

Fallimento n° 442/2015

**XXXXXX XXXXXXXX S.p.A.
XXXXXX XXXXXXXX
XX XXXXXXXX XXXXXX**

G.D.: Presidente Dott. Enrico ASTUNI

Curatore: Dott. Alberto ABBATE

**15° E ULTIMO STRALCIO
RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI N. 21 LOCALI
AD USO AUTORIMESSA
SITI IN TORINO - VIA ENVIE N. 8/A**

INCARICO E PREMESSA

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

A seguito del predetto mandato peritale, dopo avere predisposto nelle more del presente elaborato:

- ✓ primo stralcio di relazione peritale depositato in data 28 luglio 2017
sul valore delle entità immobiliari ubicate in Pianezza (TO) - Via

Jaquerio n. 22 (Lotto 1), Torino - Via Bogino n. 11 (Lotti 2 e 3),
Loano (SV) - Via dei Pontassi (Lotti 4 e 5) e Torino - Via Envie
n. 8/A (Lotti da 6 a 15);

- ✓ secondo stralcio di perizia in data 23 marzo 2018, relativo ad un'unità abitativa e ad un locale autorimessa ubicati nel comune di Pianezza (TO), individuate come Lotto 17 e ad un immobile commerciale ubicato nel comune di Beinasco (TO), individuato come Lotto 18;
- ✓ terzo stralcio di perizia in data 7 maggio 2018, relativo ad un fabbricato già adibito a collegio ubicato in comune di Verbania, individuato come Lotto 19;
- ✓ quarto stralcio di perizia in data 4 giugno 2018, relativo ad un fabbricato produttivo ubicato in comune di Pianezza (TO), individuato come Lotto 16,
- ✓ quinto stralcio di perizia in data 9 marzo 2019, relativo ad un'area edificabile ubicata in comune di Treviso, individuata come Lotto 20,
- ✓ sesto stralcio di perizia in data 7 giugno 2019, relativo a n. 38 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 21 a 58;
- ✓ settimo stralcio di perizia in data 9 febbraio 2023, relativo ad ulteriori n. 9 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 59 a 67;
- ✓ ottavo stralcio di perizia in data 6 settembre 2023, relativo ad ulteriori n. 19 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 68 a 86;

- ✓ nono stralcio di perizia in data 17 gennaio 2024, relativo ad ulteriori n. 17 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 87 a 103;
- ✓ decimo stralcio di perizia in data 18 giugno 2024, relativo ad ulteriori 18 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 104 a 121;
- ✓ undicesimo stralcio di perizia datato 30 ottobre 2024, relativo ad ulteriori 18 locali ad uso autorimessa e ad un posto auto ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti da 122 a 140;
- ✓ dodicesimo stralcio di perizia datato 17 marzo 2025, relativo ad ulteriori 18 locali ad uso autorimessa e ad un posto auto ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti dal n. 141 al n.159;
- ✓ treddicesimo stralcio di perizia datato 16 luglio 2025, relativo ad ulteriori 16 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti dal n.160 al n. 175;
- ✓ quattordicesimo stralcio di perizia datato 15 gennaio 2026, relativo ad ulteriori 20 locali ad uso autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, individuati come Lotti dal n. 176 al n. 195,

oltre ad una relazione di perizia estimativa in data 12 gennaio 2019 sul valore di entità immobiliari ubicate nel comune di Laveno Mombello (VA), il sottoscritto procede - con il presente quindicesimo ed ultimo stralcio - ad una perizia conclusiva relativa ai residui n. 21 locali ad uso

autorimessa ubicati in comune di Torino - Via Envie n. 8/A, di seguito individuati come Lotti da n.196 a n.216.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

PREMESSA

Le entità immobiliari trattate nella presente relazione - in proprietà superficiaria della società fallita per la durata di anni 90 decorrenti dall'11.02.2008 e legate a vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) - sono n. 17 unità ubicate al terzo piano interrato del medesimo corpo di fabbrica, n. 2 unità ubicate al secondo piano interrato del medesimo corpo di fabbrica e n. 2 unità ubicate al primo piano interrato del medesimo corpo di fabbrica; risultano pertanto comuni alle stesse alcune informative che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente in quanto riferibili a tutti gli immobili in esame.

