

Liquidazione Giudiziale

n° 252/2024 LG

XXXX s.r.l.

G.D.: Dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: Dott. Pier Vittorio VIETTI

1° STRALCIO

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

SUL VALORE

DI N. 22 LOCALI AUTORIMESSA

SITI NEL COMUNE DI

NICHELINO (TO)

INCARICO E PREMESSA

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura epigrafata.

In considerazione dell'attività di costruttrice edile svolta dalla società oggi in Procedura e della consistenza patrimoniale residua in proprietà alla data di apertura della liquidazione giudiziale, lo scrivente aveva

inizialmente proposto alla Curatela circa l'opportunità di acquisire una relazione notarile ipo-catastale ventennale che consentisse di individuare puntualmente tutte le entità immobiliari tuttora riconducibili alla società XXXX s.r.l. nonché gli eventuali vincoli e/o le formalità pregiudizievoli su di esse gravanti.

Accolta detta proposta operativa ed ottenuta la correlata autorizzazione da parte del Magistrato, la Procedura si è quindi avvalsa dell'attività professionale del Notaio Caterina Bima, la quale - all'esito dei suoi accertamenti - ha poi predisposto una relazione ventennale datata 28 aprile 2025.

In esito alle risultanze della predetta relazione notarile, lo scrivente ha predisposto nota per trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione curandone poi la presentazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, competente per territorio, che ha eseguito la formalità in data 9 luglio 2025.

Indipendentemente dall'attività professionale espletata dal citato Notaio incaricato dalla Procedura, lo scrivente - al fine di avere un quadro globale della situazione - ha poi autonomamente espletato ulteriori e specifici accertamenti (integrativi):

- presso l'Ufficio Catastale Provinciale di Torino, con acquisizione di estratto di mappa, elaborato planimetrico oltre ad elenco dei subalterni assegnati, planimetrie e visure catastali delle varie entità immobiliari indicate dal Notaio come riconducibili alla società in liquidazione giudiziale;
- presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 con acquisizione dei titoli di provenienza risultanti dalla relazione notarile

- ventennale;
- presso i rispettivi amministratori dei due Condomini in cui sono risultate ubicate le entità immobiliari indicate in proprietà alla società in Procedura;
 - presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino:
 - ✓ con richiesta e successiva acquisizione delle pratiche edilizie riconducibili alle varie entità immobiliari ubicate nel territorio comunale;
 - ✓ con acquisizione di estratti cartografici del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) e di stralci delle relative Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

Completati tutti gli accertamenti documentali, sono poi stati espletati¹ i sopralluoghi sulle relative entità immobiliari indicate come residue in proprietà, finalizzati alla verifica delle loro caratteristiche, del loro stato conservativo e manutentivo oltreché della conformità alla documentazione catastale ed edilizia acquisita, nonché a rilievi geometrici (per il tramite di strumentazione laser manuale) e a riprese fotografiche.

D'intesa con la Curatela, vista l'elevata consistenza immobiliare indicata in capo alla società in liquidazione, si è ritenuto di procedere per stralci di perizia, predisponendo un primo stralcio relativo ai locali autorimessa ubicati in Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10 di seguito individuati come Lotti da n. 1 a n. 22.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

¹ In base alla disponibilità delle chiavi di apertura dei vari locali, i sopralluoghi sono stati effettuati in data 29 maggio 2025 e in data 22 luglio 2025.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

La superficie esposta nella trattazione che segue è stata desunta dalle visure catastali acquisite, in cui sono esposte le misure derivanti dall'applicazione dei criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 determinate computando:

- i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo pari a cm 50;
- i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore pari a cm 25.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile, quale criterio di estimativo, il valore di mercato ricercato attraverso un procedimento di tipo 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 ultime "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 documentale quanto più possibile completo sotto il profilo dei dati ritraibili da fonti di settore specifico, sono stati inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui:

- ✓ le Statistiche *del II° trimestre 2025* del settore residenziale, pubblicate in data 11 settembre 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione residenziale (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicato in data 20 maggio 2025;
- ✓ le *Statistiche regionali del settore residenziale - Piemonte (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicate in data 5 giugno 2025,

a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché il *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia* nel II° trimestre 2025 realizzato in collaborazione tra Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e Tecnoborsa, pubblicato in data 11 agosto 2025.

PREMESSA

Come già anticipato nella premessa della presente relazione tecnico-estimativa, le entità immobiliari oggetto della presente relazione tecnico-estimativa sono tutte risultate ubicate nel medesimo complesso condominiale sito in comune di Nichelino (TO) denominato “Residenza Le Ortensie”.

Risultano pertanto comuni alle stesse entità alcune peculiarità che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente (onde evitare ripetizioni pleonastiche) in quanto riferibili a tutti gli immobili in esame.

