale deposito, di quattro posti moto e tre terreni ubicati nel Comune di PINEROLO (TO) – Via Vigone n.45/47**

Il cespite immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà – è composto da:

- un'area urbana edificabile di mq catastali 357 entrostante area recintata condominiale del complesso edilizio denominato "Nuovo Borgo" (**Bene n.1**);
- un locale deposito ubicato al primo piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in condominio e denominato "Nuovo Borgo" (**Bene n.2**);
- quattro posti moto contigui fra loro ubicati al secondo piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in condominio, denominato "Nuovo Borgo" (**Beni dal n.3 al n.6**);
- tre aree urbane assoggettate ad uso pubblico, esterne al perimetro di edificazione del Condominio "Nuovo Borgo" (**Beni dal**



n.7 al n.9);

**Bene 1:**

L'area urbana edificabile oggetto della presente perizia, è ubicata nel Comune di PINEROLO (TO), raggiungibile tramite accesso pedonale e carraio comune del Condominio denominato "Nuovo Borgo", dalla pubblica Via Vigone n.45/47.

L'area, già denominata "Fabbricato F" di futura realizzazione, ha una superficie catastale totale di 357 mq ed è identificata al Catasto Fabbricati al fg. 53 mappale 326 sub. 66 del Comune di Pinerolo, sezione A.

L'immobile è in proprietà piena per la quota 1/1.

Allo stato attuale l'area risulta essere libera (prato), dotata di una serie di pozzetti d'ispezione (presumibilmente sottoservizi) e delimitata verso l'area giardino/cortile condominiale da rete arancione da cantiere.

**Bene 2:**

Locale deposito di forma irregolare posto al piano primo interrato di un più ampio fabbricato denominato "Fabbricato B" e costituito in Condominio denominato "Nuovo Borgo" con accesso da Via Vigone n.45/b; il locale è raggiungibile sia tramite scala interna condominiale, sia da rampa di accesso carraio.

Il locale si presenta con struttura portante in c.a., muratura di tamponamento in blocchi di cls non intonacato, pavimento in cemento liscio e porta di accesso in metallo.

L'unità è dotata del solo impianto elettrico.



**Bene 3-4-5-6:**

Trattasi di quattro posti moto coperti, contigui fra loro, ubicati al secondo piano interrato di un più ampio fabbricato denominato “Fabbricato E” costituito in Condominio denominato “Nuovo Borgo” con accesso da Via Vigone n.47; le unità sono raggiungibili sia tramite scala interna condominiale, sia da rampa di accesso carraio.

Le unità sono definite mediante stalli a terra su pavimento in cemento liscio.

Le unità sono prive di impianti tecnologici propri.

**Bene 7-8-9:**

Trattasi di tre aree urbane assoggettate ad uso pubblico, asfaltate ed a destinazione marciapiede e parcheggio.

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di fallimento;

**Titolarità e provenienza in capo alla società:**

La proprietà piena per la quota di 1/1 delle unità costituenti il Cespite A oggetto della presente Perizia pervennero alla società

, con sede in ( ) c.f.

in forza dei seguenti atti:

- atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Angelo CHINALE in data 10 dicembre 2003, rep. 32323 racc. 12538, trascritto alla conservatoria dei RR. II. di Pinerolo il 07 gennaio 2004 ai nn. 80/58; in tale atto la società “?”

” con sede in c.f. acquista-



va dai sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ la piena proprietà di terreni e unità immobiliari già edificate su area ubicata in Pinerolo Via Vigone n.45 e 47 (**Vedasi Allegato n. 01.1**).

- atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI in data 02 marzo 2004, rep. 53623 racc. 27353, trascritto alla conservatoria dei RR. II. di Pinerolo il 15 marzo 2004 ai nn. 2170/1586; in tale atto la società “\_\_\_\_\_”

\_\_\_\_\_” con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ acquistava dalla società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) c.f. \_\_\_\_\_ la piena proprietà di un terreno ubicato in Pinerolo Via Vigone n.45 e 47 (Fg 53 mappale 248, poi mappale 324 ed in ultimo mappale 326) oltre a due immobili non pertinenti con la presente perizia (**Vedasi Allegato n. 01.2**).

- atto di compravendita stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI in data 13 dicembre 2010, rep. 68481 racc. 38584, trascritto alla conservatoria dei RR. II. di Pinerolo il 04 gennaio 2011 ai nn. 42/28; in tale atto la società “\_\_\_\_\_”

\_\_\_\_\_” con sede in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ vendeva alla società “\_\_\_\_\_” con sede in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) c.f. \_\_\_\_\_ parte degli immobili oggetto di perizia (**Vedasi**

**Allegato n. 01.3**).

- atto di trasferimento di sede societaria stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI in data 01 agosto 2012, rep. 71393 racc.