Trattasi nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del fabbricato;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze del fabbricato;
- titoli di provenienza delle entità immobiliari;
- vincoli;
- regolamento di Condominio;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- certificazione energetica;

- determinazione delle superfici commerciali;
- criterio estimativo.

- UBICAZIONE DEL FABBRICATO

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Condominio Enviepark.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

Il corpo di fabbrica racchiudente le entità immobiliari in esame è una costruzione interrata censita al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1289, particella n. 881, comprendente:

- n. 280 locali ad uso autorimessa distinti con i subalterni da 4 a 168, da 173 a 178 e da 180 a 288;
- n. 5 posti auto coperti distinti con i subalterni da 169 a 172 e con il subalterno 179,

oltre a beni comuni non censibili individuati con il sub 1 (rampe ed aree di manovra), sub 2 (vani scala) e sub 3 (cavedi di aerazione, vani tecnici, terrapieni), in forza di Costituzione del 29.07.2010 Pratica numero TO0502118 (n. 5870.1/2010), successiva alla soppressione dell'area urbana censita al Foglio 80, particella n. 1848 sub 15 (Variazione del 16.07.2010 n. 45959.1/2010 prot. n. TO0469163). L'area urbana era stata costituita in data 08.11.2007 con Denuncia n. 9240.1/2007 (prot. TO0740014).

- COERENZE DEL FABBRICATO

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il corpo di fabbrica racchiudente i locali autorimessa in esame - individuato con la particella n. 881 del Foglio 1289 - presenta le seguenti coerenze: particella n. 56 a due lati, Via Envie e Via Cumiana.

- TITOLI DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

La costruzione racchiudente locali pertinenziali ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) venne realizzata su area urbana concessa in diritto di superficie dal Comune di Torino alle società XXXXX XXXXXXXX Società per Azioni - XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX siglabile XXXXX XXXXXXXX S.p.A. e AAAAA AAAAAAA s.r.l. (poi trasformatasi in S.p.A.), riunite in Associazione Temporanea di Imprese (ATI), in forza di Convenzione a rogito Notaio Giulio Biino di Torino dell'11.02.2008, repertorio n. 22226/11293, registrata in Torino il 12.03.2008 al n. 5177 serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 12.03.2008 ai numeri 11444/7692 ed ai numeri 11445/7693 e successivo atto modificativo a rogito stesso Notaio del 25.05.2010, rep. 27592/13808, registrato in Torino il 23.06.2010 al n. 9817 serie 1T e non trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

La modifica venne stipulata in conseguenza delle variazioni del quadro economico dell'intervento dipendenti da variante al progetto originario, che prevedeva un aumento dei posti auto da 263 a 291 (da Catasto: 285).

Come si rileva dal citato atto Notaio Biino dell'11.02.2008, la *"convenzione ha per oggetto la costituzione del diritto di superficie nel sottosuolo e sul suolo, per quanto riguarda le parti emergenti, dell'area pubblica sita in Torino, Via Envie e Via Cumiana [...] per la realizzazione di parcheggio pertinenziale nel sottosuolo dell'area stessa"*. Come previsto dall'art. 2 della predetta Convenzione, *"per consentire la realizzazione del parcheggio, la Città di Torino costituisce in favore del Concessionaria [...] il diritto di superficie nel sottosuolo dell'area che sarà occupata dal manufatto e dalle rampe di accesso e di uscita e sul suolo per*

quanto riguarda i fabbricati emergenti per i collegamenti pedonali verticali".