Facendo riferimento a tutto quanto sopra esposto, lo scrivente riporta quindi di seguito l'elencazione dettagliata delle citate comuni peculiarità riconducibili nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del complesso immobiliare;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze generali;
- titolo di provenienza delle entità immobiliari;
- titoli di proprietà pregressi;
- diritti reali a favore di terzi;
- regolamento di Condominio;
- stato locativo;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- certificazione energetica,

rimandando nel prosieguo della presente trattazione peritale alle puntuali ed analitiche descrizioni delle specifiche peculiarità riconducibili alle entità dei singoli Lotti di cui alla società in liquidazione denominata XXXX s.r.l.

INFORMATIVE COMUNI **A TUTTI I LOTTI**

- UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Comune di Nichelino (TO) - Condominio denominato “Residenza Le Ortensie” - Via Pateri numeri 16/2 - 16/4 - 16/6 - 16/8 - 16/10 (*già Strada Pateri n. 14*).

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

Come si rileva dai contenuti dell’elaborato planimetrico catastale, dell’elenco dei subalterni e del regolamento condominiale acclusi alla presente relazione, le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un complesso realizzato dalla società oggi in Procedura composto da n. 4 corpi di fabbrica a destinazione residenziale elevati a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato racchiudente cantine, locali tecnici e locali ad uso autorimessa, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 17, particella numero 1259 subalterni:

- da 7 a 38 e da 103 a 109, relativi ad abitazioni di tipo civile con relativa cantina di pertinenza²;
- da 39 a 102 relativi a locali autorimessa, di cui n. 22 residuati in proprietà della società in Procedura,

oltre a beni comuni non censibili costituiti da:

- cortile, verde, locali comuni e locali tecnici (sub 1);

² Con la precisazione che i subalterni 15, 20, 22, 23, 28, 34 e 35 sono stati soppressi.

- rampa, area di manovra e uscite di sicurezza autorimessa (sub 2);
- vani scala, ascensori e corridoi cantine (subalterni 3, 4, 5 e 6).

I corpi di fabbrica in esame insistono su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 17, particella n. 1259 di are 59.48, ente urbano senza reddito, derivante da Tabella di Variazione dell'8 ottobre 2008 Pratica n. TO0643140 (numero 643140/2008), con la quale vennero soppresse le preesistenti particelle:

- n. 1187 di are 3.36
- n. 1188 di are 47.71
- n. 1193 di are 8.41.

Come si rileva dai contenuti delle allegate visure storiche:

- le particelle numeri 1187 e 1188 erano derivate dal mappale n. 662 di are 70.01 in forza di Frazionamento del 4 luglio 2005 Pratica numero TO0280971 (numero 280971.1/2005);
- la particella n. 1193 era derivata dal mappale n. 110 di are 14.03 in forza di Frazionamento del 29 settembre 2005 Pratica n. TO0335167 (n. 335167.1/2005).

I mappali numeri 662 e 110 erano derivati da impianto meccanografico del 1° settembre 1977.

- COERENZE GENERALI

Con riferimento ai contenuti dell'allegato estratto di mappa catastale, i corpi di fabbrica e l'area di pertinenza, distinti in un solo corpo con la particella n. 1259 del Foglio 17, presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: particelle numeri 1194, 661, 968, 904, 1185, 1186 e 1087 del Foglio 17.

- TITOLO DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

Richiamando i contenuti della relazione notarile ventennale predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, il terreno sul quale insistono le entità immobiliari trattate nella presente relazione era originariamente pervenuto alla società XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX per acquisto da AAAAAA Anna in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Forni di Caluso del 14 ottobre 2005, repertorio numero 79570/31969, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 26 ottobre 2005 ai numeri 50895/32083. Il suddetto atto descrive l'immobile oggetto di compravendita nei seguenti termini:

“in NICHELINO appezzamento di terreno esteso are ottantuno e centiare tredici (Mq. 8113) ... riportato nel nuovo catasto terreni al foglio 17 particelle:

- n. 1184 (ex 662/a) di centiare 43 ...*
- n. 1185 (ex 662/b) di are 20.53 ...*
- n. 1186 (ex 662/c) di centiare 69 ...*
- n. 1187 (ex 662/d) di are 3.36 ...*
- n. 1188 (ex 662/e) di are 47.71 ...*
- n. 1193 (ex 110/b) di are 8.41 ...”*

La relazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura specifica che *“i terreni distinti con i mappali 1184, 1185 e 1186, pur essendo ricompresi tra i beni con il citato atto a rogito notaio Antonio FORNI in data 14 ottobre 2005, rep. n. 79570/31969, non erano nella disponibilità della signora AAAAAA Anna in quanto erano stati oggetto di cessione a titolo gratuito effettuata dalla medesima a favore*

del Comune di Nichelino in sede di stipula della convenzione edilizia ricevuta dal notaio Francesco PIGLIONE di Torino in data 20 settembre 2005, rep. 48780, di cui infra". I tre mappali innanzi indicati sono stati volturati in catasto in capo alla società XXXX s.r.l. e risultano tuttora catastalmente intestati a quest'ultima società, ma non vengono trattati nella presente relazione in quanto, appunto, ceduti al Comune di Nichelino (TO).