40728 trascritto alla conservatoria dei RR. II. di Pinerolo il 03 agosto 2012 ai nn. 5490/4383; in tale atto la società “  
” con sede a ( ) c.f. / trasfe-  
riva la propria sede a ( ) (Vedasi Allegato n. 01.4).

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

### Dati catastali

Allo stato attuale gli immobili oggetto della presente relazione risultano così identificati:

#### Bene 1:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –

Comune Censuario di PINEROLO (TO):

#### - Catasto Fabbricati:

- o Foglio 53 mappale 326 – Sub 66 - Categoria F/1 – Consistenza 357 mq – Via Vigone n. snc – Piano T;

(Vedasi Allegato n. 02.1).

#### Bene 2:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –

Comune Censuario di PINEROLO (TO):

#### - Catasto Fabbricati:

- o Foglio 53 mappale 326 – Sub 19 – Rendita C. € 4,44 - Categoria C/2 – Classe 1 - Consistenza 2 mq – Via Vigone n. 45 – Piano S1;

**(Vedasi Allegato n. 02.2).**

**Bene 3:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –  
Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

- **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 326 – Sub 68 – Rendita C. € 8,26 -  
Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 2 mq – Via Vi-  
gone n. 47 – Piano S2;

**(Vedasi Allegato n. 02.3).**

**Bene 4:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –  
Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

- **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 326 – Sub 69 – Rendita C. € 8,26 -  
Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 2 mq – Via Vi-  
gone n. 47 – Piano S2;

**(Vedasi Allegato n. 02.4).**

**Bene 5:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –  
Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

- **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 326 – Sub 70 – Rendita C. € 8,26 -  
Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 2 mq – Via Vi-  
gone n. 47 – Piano S2;



**(Vedasi Allegato n. 02.5).**

**Bene 6:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**

**Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

- **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 326 – Sub 71 – Rendita C. € 8,26 – Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 2 mq – Via Vigone n. 47 – Piano S2;

**(Vedasi Allegato n. 02.6).**

**Bene 7:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**

**Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

- **Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 347 - Categoria F/1 - Consistenza 49 mq – Via Vigone n. SNC – Piano T;

**(Vedasi Allegato n. 02.7.1).**

- **Catasto Terreni:**

- Foglio 53 mappale 347 – Qualità ENTE URBANO – Superficie 49 mq;

**(Vedasi Allegato n. 02.7.2).**

**Bene 8:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**

**Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

- **Catasto Fabbricati:**



- Foglio 53 mappale 348 - Categoria F/1 - Consistenza 4 mq - Via Vigone n. SNC – Piano T;

**(Vedasi Allegato n. 02.8.1).**

**- Catasto Terreni:**

- Foglio 53 mappale 348 – Qualità ENTE URBANO – Superficie 4 mq;

**(Vedasi Allegato n. 02.8.2).**

**Bene 9:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**

**Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

**- Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 349 - Categoria F/1 - Consistenza 42 mq – Via Vigone n. SNC – Piano T;

**(Vedasi Allegato n. 02.9.1).**

**- Catasto Terreni:**

- Foglio 53 mappale 349 – Qualità ENTE URBANO – Superficie 42 mq;

**(Vedasi Allegato n. 02.9.2).**



**Conformità catastale**

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali non sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in at-

ti (beni da n.2 a n.6 compresi) sono sostanzialmente conformi rispetto allo stato di fatto dei luoghi (**Vedasi Allegato da n. 03.2 a 03.6**).

Le planimetrie delle aree urbane (beni n.1,7,8,9) non sono presenti nella banca dati dell'AdE Territorio.

Esiste tuttavia elaborato planimetrico che rappresenta ed individua il posizionamento delle varie unità immobiliari (beni da n.1 a n.6 compresi) (**Vedasi Allegato n. 04**).

L'estratto di mappa agli atti è sostanzialmente conforme per quanto riguarda il posizionamento e la rappresentazione grafica del fabbricato (**Vedasi Allegato n. 05**).



A.3) *coerenze*;

### Coerenze

Le coerenze dei beni, con riferimento alle planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, sono le seguenti:

#### **bene 1:**

- a Nord altra proprietà mappali 333 e 77, a Est altra proprietà mappale 77, a Sud vuoto su rampa condominiale accesso piano interato e a Ovest altra proprietà facente parte del medesimo condominio (Sub 6).

#### **bene 2:**

- a Nord e a Est scale comuni condominiali, a Sud e a Ovest corridoio condominiale comune.

**bene 3:**

- a Nord, Est e Sud corsia di manovra comune condominiale, a Ovest altra proprietà facente parte del medesimo condominio (Sub 52).