Il diritto di superficie venne costituito per la durata di anni 90 dalla sottoscrizione della suddetta Convenzione (11.02.2008) "ed è rinnovabile alla sua scadenza, previa intesa tra le parti. Tutti gli impianti e le opere, fissi o mobili, realizzati dal Concessionario in forza del presente atto, ivi compresi quelli realizzati nel corso della concessione, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quanto altro costruito ed installato dal predetto Concessionario o dai suoi aventi causa nell'area oggetto del diritto di superficie, diverranno 'de jure' di proprietà della Città al momento della estinzione del diritto di superficie senza corrispettivo alcuno".

Successivamente:

- con verbale di assemblea straordinaria dei soci della AAAAAA AAAAAAA s.r.l., rogito Notaio Biino del 16.12.2008, rep. 24417/12354, registrato in Torino il 30.12.2008 al n. 23684 serie 1T venne deliberata la trasformazione della AAAAAA AAAAAAA da s.r.l. a S.p.A.;
- con atto di fusione a rogito Notaio Biino del 14.05.2012, repertorio n. 31642/15994, registrato in Torino il 18.05.2012 al n. 5584 serie 1T, la AAAAAA AAAAAAA S.p.A. venne incorporata nella BB.BBB. s.r.l. BBBB BBBB BB BBBB - BBBB - BBBB BBBB siglabile BB.BBB. s.r.l. (trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 21.05.2012 ai numeri 16283/12309); contestualmente, quest'ultima società si trasformò in società per azioni sotto la denominazione sociale BBBB S.p.A. BBBB BBBB BB BBBB - BBBB - BBBB BBBB siglabile BBBB S.p.A. (trascrizione eseguita

- presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 21.05.2012 ai numeri 16284/12310);
- con atto di fusione a rogito Notaio Biino del 22.12.2014, repertorio n. 36507/18255, registrato in Torino il 29.12.2014 al n. 20027 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 30.12.2014 ai numeri 39510/29847, le società XXXXX XXXXXXXX S.p.A. ed BBBBB S.p.A. vennero fuse per incorporazione della BBBBB S.p.A. nella XXXXX XXXXXXXX S.p.A.

- VINCOLI

Con il citato atto a rogito Notaio Giulio Biino dell'11.02.2008, repertorio numero 22226/11293 (cfr. capitolo "Titoli di provenienza delle entità immobiliari"), le concessionarie XXXXX XXXXXXXX S.p.A. e AAAAA AAAAAAA s.r.l. dichiararono di "assoggettare a vincolo di inscindibilità il rapporto pertinenziale, costituito ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni (legge Tognoli), tra le autorimesse private che verranno realizzate nel sottosuolo dell'area [...] acquistata in diritto di superficie, come individuata all'ART. 2 le porzioni immobiliari al cui servizio saranno rispettivamente adibite [...] obbligandosi "a perfezionare gli atti di cessione dei boxes inserendovi apposita clausola di assoggettamento al vincolo pertinenziale perpetuo dei box stessi alle porzioni immobiliari di rispettiva proprietà dei cessionari. Il vincolo non potrà essere modificato né revocato senza il preventivo consenso della Città di Torino" (trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 12.03.2008 ai numeri 11444/7692).

Le autorimesse oggetto della presente relazione sono quindi da

considerarsi pertinenziali e, come tali, sono acquistabili solo da soggetti che possiedono entità immobiliari nel territorio comunale già di loro proprietà, tali da consentire l'instaurarsi di un rapporto di servizio fra il parcheggio ed il bene principale.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento del Condominio Enviepark venne depositato con atto a rogito Notaio Giulio Biino di Torino in data 24.11.2010, rep. 28537/14304, registrato in Torino il 23.12.2010 al n. 8195 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino l'11.12.2010 ai numeri 47344/32217.