La società XXXX s.r.l. venne sottoposta alla procedura di liquidazione giudiziale con sentenza emessa dal Tribunale di Torino in data 16 settembre 2024.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

Come si rileva dai contenuti della relazione notarile citata in premessa, alla sig.ra AAAAAA Anna il terreno era pervenuto in parte in forza della successione legittima di BBBBBB Maria, nata a BBBBB BBBBB (BB) il 12 luglio 1903 e deceduta il 10 novembre 1991 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Moncalieri il 15 gennaio 1991 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 5 marzo 1996 ai numeri 6405/4559)³ e in parte in forza di titolo anteriore al 1957.

Dalla citata relazione nulla si evince in ordine ad accettazioni espresse o tacite dell'eredità sulla cui necessità si rimanda alle indicazioni del Notaio che si occuperà degli atti di alienazione.

³ Da titolo di provenienza in capo alla società in Procedura, risulta che la dichiarazione di successione di BBBBBB Maria venne registrata con il numero 63 volume 357.

- DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento ai contenuti della relazione notarile ventennale predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, risultano le seguenti servitù:

✚ Servitù di passaggio costituita con atto a rogito Notaio Simona Rubino Massaretto di Moncalieri in data 23 agosto 1973, repertorio numero 11499/823, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 21 settembre 1973 ai numeri 23020/20010;

✚ Servitù di elettrodotto costituita con decreto di asservimento n. 2524 emesso dalla Prefettura di Torino in data 14 febbraio 1966, registrato a Torino il 24 febbraio 1966 al n. 533 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 3 il 5 marzo 1966 ai numeri 7954/6129.

Il Regolamento di Condominio infra indicato specifica inoltre che *“nelle autorimesse e nelle cantine, vi sono servitù passive per i passaggi di tubazioni e scarichi”*.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come si evince dai contenuti della relazione notarile ventennale predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, il Regolamento di Condominio dello stabile in cui sono ubicate le entità immobiliari in trattazione venne depositato con verbale del Notaio Remo Bassetti di Torino in data 7 ottobre 2009, repertorio numero 25761/12171, registrato in Torino il 12 ottobre 2009 al numero 5729 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 13 ottobre 2009 ai

numeri 43852/28055.

Copia del Regolamento, ricevuta dall'attuale Amministratore in data 2 giugno 2025, viene acclusa alla presente relazione, unitamente alle relative tabelle millesimali e alle piante dei vari piani dello stabile, nonché il preventivo della gestione dell'esercizio 2024/2025 con distinta indicazione delle spese riferibili a ciascuna entità immobiliare residuata in capo alla società in Procedura.

Per quanto ricevuto, nella trattazione dei singoli Lotti verranno specificate le quote millesimali oltre all'ammontare delle spese comunicate dall'Amministratore.

- 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 5 giugno 2025 l'Ufficio interpellato ha segnalato l'esistenza di contratti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Moncalieri negli anni 2011, 2012 e 2015.

Quest'ultimo ha comunicato, con messaggio di posta elettronica del 13 giugno 2025, che *“dalle interrogazioni presso l'Anagrafe Tributaria, ad oggi, i contratti di locazione registrati presso l'Ufficio di Moncalieri, in capo al soggetto XXXXXXXXXX XXXX srl, risultano tutti scaduti o risolti”*.

Pertanto ai fini estimativi tutti i Lotti in trattazione verranno considerati liberi da formali vincoli locativi.

- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Con riferimento ai contenuti dell'allegata relazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura e delle risultanze dell'ispezione ipotecaria aggiornata al 3 dicembre 2025, le entità immobiliari risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, che verranno poi cancellate dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

- 1) Iscrizione numeri 37075/5574 del 6 settembre 2023 di ipoteca giudiziale** per complessivi euro 25.000,00, nascente da decreto ingiuntivo numero 14417 emesso dal Tribunale di Torino il 23 agosto 2023, a favore di CCCCC CCC s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale CCCCCCCCCC, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.
- 2) Iscrizione numeri 1830/234 del 15 gennaio 2024 di ipoteca giudiziale** per complessivi euro 120.000,00, nascente da decreto ingiuntivo n. 18716 emesso dal Tribunale di Torino il 20 novembre 2023, a favore di DDDDDDD DDDDDD s.r.l., con sede in Verres (AO), codice fiscale DDDDDDDDDD, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.
- 3) Iscrizione numeri 6161/829 del 13 febbraio 2024 di ipoteca giudiziale** per complessivi euro 10.000,00, nascente da decreto ingiuntivo n. 13636 emesso dal Giudice di Pace di Torino il 10 ottobre 2023, a favore di EEEEEEE EEEE s.r.l.s., con sede in Leini (TO), codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.
- 4) Iscrizione numeri 37209/6038 del 6 settembre 2024 di ipoteca per**

complessivi euro 49.452,78, nascente da richiesta esattoriale rep. 537268 in data 29 agosto 2024, a favore di FFFF s.r.l. s.u., con sede in Mondovì (CN), codice fiscale EEEEEEEEEE, contro XXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

5) Trascrizione numeri 30622/22834 del 9 luglio 2025 di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 377/2024 emessa dal Tribunale di Torino il 16 settembre 2024, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale della XXXX srl, contro XXXX srl, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, l'incaricato del Comune di Nichelino ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione (non tutta riferibile alle entità immobiliari oggetto di stima):