**bene 4:**

- a Nord muro controterra, Est altro posto moto (bene n.5 sub 70) a Sud e Ovest corsia di manovra comune.

**bene 5:**

- a Nord muro controterra, Est altro posto moto (bene n.6 sub 71) a Sud corsia di manovra comune ed a Ovest altro posto moto (bene n.4 sub 69).

**bene 6:**

- a Nord muro controterra, Est ed a Sud corsia di manovra comune, ad Ovest altro posto moto (bene n.5 sub 70).

**bene 7:**

- a Nord mappale 326 (Condominio), Est altra proprietà mappale 234, a Sud Via Vigone e ad Ovest altra area urbana altra proprietà mappale 346.

**bene 8:**

- a Nord mappale 326 (Condominio), Est e a Sud altra area urbana altra proprietà mappale 346, ed a Ovest altra area urbana stessa proprietà (bene n.9 mappale 349).

**bene 9:**

- a Nord mappale 326 (Condominio), Est altra area urbana altra proprietà mappale 346 ed altra area urbana stessa proprietà (be-



ne n.8 mappale 348), a Sud ed a Ovest Via Vigone.

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

### Servitù – vincoli

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Pinerolo e dall'esame delle visure ipo-catastali si sono rilevate le seguenti servitù trascritte in cui la società \_\_\_\_\_ è subentrata di diritto nelle compravendite sopradescritte:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 53623 racc. 27353 del 02 marzo 2004 tra le parti \_\_\_\_\_ (contro) e \_\_\_\_\_ (a favore) **(Vedasi Allegato n. 06.1.1)**.
- atto di costituzione di servitù in deroga alle distanze legali stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 68069 racc. 38274 del 12 ottobre 2010 tra le parti \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
**(Vedasi Allegato n. 06.1.2).**

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Pinerolo e dall'esame delle visure ipo-catastali si sono rilevati i seguenti vincoli, obblighi e precisazioni in cui la società \_\_\_\_\_ è subentrata di diritto nelle compravendite sopradescritte e negli atti stipulati successivamente:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 53623 racc. 27353 del 02 marzo 2004 tra le parti \_\_\_\_\_, (a favore) e \_\_\_\_\_

(contro) **(Vedasi Allegato n. 06.2).**

- atto d'obbligo edilizio stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 54599 del 22 luglio 2004 tra le parti \_\_\_\_\_, (contro) e \_\_\_\_\_

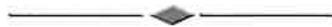
(a favore) **(Vedasi Allegato n. 06.3).**

- atto d'obbligo edilizio stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 56964 racc. 29717 del 18 luglio 2005 tra le parti \_\_\_\_\_, (contro) e \_\_\_\_\_

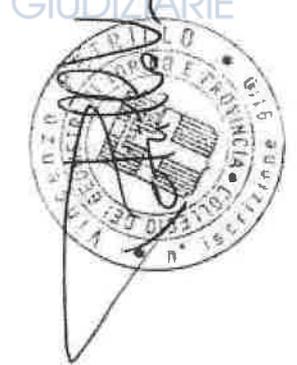
(a favore) **(Vedasi Allegato n. 06.4).**

- atto di precisazione stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 81623 racc. 48281 del 07 ottobre 2019 tra le parti \_\_\_\_\_, (contro) e \_\_\_\_\_ (a favore) **(Vedasi Allegato n. 06.5).**

Si precisa inoltre che i beni costituenti il presente cespite sono inoltre assoggettati a tutti i vincoli e/o precisazioni richiamati nelle Convenzioni Urbanistiche stipulate con il Comune di Pinerolo.



I beni dal n.1 al n.6 compresi, sono inoltre assoggettati al Regolamento di Codominio “Supercondominio Complesso Residenziale Nuovo Borgo” stipulato da Notaio Alberto OCCELLI rep. 59247 racc. 31462 del 20 luglio 2006, trascritto alla conservatoria dei RR. II. di Pinerolo



il 26 luglio 2006 ai nn. 7780/5289 (**Vedasi Allegato n. 07**).

A.5) *esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;*

### Certificazione Energetica

I beni costituenti il presente cespite, per natura e destinazione d'uso, non sono assoggettati alla normativa L.R. n.13 del 28 maggio 2007 e s.m.i. sul rendimento energetico nell'edilizia.

A.6) *stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);*

### Stato locativo

Gli immobili sono liberi da fittanze e nel possesso della società caduta in liquidazione giudiziale.