L'art. 3 precisa che "la sosta dei veicoli nel parcheggio superficiale è di esclusiva competenza della Città di Torino. Non è consentito l'accesso all'autorimessa di veicoli di qualunque tipo aventi massa massima superiore ai 35q. Al terzo piano interrato è ammesso un limite di massa massima di 60q, se esiste in gamma veicolo una versione analoga omologata anche a 35q. Non è ammesso l'utilizzo di pneumatici chiodati e/o catene da neve all'interno dell'autorimessa, inclusa la rampa di accesso [...]. La ricarica di veicoli elettrici deve essere autorizzata dall'Assemblea condominiale e disposta per ogni utenza, con contatore indipendente da quello condominiale. Il condomino che lo richieda, dovrà dimostrare che l'impianto sia tecnicamente possibile ai sensi delle disposizioni di legge vigenti, anche utilizzando parti comuni ma senza arrecare danno e/o pregiudizio eccessivi alle stesse e/o ad altri condomini".

L'art. 5 stabilisce che "i box/posti auto non potranno essere venduti se non unitamente all'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza, eccezion fatta per il caso in cui ciò venga espressamente consentito

dal Comune di TORINO e fatte eventualmente salve eventuali nuove disposizioni di legge".

Come previsto dall'art. 10, è vietato l'utilizzo in generale di dispositivi di sollevamento per il ricovero di due autoveicoli. L'uso è ammesso se sono verificate le disposizioni di legge ed i regolamenti vigenti.

Le quote millesimali spettanti a ciascuna entità immobiliare verranno indicate nella trattazione dei singoli Lotti della presente relazione.

La Curatela ha trasmesso il riparto a consuntivo della gestione ordinaria 2025 ed il riparto preventivo della gestione ordinaria 2026, ove sono indicate le quote di spesa riferite a ciascuna delle entità immobiliari.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, a tutto il 24 luglio 2026 sulle entità immobiliari risultano le seguenti formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere ordinata la cancellazione:

1) ISCRIZIONE N.RI 34558/6541 del 17.09.2010 di IPOTECA VOLONTARIA per complessivi € 6.125.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario decennale di € 3.500.000,00 concesso con atto a rogito Notaio Giulio Biino di Torino dell'08.09.2010, rep. 27990/14044, registrato in Torino il 17.09.2010 al n. 2551 serie 1T, a favore della CCCC CC CCCCCC CC CCCCCC S.P.A., con sede in CCCCCC (CC), codice fiscale CCCCCCCCCC, contro AAAAA AAAAAAA S.P.A., con sede in AAAA AAAAAAA (AA), codice fiscale AAAAAAAA e contro XXXXX XXXXXXXX SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Pianezza (TO), codice fiscale AAAAAAAA.

L'iscrizione ipotecaria colpisce tutte le entità immobiliari (con l'eccezione di cui infra), tranne l'unità immobiliare censita al Fg. 1289, n. 881 sub 172.

A margine dell'iscrizione ipotecaria risultano:

- *Annotazione di frazionamento in quota n.ri 36110/4782 del 30.09.2010;*
- *Annotazioni di restrizione di beni e comunicazioni di cancellazione di quota di ipoteca frazionata, riguardanti immobili alienati ante dichiarazione di fallimento e immobili alienati dalla Procedura fallimentare, oltre che i subalterni 54, 80 e 129 appresi all'attivo fallimentare.*

2) TRASCRIZIONE N.RI 30130/21608 del 28.07.2016 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 8481/15 emessa dal Tribunale di Torino - Sezione VI Civile e Fallimentare il 18.12.2015, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXX XXXXXXXX Società per Azioni - XXXXX XXXXXXXX di XXXXXX XXXXX, contro XXXXX XXXXXXXX SOCIETA' PER AZIONI - XXXXX XXXXXXXX DI XXXXXX XXXXX, con sede in Pianezza (TO), codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino sulle entità immobiliari riconducibili alla società fallita, risultano i seguenti titoli edilizi:

- > Permesso di Costruire n. 32/c/2008 del 19.09.2008 (Prot. n. 2008-15-1087), rilasciato per "*realizzazione di parcheggio pertinenziale, ai sensi della legge n. 122/89, di tre piani interrati per un totale di 257 box (263 posti auto) e sistemazione a parcheggio del piano terreno*";
- > Permesso di Costruire n. 20/c/2010 del 14.06.2010 (Prot. n. 2009-15-