📌 Convenzione edilizia a rogito Notaio Francesco Piglione di Torino del 20 settembre 2005, repertorio numero 48780/24314, registrata in Torino il 29 settembre 2005 al numero 10376 serie 2 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 12 ottobre 2005 ai numeri 48364-48365/30657-30658, stipulata a seguito di presentazione del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) in zona individuata nel PRGC come Distretto DR4-zona BR5 (1,2 mc/mq), approvato con D.C.C. n. 39 in data 27 maggio 2005;

📌 Permesso di Costruire n. 266/05 del 18 aprile 2006, rilasciato per *“nuova costruzione di 4 edifici di civile abitazione a 3 p.f.t. ed interrato, con relative recinzioni, in attuazione di PEC approvato*

con Delibera di C.C. n° 39 del 27/05/05”, con lavori iniziati in data 9 ottobre 2006 (comunicazione Prot. n. 51176 del 9 ottobre 2006);

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 201 - Prot n. 37839 del 25 luglio 2008 presentata per “*varianti interne nei 4 edifici consistenti: nello spostamento di alcuni tramezzi e/o porte. Per varianti esterne consistenti: nella trasformazione da porta a finestra al P.T. edificio n° 3. Nell’eliminazione di una finestra bagno 1° p edificio n° 2 e nello spostamento di una porta balcone nella stessa unità dal prospetto sud-ovest al prospetto nord ovest*”;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 108 - Prot n. 23170 del 22 aprile 2009 presentata per “*2^ D.I.A. per varianti interne consistenti in spostamento di tramezzi e/o demolizione degli stessi, e porte interessanti gli edifici n° 1-2-4*”;

✚ Denuncia di fine lavori Prot. n. 29608 del 28 maggio 2009, dalla quale risulta l’ultimazione dei lavori in data 26 maggio 2009;

✚ Agibilità n. 266/05 - 201/08 (D.I.A.) - 108/09 (D.I.A.) del 18 agosto 2010.

Lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi è sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica acclusa ai titoli abilitativi edilizi sopra elencati, a meno di parziali difformità che verranno evidenziate, ove necessario, nella trattazione dei singoli Lotti.

Come si rileva dall’esame dei contenuti dell’allegata interrogazione urbanistica, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Nichelino⁴ il terreno

⁴ Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 111-27050 del 30.7.1993 e s.m.i.

su cui insistono le entità immobiliari in trattazione ricade interamente nel Distretto di urbanizzazione residenziale DR4 e, nello specifico:

- per il 91,1% in zona BR5 - aree a preminente destinazione abitativa caratterizzate dalla presenza di parti intercluse non edificate, di entità superiore alle aree definite BR3, classificate come ambiti di completamento, dotate di urbanizzazione primaria (art. 57 e tabella BR5 delle Norme Tecniche di Attuazione);
- per il restante 8,9% in zona SRV - aree destinate prevalentemente a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, al servizio degli insediamenti pubblici residenziali (art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione),

e, sotto il profilo della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in Classe I (settori in cui non sussistono condizioni di pericolosità geologica), come specificato dall'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Parte dell'insediamento (46,6%) ricade inoltre nell'addensamento commerciale A3.3.

- DESCRIZIONE

Le entità immobiliari in esame sono tutte ubicate nel quartiere Oltre Stazione del comune di Nichelino (TO), in una zona posta ai margini della zona centrale urbana che l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate individua con la sigla B1 (zona residenziale Via XXV Aprile, Via Torino); più precisamente, dette entità fanno parte di un ambito edilizio racchiuso tra Via Pateri, Via Prali, Via Magellano e Via Gozzano, a destinazione residenziale con prevalenza di

abitazioni civili.

L'area di collocazione delle entità immobiliari in esame, ancorché non direttamente servita né da mezzi di trasporto pubblico né da esercizi commerciali (sia di vicinato che della grande distribuzione), è collocata a breve distanza dai principali servizi cittadini, dalla locale stazione ferroviaria (peraltro servita dalla linea 2 del Servizio Ferroviario Metropolitano - Sfm) oltreché dal tracciato della Tangenziale Sud dell'area metropolitana torinese.

Tutti i locali autorimessa oggetto della presente trattazione fanno parte di un complesso residenziale realizzato nella prima decade degli anni Duemila, insistente su un terreno sostanzialmente pianeggiante di forma trapezoidale irregolare, composto da quattro palazzine abitative elevate a tre piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto e ad un piano interrato; l'accesso all'interno di quest'ultimo avviene per il tramite di una rampa carraia scoperta il cui ingresso è risultato regolato da cancello automatizzato.

Come risulta dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, il numero dei locali autorimessa realizzati dall'impresa costruttrice, è risultato circa il doppio delle unità abitative, le quali peraltro possono utilizzare anche l'ampia area adibita a parcheggio pubblico, non a pagamento, antistante il complesso residenziale di cui alla presente trattazione.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione tecnico-estimativa e alla quale si rimanda per una più dettagliata rappresentazione delle caratteristiche delle varie entità immobiliari.