A.7) *accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:*

- ✓ *se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;*
- ✓ *se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / de-*

molizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

### Aspetti edilizi

Dalle richieste effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Pinerolo si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione dei fabbricati:

#### Bene n.1

- Permesso di Costruire n. 35/2012 del 08/05/2012 rif. 31/10/2011 numero pratica 2011/35758;
- Permesso di Costruire n.02/2020 del 12/02/2020 protocollo pratica 66248/2018 per rinnovo PDC 35/2012e successive proroghe.

#### Beni da n.2 a n.6 compresi – Fabbricati B, D ed E:

- Permesso di Costruire n. 171 del 02/08/2004;
- D.I.A. in Variante n.97/05 del 02/03/2005;
- D.I.A. in Variante n. 76/06 del 08/02/2006;
- Agibilità del 12/06/2006 per il “Fabbricato B”;
- Agibilità del 25/10/2006 per i “Fabbricati D ed E”.

(Vedasi Allegati n. 08.1 e 08.2).

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con i provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati non si sono rilevate difformità sostanziali;

Si evidenzia invece che il “Fabbricato F”, autorizzato con ultimo PDC 02/2020, non è stato edificato e che i tempi per la sua realizzazione sono ormai scaduti fatto salvo proroghe; l'aggiudicatario dovrà prov-



vedere in autonomia all'ottenimento di un nuovo Permesso di Costruire.

Attività ed oneri a carico dell'aggiudicatario di cui la procedura non si assume responsabilità in ordine al loro buon fine.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

**A.9)** Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

### Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

**B)** Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

## Valore

Lo scrivente perito, tenuto conto del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni valorizzabili, **ha stimato** il valore di mercato del cespite A in complessivi € 17.400,00 e precisamente:



### Bene 1 – area urbana:

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla scorta della documentazione in possesso e delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, regolarità geometrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, capacità edificatoria ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni di stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di stima.

Preso atto della capacità edificatoria esposta nell'ultimo pdc autorizzato, considerando ragionevolmente una percentuale del 15% di incidenza del terreno sul valore di vendita delle nuove costruzioni che nel Comune di Pinerolo (TO), nella fascia territoriale di competenza (Valori OMI), è di €/mq 1.250,00 si ottiene un valore di €/mq 187,50 e pertanto:



- SUL 70,66 mq x €/mq 187,50 = € 13.248,75.

A tale valore, visto il contesto di ubicazione, ovvero all'interno di un complesso già edificato ed urbanizzato, visto il rilascio del PDC e conseguente pagamento degli oneri (ancorché oggi scaduto e pertanto passibile di richieste d'integrazione), si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente d'incidenza positivo del +10% determinando così un valore complessivo di € 14.500,00:

$$13.248,75 \times 1,10 = € 14.573,63 \text{ arrotondato ad } € 14.500,00$$

**Bene 2 - deposito:**

**Determinazione superficie commerciale:**

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
deposito	3,00 mq	1,00	3,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie commerciale:</b>			<b>3,00 mq</b>		

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Pinerolo (valori acquisiti dalla banca dati dello "Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2024).

Non riscontrando valori di mercato per immobili simili, ovvero deposito/cantina, si è assunto il valore minimo al metro quadro di locali autorimesse interrato, abbattendone il valore del 65%, pertanto:

Valore €/mq minimo autorimesse 770,00 x 0,35 = €/mq 269,50 arrotondato ad € 270,00

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle



condizioni d'uso dell'immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore pari a 270,00 €/mq.

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Sup. comm. Mq circa	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 2	3,00	270,00	810,00	1/1	810,00
Valore di stima €:					<b>810,00</b>
Valore di stima arrotondato €					<b>800,00</b>

Bene 3– posto moto coperto:

Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Bene n.3 posto moto (Sub 68)	3,00 mq	1,00	3,00 mq	2,50 m	S2
<b>Totale superficie commerciale:</b>			<b>3,00 mq</b>		

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Pinerolo (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2024).

Non riscontrando valori di mercato per immobili simili, ovvero posti moto coperti, si è assunto il valore minimo al metro quadro di locali autorimesse interrato, abbattendone il valore del 75%, pertanto:

Valore €/mq minimo autorimesse 770,00 x 0,25 = €/mq 192,50  
arrotondato ad € 195,00

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

condizioni d'uso dell'immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore pari a 195,00 €/mq.

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Sup. comm. Mq circa	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 3	3,00	195,00	585,00	1/1	585,00
Valore di stima €:					<b>585,00</b>
Valore di stima arrotondato €					<b>600,00</b>

Bene 4– posto moto coperto:

Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Bene n.4 posto moto (Sub 69)	2,50 mq	1,00	2,50 mq	2,50 m	S2
<b>Totale superficie commerciale:</b>			<b>2,50 mq</b>		

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Pinerolo (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2024).