- 13276), rilasciato per "*variante in corso d'opera a P.C. n. 32/c/2008 prot. n. 2008/15/1087 consistenti in restringimento della struttura di circa cm 80, ribassamento del terzo piano interrato di cm 10, realizzazione di corsie cieche a doppio senso di marcia e aumento della superficie di parcheggio sviluppata sui tre piani interrati da 263 (duecentosessantatre) a 291 (duecentonovantuno), suddivisi in 90 posti auto al primo piano interrato, 94 al secondo piano interrato e 107 al terzo piano interrato. Al piano primo interrato, in aderenza al blocco scala C, realizzazione di servizio igienico allo stesso livello; in aderenza al blocco scala A realizzazione di locale tecnico; al terzo piano interrato realizzazione di vasca di accumulo acque meteoriche e relativo locale tecnico. Modifiche esterne consistenti in creazione di un'area a verde, diverso posizionamento di alcuni parcheggi per disabili e inserimento di griglie di aerazione. Modifiche alle aperture in tutti i gruppi scala (A-B1-B2-C)*".
- > D.I.A. Prot. n. 2010-9-11180 del 28.05.2010 presentata per modifiche al parcheggio, con lavori ultimati in data 07.07.2010 (certificato di collaudo finale e comunicazione di ultimazione lavori presentati in data 09.07.2010);
 - > Certificato di Agibilità Parziale n. 109/2011 del 07.04.2011 (Protocollo n. 2010-2-15801), rilasciato per n. 9 box auto al primo piano interrato censiti al N.C.E.U. Foglio 1289, particella n. 881 subalterni 13, 22, 33, 34, 35, 44, 51, 68, 76;
 - > Certificato di Agibilità Parziale n. 235/2012 del 27.08.2012 (Protocollo n. 2012-2-9568), rilasciato per n. 61 box auto censiti al N.C.E.U. Foglio 1289, particella n. 881, subalterni 4, 18, 25, 31, 40, 41, 47, 48, 49, 50, 61, 62, 63, 64, 67, 71, 72, 73, 74, 77, 80, 81, 84, 85, 88, 89, 90, 98, 99, 108,

109, 119, 122, 127, 136, 137, 138, 148, 149, 150, 151, 161, 162, 163, 164, 169, 170, 171, 174, 175, 176, 181, 183, 185, 189, 215, 224, 229, 230, 282 e 283;

> Domanda di Agibilità Prot. n. 2014-2-17247 del 20.10.2014, presentata per tutte le opere previste dal Permesso di Costruire n. 32/c/2008, dal successivo Permesso di Costruire in Variante n. 20/c/2010 e dalla D.I.A. in Variante Protocollo n. 2010-9-11180, tuttora sospesa.

Allo stato attuale tutte le entità immobiliari trattate nella presente relazione sono da considerarsi prive di agibilità.

Grava quindi - sul futuro aggiudicatario - la necessità di doversi rivolgere a professionista abilitato alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), assumendosi tutti i relativi costi, nessuno escluso o eccettuato, non potendo la Procedura nulla garantire in ordine alla possibilità di conseguire quanto richiesto con la citata Domanda di Agibilità Prot. n. 2014-2-17247.

Come si rileva dai contenuti dell'allegato estratto urbanistico acquisito in data 29 giugno 2026, nel vigente P.R.G.C. le entità immobiliari ricadono in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35, nell'Area Normativa a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico (attrezzature di interesse comune).

- DESCRIZIONE

Le entità immobiliari sono ubicate in zona semicentrale della città di Torino denominata, dall'OICT (Osservatorio Immobiliare della Città di Torino), "Microzona n. 31 - San Paolo", ambito urbano di carattere ambientale e documentario che si è sviluppato in seguito alla localizzazione

di opifici industriali e presenta, pertanto, un tessuto edilizio che risale prevalentemente ai primi decenni del Novecento. L'area della microzona è influenzata dagli interventi di riqualificazione urbana innescati dalla Spina 1 e di mobilità sostenibile attuati con la realizzazione di un anello ciclabile in piazza Robilant. (fonte: nuovo OICT).