- 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.

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita delle entità immobiliari di cui al presente elaborato peritale, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere, evidenziando che l'ultimazione formale dei lavori di realizzazione delle stesse risale al 26 maggio 2009 (cfr. capitolo "Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione).

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le entità immobiliari non appartengono a categorie di immobiliari per le quali si rende necessaria la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

Completata la predetta sezione generale relativa alle numerose informative di natura comune a tutte le svariate entità immobiliari e richiamando le specifiche considerazioni esposte nel paragrafo introduttivo della presente relazione, si procede di seguito ad una puntuale trattazione per ognuna delle entità immobiliari riconducibili alla società XXXX s.r.l. in liquidazione giudiziale.

LOTTO N. 1

L.1 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 24.

L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 41, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 22, superficie catastale totale metri quadrati 24, rendita euro 89,76

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.1 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 41, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 42, bene comune non censibile subalterno 1 (locale comune), bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra) e altro bene comune non censibile subalterno 1 (locale comune).

L.1 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento

condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla “5/A3” nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 15,58/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,97/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 114,67 euro.

L.1 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.1 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta trapezoidale e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 260x245 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

All'atto del sopralluogo peritale sono state riscontrate macchie di umidità in corrispondenza del soffitto, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

L.1 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 13.500,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 13.500,00

(euro tredicimilacinquecento/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢
▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 2

L.2 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.2 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 25.

L.2 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 43, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 23, superficie catastale totale metri quadrati 25, rendita euro 93,84 ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.2 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 43, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 44, bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala e corridoio cantine) e bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra).

L.2 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A5" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 15,64/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,97/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 115,06 euro.

L.2 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.2 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede - per quanto indicato (in assenza delle chiavi) dall'Amministratore della società in liquidazione - le seguenti caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x245 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L.2 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 15.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 2, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 15.000,00
(euroquindicimila/00)

LOTTO N. 3

L.3 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.3 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 25.

L.3 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 44, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 23, superficie catastale totale metri quadrati 25, rendita euro 93,84

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.3 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 44, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 45, bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala e corridoio cantine), locale autorimessa subalterno 43 e bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra).

L.3 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A6" nei

prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 14,67/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,85/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 108,05 euro.

L.3 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.3 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede - per quanto indicato (in assenza delle chiavi) dall'Amministratore della società in liquidazione - le seguenti caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x245 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L.3 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo

scrivente ha individuato in € 15.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 3, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 15.000,00

(euroquindicimila/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 4

L.4 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.4 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 24.

L.4 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 45, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 23, superficie catastale totale metri quadrati 24, rendita euro 93,84

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.4 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 45, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 46, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 14, locale autorimessa subalterno 44 e bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra).

L.4 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A7" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 14,67/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,85/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 108,05 euro.

L.4 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.4 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede - per quanto indicato (in assenza delle chiavi) dall'Amministratore della società in liquidazione - le seguenti caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x245 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L.4 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 15.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 4, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 15.000,00

(euroquindicimila/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢
▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 5

L.5 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.5 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 30.

L.5 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 51, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 27, superficie catastale totale metri quadrati 30, rendita euro 110,16
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.5 - COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale acclusi al presente elaborato, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 51, presenta le seguenti coerenze: sottosuolo altra ditta, sottosuolo cortile comune, locale autorimessa subalterno 50 e bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra).

L.5 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A13" nei

prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 18,17/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 2,29/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 133,38 euro.

L.5 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi. Per quanto riferibile ai beni in essa esistenti, il materiale rinvenuto all'interno del locale dovrà essere rimosso e smaltito a cura e spese del futuro aggiudicatario, qualora non venga asportato - nelle more dell'aggiudicazione - dal soggetto che lo ha depositato senza averne titolo.

L.5 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta trapezoidale e possiede le seguenti caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x240 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;

- impianto elettrico a canaline esterne.

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità in vari punti del locale, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

L.5 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 13.700,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 5, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 16.000,00

(euro sedicimila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣
▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 6

L.6 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.6 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 32.

L.6 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 52, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 29, superficie catastale totale metri quadrati 32, rendita euro 118,32

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

La sagoma riscontrata all'atto del sopralluogo si discosta lievemente da quella rappresentata graficamente nella planimetria catastale. Tale discrasia non dà comunque luogo a variazioni del classamento e della rendita, talché non si rende necessario procedere all'aggiornamento della planimetria.

L.6 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 52, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 2 (uscita di sicurezza e area di manovra), locale autorimessa subalterno 53, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 108, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 17, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 19 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 18.

L.6 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A14" nei

prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 20,54/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 2,59/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 150,53 euro.

L.6 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.6 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta trapezoidale e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 250x235 h circa;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

Il locale è risultato privo del previsto portone metallico basculante.

L.6 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 15.500,00 il valore a corpo del locale

autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 6, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 15.500,00

(euroquindicimilacinquecento/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 7

L.7 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.7 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 21.

L.7 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 53, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 19, superficie catastale totale metri quadrati 21, rendita euro 77,52

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX,

proprietà 1/1.