Non riscontrando valori di mercato per immobili simili, ovvero posti moto coperti, si è assunto il valore minimo al metro quadro di locali autorimesse interrato, abbattendone il valore del 75%, pertanto:

Valore €/mq minimo autorimesse 770,00 x 0,25 = €/mq 192,50 arrotondato ad € 195,00

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni d'uso dell'immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore pari a 195,00 €/mq.

Determinazione valore di stima:

<b>Id. Bene</b>	<b>Sup. comm. Mq circa</b>	<b>Valore Unitario €/mq</b>	<b>Valore complessivo €</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale €</b>
<b>Bene N° 4</b>	2,50	195,00	487,50	1/1	487,50
Valore di stima €:					<b>487,50</b>
Valore di stima arrotondato €					<b>500,00</b>

Bene 5– posto moto coperto:

Determinazione superficie commerciale:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda circa</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza media</b>	<b>Piano</b>
Bene n.5 posto moto (Sub 70)	2,50 mq	1,00	2,50 mq	2,50 m	S2
<b>Totale superficie commerciale:</b>			<b>2,50 mq</b>		



Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Pinerolo (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2024).

Non riscontrando valori di mercato per immobili simili, ovvero posti moto coperti, si è assunto il valore minimo al metro quadro di locali autorimesse interrato, abbattendone il valore del 75%, pertanto:

Valore €/mq minimo autorimesse 770,00 x 0,25 = €/mq 192,50

arrotondato ad € 195,00

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni d'uso dell'immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore pari a 195,00 €/mq.

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Sup. comm. Mq circa	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 5	2,50	195,00	487,50	1/1	487,50
Valore di stima €:					<b>487,50</b>
Valore di stima arrotondato €					<b>500,00</b>

Bene 6– posto moto coperto:

Determinazione superficie commerciale:

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Bene n.6 posto moto (Sub 71)	2,50 mq	1,00	2,50 mq	2,50 m	S2
<b>Totale superficie commerciale:</b>			<b>2,50 mq</b>		

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti recentemente nel Comune di Pinerolo (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2024).

Non riscontrando valori di mercato per immobili simili, ovvero posti moto coperti, si è assunto il valore minimo al metro quadro di locali autorimesse interrato, abbattendone il valore del 75%, pertanto:



Valore €/mq minimo autorimesse  $770,00 \times 0,25 = \text{€/mq } 192,50$   
arrotondato ad € 195,00

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle condizioni d'uso dell'immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore pari a 195,00 €/mq.

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Sup. comm. Mq circa	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
Bene N° 6	2,50	195,00	487,50	1/1	487,50
Valore di stima €:					<b>487,50</b>
Valore di stima arrotondato €					<b>500,00</b>

**RIEPILOGO VALORI BENI**

ID. BENE	DESCRIZIONE	VALORE
bene 1	area urbana	€ 14.500,00
bene 2	deposito	€ 800,00
bene 3	posto moto coperto	€ 600,00
bene 4	posto moto coperto	€ 500,00
bene 5	posto moto coperto	€ 500,00
bene 6	posto moto coperto	€ 500,00
<b>TOTALE STIMA</b>		<b>€ 17.400,00</b>

C) Dica se alla data della sentenza di liquidazione giudiziale gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudiziali.

dizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

## Ipotecche e Trascrizioni Pregiudizievoli

L'immobile alla data della sentenza di fallimento risultava in diritto di proprietà in capo alla società caduta in liquidazione giudiziale.

Alla data della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale risultavano le seguenti formalità pregiudizievoli su tutti i beni:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritto a Pinerolo il 29/09/2023 ai n.ri 7746/899

A favore di:

○

Contro:

○

Rogante: Ufficiale giudiziario Tribunale di Cuneo (CN)

Atto giudiziario n.901 del 21/08/2023

Capitale € 30.464,07

Totale € 50.000,00



(Vedasi Allegati n. 09.1).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritto a Pinerolo il 18/10/2023 ai n.ri 8260/959

A favore di:

○

Contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

○

Rogante: Ufficiale giudiziario Tribunale di Cuneo (CN)

Atto giudiziario n.881/2023 del 07/04/2023

Capitale € 28.859,10

Interessi € 2.852,99

Totale € 45.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**(Vedasi Allegati n. 09.2).**

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE in corso di presentazione.**

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**D)** Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

- ✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;
- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/differenza anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;



## PIANO DI VENDITA

**Diritto di piena proprietà dell'area urbana edificabile, di un locale deposito, di quattro posti moto e tre terreni ubicati nel Comune di PINEROLO (TO) – Via Vigone n.45/47**

Il cespite immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà – è composto da:

- un'area urbana edificabile di mq catastali 357 entrostante area recintata condominiale del complesso edilizio denominato “Nuovo Borgo” (**Bene n.1**);
- un locale deposito ubicato al primo piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in condominio e denominato “Nuovo Borgo” (**Bene n.2**);
- quattro posti moto contigui fra loro ubicati al secondo piano interrato di un più ampio fabbricato costituito in condominio, denominato “Nuovo Borgo” (**Beni dal n.3 al n.6**);
- tre aree urbane assoggettate ad uso pubblico, esterne al perimetro di edificazione del Condominio “Nuovo Borgo” (**Beni dal n.7 al n.9**);

### **Bene 1:**

L'area urbana edificabile oggetto della presente perizia, è ubicata nel Comune di PINEROLO (TO), raggiungibile tramite accesso pedonale e carraio comune del Condominio denominato “Nuovo Borgo”, dalla pubblica Via Vigone n.45/47.

L'area, già denominata “Fabbricato F” di futura realizzazione, ha una superficie catastale totale di 357 mq ed è identificata al Catasto Fab-



bricati al fg. 53 mappale 326 sub. 66 del Comune di Pinerolo, sezione A.

L'immobile è in proprietà piena per la quota 1/1.

Allo stato attuale l'area risulta essere libera (prato), dotata di una serie di pozzetti d'ispezione (presumibilmente sottoservizi) e delimitata verso l'area giardino/cortile condominiale da rete arancione da cantiere.

**Bene 2:**

Locale deposito di forma irregolare posto al piano primo interrato di un più ampio fabbricato denominato "Fabbricato B" e costituito in Condominio denominato "Nuovo Borgo" con accesso da Via Vigone n.45/b; il locale è raggiungibile sia tramite scala interna condominiale, sia da rampa di accesso carraio.

Il locale si presenta con struttura portante in c.a., muratura di tamponamento in blocchi di cls non intonacato, pavimento in cemento liscio e porta di accesso in metallo.

L'unità è dotata del solo impianto elettrico.

**Bene 3-4-5-6:**

Trattasi di quattro posti moto coperti, contigui fra loro, ubicati al secondo piano interrato di un più ampio fabbricato denominato "Fabbricato E" costituito in Condominio denominato "Nuovo Borgo" con accesso da Via Vigone n.47; le unità sono raggiungibili sia tramite scala interna condominiale, sia da rampa di accesso carraio.

Le unità sono definite mediante stalli a terra su pavimento in cemento liscio.



Le unità sono prive di impianti tecnologici propri.

**Bene 7-8-9:**

Trattasi di tre aree urbane assoggettate ad uso pubblico, asfaltate ed a destinazione marciapiede e parcheggio.

Allo stato attuale i cespiti oggetto di stima risultano così identificati:

**Bene 1:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**

**Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

**- Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 326 – Sub 66 - Categoria F/1 – Consistenza 357 mq – Via Vigone n. snc – Piano T;

**Bene 2:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**

**Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

**- Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 326 – Sub 19 – Rendita C. € 4,44 - Categoria C/2 – Classe 1 - Consistenza 2 mq – Via Vigone n. 45 – Piano S1;

**Bene 3:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**

**Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

**- Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 326 – Sub 68 – Rendita C. € 8,26 - Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 2 mq – Via Vi-



gone n. 47 – Piano S2;

**Bene 4:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –  
Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

**- Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 326 – Sub 69 – Rendita C. € 8,26 -  
Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 2 mq – Via Vi-  
gone n. 47 – Piano S2;

**Bene 5:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –  
Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

**- Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 326 – Sub 70 – Rendita C. € 8,26 -  
Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 2 mq – Via Vi-  
gone n. 47 – Piano S2;

**Bene 6:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –  
Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

**- Catasto Fabbricati:**

- Foglio 53 mappale 326 – Sub 71 – Rendita C. € 8,26 -  
Categoria C/6 – Classe 1 - Consistenza 2 mq – Via Vi-  
gone n. 47 – Piano S2;

**Bene 7:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**



**Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

- **Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 53 mappale 347 - Categoria F/1 - Consistenza 49 mq – Via Vigone n. SNC – Piano T;

- **Catasto Terreni:**

- o Foglio 53 mappale 347 – Qualità ENTE URBANO – Superficie 49 mq;

**Bene 8:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**

**Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

- **Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 53 mappale 348 - Categoria F/1 - Consistenza 4 mq – Via Vigone n. SNC – Piano T;

- **Catasto Terreni:**

- o Foglio 53 mappale 348 – Qualità ENTE URBANO – Superficie 4 mq;

**Bene 9:**

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio –**

**Comune Censuario di PINEROLO (TO):**

- **Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 53 mappale 349 - Categoria F/1 - Consistenza 42 mq – Via Vigone n. SNC – Piano T;

- **Catasto Terreni:**

- o Foglio 53 mappale 349 – Qualità ENTE URBANO –



Superficie 42 mq;

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo si è rilevato che i dati catastali non sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti (beni da n.2 a n.6 compresi) sono sostanzialmente conformi rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Le planimetrie delle aree urbane (beni n.1,7,8,9) non sono presenti nella banca dati dell'AdE Territorio.