L.7 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 53, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 52, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra), locale autorimessa subalterno 54, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 16 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 108.

L.7 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A15" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 13,44/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,70/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 99,18 euro.

L.7 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi. Per quanto riferibile ai beni in essa esistenti, il materiale rinvenuto

all'interno del locale dovrà essere rimosso e smaltito a cura e spese del futuro aggiudicatario, qualora non venga asportato - nelle more dell'aggiudicazione - dal soggetto che lo ha depositato senza averne titolo.

L.7 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x225 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità in corrispondenza del soffitto, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

L.7 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 13.500,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 7, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente

determinato in

€ 13.500,00

(euro tredicimilacinquecento/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣
▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 8

L.8 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.8 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 20.

L.8 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 54, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 20, rendita euro 73,44
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.8 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 54, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 53, bene comune non censibile

subalterno 2 (area di manovra), locale autorimessa subalterno 55, bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala, ascensore e corridoio cantine) e cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 16.

L.8 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A16" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 12,75/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,61/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 94,17 euro.

L.8 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi. Per quanto riferibile ai beni in essa esistenti, il materiale rinvenuto all'interno del locale dovrà essere rimosso e smaltito a cura e spese del futuro aggiudicatario, qualora non venga asportato - nelle more dell'aggiudicazione - dal soggetto che lo ha depositato senza averne titolo.

L.8 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede le seguenti

caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x225 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L.8 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 8, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 12.000,00

(eurododicimila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 9

L.9 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.9 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 28.

L.9 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 55, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 25, superficie catastale totale metri quadrati 28, rendita euro 102,00
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.9 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 55, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 54, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra), locale autorimessa subalterno 56 e bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala, ascensore e corridoio cantine).

L.9 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A17" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 17,70/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa

(Tabella A);

- una quota di 2,23/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 129,97 euro.

L.9 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi. Per quanto riferibile ai beni in essa esistenti, il materiale rinvenuto all'interno del locale dovrà essere rimosso e smaltito a cura e spese del futuro aggiudicatario, qualora non venga asportato - nelle more dell'aggiudicazione - dal soggetto che lo ha depositato senza averne titolo.

L.9 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta trapezoidale e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 490x270 h circa;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.

Il locale è risultato privo del previsto portone metallico basculante.

L.9 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 15.500,00 il valore a corpo del locale

autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 9, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 15.500,00

(euroquindicimilacinquecento/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 10

L.10 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.10 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 27.

L.10 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 57, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 25, superficie catastale totale metri quadrati 27, rendita euro 102,00

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX,

proprietà 1/1.

L.10 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 57, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 56, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra), locale autorimessa subalterno 58, locale autorimessa subalterno 60, locale autorimessa subalterno 61 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 109.

L.10 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A19" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 17,70/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 2,23/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 129,97 euro.

L.10 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.10 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede - per quanto indicato (in assenza delle chiavi) dall'Amministratore della società in liquidazione - le seguenti caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x220 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L.10 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 18.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 10, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 18.000,00

(eurodiciottomila/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢
▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 11

L.11 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.11 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 17.

L.11 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 58, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale totale metri quadrati 17, rendita euro 65,28
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.11 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 58, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 57, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra), locale autorimessa subalterno 59 e locale autorimessa subalterno 60.

L.11 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A20" nei

prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 12,05/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,52/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 89,10 euro.

L.11 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi. Il materiale rinvenuto all'interno del locale dovrà essere rimosso e smaltito a cura e spese del futuro aggiudicatario, qualora non venga asportato dal soggetto che lo ha depositato senza averne titolo.

L.11 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede le seguenti caratteristiche:

- luce di ingresso cm 270x220 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L.11 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 11, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 12.000,00

(eurododicimila/00)

⌚ ⌚ ⌚ ⌚ ⌚
⌚ ⌚ ⌚ ⌚ ⌚

LOTTO N. 12

L.12 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.12 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 25.

L.12 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 62, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 23, superficie catastale totale metri quadrati 25, rendita euro 93,84
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.12 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 62, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 63, bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala, ascensore e corridoio cantine) e bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra).

L.12 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A24" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 14,67/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,85/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 108,05 euro.

L.12 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.12 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede - per quanto indicato (in assenza delle chiavi) dall'Amministratore della società in liquidazione - le seguenti caratteristiche:

- luce di ingresso cm 240x245 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L.12 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 15.500,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 12, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 15.000,00
(euroquindicimila/00)

LOTTO N. 13

L.13 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.13 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 24.

L.13 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 63, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 23, superficie catastale totale metri quadrati 24, rendita euro 93,84
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.13 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 63, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 64, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 21, bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala, ascensore e corridoio cantine), locale autorimessa subalterno 62 e bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra).

L.13 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento

condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla “5A25” nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 14,67/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,85/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 108,05 euro.

L.13 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.13 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede - per quanto indicato (in assenza delle chiavi) dall'Amministratore della società in liquidazione - le seguenti caratteristiche:

- luce di ingresso cm 235x245 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L.13 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 15.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 13, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 15.000,00

(euroquindicimila/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢
▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 14

L.14 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.14 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 17.

L.14 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 66, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale

totale metri quadrati 17, rendita euro 65,28
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX,
proprietà 1/1.

L.14 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 66, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 67, bene comune non censibile subalterno 4 (corridoio cantine), locale autorimessa subalterno 65 e bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra).

L.14 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A28" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 10,21/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,29/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 75,79 euro.

L.14 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.14 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede - per quanto indicato (in assenza delle chiavi) dall'Amministratore della società in liquidazione - le seguenti caratteristiche:

- luce di ingresso cm 240x245 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L.14 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 14, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 12.000,00

(eurododicimila/00)

☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

LOTTO N. 15

L.15 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.15 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 21.

L.15 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 70, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 19, superficie catastale totale metri quadrati 21, rendita euro 77,52

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.15 - COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale acclusi al presente elaborato, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 70, presenta le seguenti coerenze: sottosuolo altra ditta, bene comune non censibile subalterno 4 (corridoio cantine), locale autorimessa subalterno 69, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra) e bene comune non censibile subalterno 1 (pozzi raccolta fognatura).

L.15 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla “5/A32” nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 12,11/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,53/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 89,55 euro.

L.15 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.15 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta a “L” irregolare e possiede le seguenti caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x240 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità in vari

punti del locale, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

Lo stato dei luoghi differisce parzialmente dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio, che prevedeva un locale di più ampie dimensioni senza il locale tecnico confinante. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'alea correlata alla suddetta discrasia edilizia ed agli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.15 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le attività di regolarizzazione edilizia, con una stima finale di $€ 12.000,00 \times 0,90 = € 10.800,00$.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 15, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 10.800,00

(eurodiecimilaottocento/00)

LOTTO N. 16

L.16 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.16 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 32.

L.16 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 71, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 29, superficie catastale totale metri quadrati 32, rendita euro 118,32

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.16 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 71, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 2 (uscita di sicurezza autorimessa), bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra), locale autorimessa subalterno 72, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 104, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 25, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 27 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 26.

L.16 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla “5/A33” nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 20,54/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 2,59/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 150,53 euro.

L.16 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi. Il materiale rinvenuto all'interno del locale dovrà essere rimosso e smaltito a cura e spese del futuro aggiudicatario, qualora non venga asportato dal soggetto che lo ha depositato senza averne titolo.

L.16 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 265x220 h circa;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;

- impianto elettrico a canaline esterne.

Il locale è privo del previsto portone metallico basculante.

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità in corrispondenza del soffitto, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

L.16 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 13.500,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 16, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 13.500,00

(euro tredicimilacinquecento/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣
▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 17

L.17 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.17 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale

di metri quadrati 21.

L.17 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 72, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 19, superficie catastale totale metri quadrati 21, rendita euro 77,52

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.17 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 72, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 71, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra), locale autorimessa subalterno 73, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 24 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 104.

L.17 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A34" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 13,44/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,70/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative

al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 99,18 euro.

L.17 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.17 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x245 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate numerose e diffuse macchie di umidità in vari punti del locale, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

L.17 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 17, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 12.000,00

(eurododicimila/00)

⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘
⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘

LOTTO N. 18

L.18 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.18 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 21.

L.18 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 73, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 21, rendita euro 73,44

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.18 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 73, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 72, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra), locale autorimessa subalterno 74, bene comune non censibile subalterno 5 (vano scala, ascensore e corridoio cantine) e cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 24.

L.18 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A35" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 12,75/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,61/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 94,17 euro.

L.18 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.18 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede le seguenti

principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 245x235 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate numerose e diffuse macchie di umidità in vari punti del locale, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

L.18 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 18, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 12.000,00

(eurododicimila/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢
▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 19

L.19 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.19 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 28.

L.19 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 74, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 25, superficie catastale totale metri quadrati 28, rendita euro 102,00

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.19 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 74, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 73, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra), locale autorimessa subalterno 75 e bene comune non censibile subalterno 5 (vano scala e ascensore).

L.19 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A36" nei

prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 17,70/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 2,23/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 129,97 euro.

L.19 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.19 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta a "L" e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 4,90x270 h circa;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.,

ed è privo del previsto portone metallico basculante.

All'atto del sopralluogo sono state riscontrate macchie di umidità in corrispondenza del soffitto, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

L.19 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo

scrivente ha individuato in € 13.500,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 19, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 13.500,00

(euro tredicimilacinquecento/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢
▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 20

L.20 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.20 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 21.

L.20 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 75, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 19, superficie catastale totale metri quadrati 21, rendita euro 77,52

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.20 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 75, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 74, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra), locale autorimessa subalterno 76, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 30 e bene comune non censibile subalterno 5 (vano scala e ascensore).

L.20 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A37" nei prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 13,44/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,70/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 99,18 euro.

L.20 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi. Il materiale

rinvenuto all'interno del locale dovrà essere rimosso e smaltito a cura e spese del futuro aggiudicatario, qualora non venga asportato dal soggetto che lo ha depositato senza averne titolo.