Esiste tuttavia elaborato planimetrico che rappresenta ed individua il posizionamento delle varie unità immobiliari (beni da n.1 a n.6 compresi)

L'estratto di mappa agli atti è sostanzialmente conforme per quanto riguarda il posizionamento e la rappresentazione grafica del fabbricato.

Le coerenze dei beni, con riferimento alle planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, sono le seguenti:

**bene 1:**

- a Nord altra proprietà mappali 333 e 77, a Est altra proprietà mappale 77, a Sud vuoto su rampa condominiale accesso piano interato e a Ovest altra proprietà facente parte del medesimo condominio (Sub 6).

**bene 2:**

- a Nord e a Est scale comuni condominiali, a Sud e a Ovest cor-



ridoio condominiale comune.

**bene 3:**

- a Nord, Est e Sud corsia di manovra comune condominiale, a Ovest altra proprietà facente parte del medesimo condominio (Sub 52).

**bene 4:**

- a Nord muro controterra, Est altro posto moto (bene n.5 sub 70) a Sud e Ovest corsia di manovra comune.

**bene 5:**

- a Nord muro controterra, Est altro posto moto (bene n.6 sub 71) a Sud corsia di manovra comune ed a Ovest altro posto moto (bene n.4 sub 69).

**bene 6:**

- a Nord muro controterra, Est ed a Sud corsia di manovra comune, ad Ovest altro posto moto (bene n.5 sub 70).

**bene 7:**

- a Nord mappale 326 (Condominio), Est altra proprietà mappale 234, a Sud Via Vigone e ad Ovest altra area urbana altra proprietà mappale 346.

**bene 8:**

- a Nord mappale 326 (Condominio), Est e a Sud altra area urbana altra proprietà mappale 346, ed a Ovest altra area urbana stessa proprietà (bene n.9 mappale 349).

**bene 9:**

- a Nord mappale 326 (Condominio), Est altra area urbana altra



proprietà mappale 346 ed altra area urbana stessa proprietà (bene n.8 mappale 348), a Sud ed a Ovest Via Vigone.

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Pinerolo e dall'esame delle visure ipo-catastali si sono rilevate le seguenti servitù trascritte in cui la società \_\_\_\_\_, è subentrata di diritto nelle compravendite sopradescritte:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 53623 racc. 27353 del 02 marzo 2004 tra le parti \_\_\_\_\_, (contro) e \_\_\_\_\_ (a favore).
- atto di costituzione di servitù in deroga alle distanze legali stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 68069 racc. 38274 del 12 ottobre 2010 tra le parti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_



Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Pinerolo e dall'esame delle visure ipo-catastali si sono rilevati i seguenti vincoli, obblighi e precisazioni in cui la società \_\_\_\_\_ è subentrata di diritto nelle compravendite sopradescritte e negli atti stipulati successivamente:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 53623 racc. 27353 del 02 marzo 2004 tra le parti \_\_\_\_\_ (a fa-

vore) e

(contro).

- atto d'obbligo edilizio stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 54599 del 22 luglio 2004 tra le parti

(contro) e

(a favore).

- atto d'obbligo edilizio stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 56964 racc. 29717 del 18 luglio 2005 tra le parti

(contro) e

(a favore).

- atto di precisazione stipulato a rogito Notaio Alberto OCCELLI rep. 81623 racc. 48281 del 07 ottobre 2019 tra le parti

(contro) e

(a favore).

Si precisa inoltre che i beni costituenti il presente cespite sono inoltre assoggettati a tutti i vincoli e/o precisazioni richiamati nelle Convenzioni Urbanistiche stipulate con il Comune di Pinerolo.

I beni dal n.1 al n.6 compresi, sono inoltre assoggettati al Regolamento di Condominio “Supercondominio Complesso Residenziale Nuovo Borgo” stipulato da Notaio Alberto OCCELLI rep. 59247 racc. 31462 del 20 luglio 2006, trascritto alla conservatoria dei RR. II. di Pinerolo il 26 luglio 2006 ai nn. 7780/5289.

I beni costituenti il presente cespite, per natura e destinazione d'uso, non sono assoggettati alla normativa L.R. n.13 del 28 maggio 2007 e s.m.i. sul rendimento energetico nell'edilizia.