L.20 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 270x225 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

L.20 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 15.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 20, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 15.000,00

(euroquindicimila/00)

☐ ☐ ☐ ☐ ☐
☐ ☐ ☐ ☐ ☐

LOTTO N. 21

L.21 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.21 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 19.

L.21 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 101, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 65,28
ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.21 - COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 101, presenta le seguenti coerenze: sottosuolo altra ditta, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 33, locale autorimessa subalterno 100 e bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra).

L.21 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A63" nei

prospetti di ripartizione delle spese, competono:

- una quota di 10,21/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 1,29/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 75,79 euro.

L.21 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi. Il materiale rinvenuto all'interno del locale dovrà essere rimosso e smaltito a cura e spese del futuro aggiudicatario, qualora non venga asportato dal soggetto che lo ha depositato senza averne titolo.

L.21 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- luce di ingresso cm 255x220 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- impianto elettrico a canaline esterne.

All'atto del sopralluogo sono stati riscontrati percolamenti all'intersezione

tra la parete di fondo e il soffitto, da ritenersi riconducibili a fenomeni infiltrativi.

Lo stato dei luoghi differisce parzialmente dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio. Resta pertanto a carico dell'aggiudicatario l'alea correlata alla suddetta discrasia edilizia ed agli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.21 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa. Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le attività di regolarizzazione edilizia, con una stima finale di $€ 12.000,00 \times 0,90 = € 10.800,00$.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 21, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 10.800,00
(eurodiecimilaottocento/00)

LOTTO N. 22

L.22 - UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Via Pateri n. 16/10.

L.22 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, dotato di accesso pedonale tramite scala e di accesso carraio da sovrastante cortile esclusivo tramite piattaforma montamacchine; il tutto con una superficie catastale di metri quadrati 339..

Nota

In merito alla consistenza dell'entità immobiliare in esame si è assunto a riferimento il contenuto grafico della planimetria catastale relativa all'unità immobiliare censita al Foglio 17 n. 1259 sub 102 indicata in proprietà della società in Procedura nella relazione notarile ventennale citata in premessa, senza entrare nel merito di eventuali diritti reali di godimento spettanti a soggetti terzi sull'area individuata come "cortile esclusivo". Il futuro aggiudicatario viene quindi reso edotto che nessuna rivalsa potrà avanzare nei confronti della Procedura qualora non possa godere in via esclusiva della suddetta area.

L.22 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 17, particella n. 1259 subalterno 102, via Pateri n. 16/10, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 287, superficie catastale totale metri quadrati 339, rendita euro 1.378,48

ed è intestata a XXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.22 - COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 102, presenta le seguenti coerenze:

- il locale al piano interrato: sottosuolo altra ditta a due lati, bene comune non censibile subalterno 2 (area di manovra) e sottosuolo stessa ditta;
- il cortile esclusivo al piano terreno: altra ditta a tre lati, cortile e verde comune.

L.22 - MILLESIMI/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale, al locale autorimessa, individuato con la sigla "5/A64", competono:

- una quota di 182,96/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali relative ai soli locali autorimessa (Tabella A);
- una quota di 23,08/1000 di comproprietà e concorso alle spese relative al supercondominio (Tabella S).

In base al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2024/2025 ricevuto dall'attuale Amministratore, queste ultime ammontano a 1.325,94 euro.

L.22 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare in esame è risultata nella disponibilità della Procedura

e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.22 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale di cui trattasi ha pianta rettangolare e possiede le seguenti caratteristiche:

- dimensioni utili cm 3300x965x275h circa
- luce di ingresso cm 290x250 h circa;
- portone metallico ad apertura scorrevole;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti e soffitto in c.a.;
- lucernai motorizzati;
- impianto elettrico a canaline esterne.

Il locale dispone inoltre di:

- scala di accesso pedonale dotata di grigliato ad apertura automatica marca Frea & Frea (anno 2007);
- piattaforma montamacchine con varco di cm 210x290 circa e sbarco in corrispondenza di sovrastante cortile esclusivo in parte pavimentato in battuto di cls e in parte in autobloccanti da inerbimento.

Lo stato dei luoghi differisce parzialmente dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio per la realizzazione di lucernai e di una parete a ridosso della scala. Resta pertanto a carico del futuro aggiudicatario l'onere di rivolgersi a professionista abilitato al rilievo dello stato di fatto e alla conseguente predisposizione e presentazione di una pratica di sanatoria. Gravano sul futuro aggiudicatario tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo

estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.22 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 140.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le attività di regolarizzazione edilizia, con una stima finale di € 140.000,00 x 0,90 = € 126.000,00.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 22, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 126.000,00
(eurocentoventiseimila/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢
▢ ▢ ▢ ▢ ▢

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni assegnati.

- Visure catastali.
- Titolo di provenienza.
- Duplo trascrizione sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.
- Documentazione ricevuta da Amministratore di Condominio.
- Documentazione Agenzia delle Entrate inerente lo stato locativo.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio N.T.A.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 4 dicembre 2025

Il Perito