L'immobile è libero da fittanze e nel possesso della società caduta in

liquidazione giudiziale.

Dalle richieste effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Pinerolo si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione dei fabbricati:

**Bene n.1**

- Permesso di Costruire n. 35/2012 del 08/05/2012 rif. 31/10/2011 numero pratica 2011/35758;
- Permesso di Costruire n.02/2020 del 12/02/2020 protocollo pratica 66248/2018 per rinnovo PDC 35/2012e successive proroghe.

**Beni da n.2 a n.6 compresi – Fabbricati B, D ed E:**

- Permesso di Costruire n. 171 del 02/08/2004;
- D.I.A. in Variante n.97/05 del 02/03/2005;
- D.I.A. in Variante n. 76/06 del 08/02/2006;
- Agibilità del 12/06/2006 per il “Fabbricato B”;
- Agibilità del 25/10/2006 per i “Fabbricati D ed E”.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con i provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati non si sono rilevate difformità sostanziali; Si evidenzia invece che il “Fabbricato F”, autorizzato con ultimo PDC 02/2020, non è stato edificato e che i tempi per la sua realizzazione sono ormai scaduti fatto salvo proroghe; l'aggiudicatario dovrà provvedere in autonomia all'ottenimento di un nuovo Permesso di Costruire.

Attività ed oneri a carico dell'aggiudicatario di cui la procedura non si assume responsabilità in ordine al loro buon fine.



Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, senza alcuna garanzia da parte della procedura anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superfici ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di TORINO.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documenta-



zione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

Al presente cespite, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 17.400,00.

◆

### Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento del LOTTO UNICO

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritto a Pinerolo il 29/09/2023 ai n.ri 7746/899

A favore di:

○

Contro:

○

Rogante: Ufficiale giudiziario Tribunale di Cuneo (CN)

Atto giudiziario n.901 del 21/08/2023

Capitale € 30.464,07

Totale € 50.000,00

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO iscritto a Pinerolo il 18/10/2023 ai n.ri 8260/959

A favore di:

○



Contro:

○

Rogante: Ufficiale giudiziario Tribunale di Cuneo (CN)

Atto giudiziario n.881/2023 del 07/04/2023

Capitale € 28.859,10

Interessi € 2.852,99

Totale € 45.000,00

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE in corso di presentazione.**

I costi e le spese per la cancellazione di tali formalità saranno a carico dell'aggiudicatario.

E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.



Con Osservanza.

Torino (TO), 08 gennaio 2025

Il perito

Geom. Vincenzo Petrillo



**Allegati:**

- 00 report fotografico
- 01.1 atto 2003 chianale
- 01.2 atto 2004 occelli
- 01.3 compravendita
- 01.4 trasferimento sede sociale
- 02.1 visura storica FABBRICATI fg 53 n 326 sub 66
- 02.2 visura storica FABBRICATI fg 53 n 326 sub 19
- 02.3 visura storica FABBRICATI fg 53 n 326 sub 68
- 02.4 visura storica FABBRICATI fg 53 n 326 sub 69
- 02.5 visura storica FABBRICATI fg 53 n 326 sub 70
- 02.6 visura storica FABBRICATI fg 53 n 326 sub 71
- 02.7.1 visura storica FABBRICATI fg 53 n.347
- 02.7.2 visura storica TERRENI fg 53 n.347
- 02.8.1 visura storica FABBRICATI fg 53 n.348
- 02.8.2 visura storica TERRENI fg 53 n.348
- 02.9.1 visura storica FABBRICATI fg 53 n.349
- 02.9.2 visura storica TERRENI fg 53 n.349
- 03.2 PLN\_fg 53 n 326 sub 19
- 03.3 PLN\_fg 53 n 326 sub 68
- 03.4 PLN\_fg 53 n 326 sub 69
- 03.5 PLN\_fg 53 n 326 sub 70
- 03.6 PLN\_fg 53 n 326 sub 71
- 04 elaborato planimetrico
- 05 EDM FG 53
- 06.1.1 atto 2004\_SERVITU DI PASSAGGIO
- 06.1.2 atto servitu distanze\_2010
- 06.2 atto 2004\_POTENZIALITA EDIFICATORIA
- 06.3 atto obbligo edilizio\_PARCHEGGI E MARCIAPEDE
- 06.4 atto obbligo edilizio 2005\_PARCHEGGIO
- 06.5 atto di precisazione
- 07 regolamento condominio
- 08.1 pdc 35.2012
- 08.2 pdc 02.2020
- 09.1 iscrizione decreto ingiuntivo
- 09.2 iscrizione decreto ingiuntivo