Le entità fanno parte di un parcheggio interrato realizzato negli anni 2008÷2010 in diritto di superficie su area di proprietà comunale, da destinare a pertinenza di immobili ai sensi della Legge n. 122/89 (legge Tognoli), posto a ridosso di un edificio polifunzionale che ospita il Commissariato San Paolo della Polizia di Stato, la Polizia Municipale, il Centro Civico della Circoscrizione 3 e l'Anagrafe distaccata.

La costruzione racchiude n. 285 box e posti auto coperti distribuiti su tre livelli interrati serviti da 5 scale, una delle quali dotata di ascensore.

Per quanto visionato, ciascun locale autorimessa trattato nella presente relazione¹ si presenta chiuso con portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls lisciato, pareti in blocchi di cls non intonacati, soffitto in predalles, impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione. I locali al piano terzo interrato individuati con i numeri da "250" a "257" e con il numero "263" e lo spazio di parcheggio² al piano primo interrato individuato con il numero "9" dispongono inoltre di un'apertura esterna con interposta grata rivolta verso l'adiacente intercapedine (o cavedio di areazione).

I locali autorimessa oggetto della presente relazione di stima hanno le seguenti dimensioni utili:

¹ Ad eccezione dello spazio di parcheggio individuato con il numero "9" di cui infra.

² Previsto dai titoli abilitativi edilizi come locale autorimessa ma mai dotato di portone di ingresso.

- m 5,80x2,90x2,40 h circa e luce di ingresso pari a m 2,60x2,20 h circa per quello ubicato al primo piano interrato individuato con il numero “40”;
- m 5,25x2,60/2,90x2,40 h circa per lo spazio di parcheggio al primo piano interrato individuato con il numero “9”;
- m 5,75x2,95x2,40 h circa e luce di ingresso pari a m 2,60x2,20 h circa per quello ubicato al secondo piano interrato individuato con il numero “103”;
- m 5,60x3,50x2,40 h circa e luce di ingresso pari a m 2,60x2,20 h circa per quello ubicato al secondo piano interrato individuato con il numero “171”;
- m 5,60x2,90x3,10 h per quelli ubicati al terzo piano interrato, che possiedono inoltre luce di ingresso di m 2,60 x 2,70 h circa.

Si segnala che per quanto rilevato all’atto del sopralluogo, il meccanismo di apertura del portone basculante del locale autorimessa numero “211” al piano terzo interrato è risultato danneggiato, non consentendo una completa apertura del manufatto, e la relativa serratura necessita di sostituzione.

Riguardo allo spazio di parcheggio al primo piano interrato individuato con il numero “9” si evidenzia che il futuro aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese e senza possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura, ad installare il portone metallico basculante nonché a realizzare (sul lato destro rispetto alla direttrice di ingresso) una parete di separazione dal contiguo vano di scorrimento del portone tagliafuoco, così come previsto dai titoli abilitativi edilizi.

Il tutto come da allegata documentazione fotografica.

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari di cui trattasi non rientrano nelle categorie di immobili soggetti a certificazione energetica.

- DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali, da intendersi comunque indicative, sono state desunte dalle visure catastali e sono state direttamente conteggiate dal Catasto secondo i criteri di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, assumendo i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50 ed i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.

- CRITERIO ESTIMATIVO

Il criterio di stima normalmente adottato per la valutazione delle entità immobiliari che presentano caratteristiche analoghe a quelle trattate nella presente relazione è quello del valore di mercato ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Tuttavia, gli esiti dei diversi tentativi esperiti dalla Curatela per la vendita dei locali autorimessa ubicati nel medesimo condominio (trattati nel primo e nel sesto stralcio di perizia estimativa), caratterizzati da vari ribassi e conseguente dilazione nelle tempistiche di alienazione degli stessi, hanno indotto lo scrivente a ritenere non idoneo il canonizzato criterio estimativo sopra indicato (presumibilmente in conseguenza dell'elevato numero di immobili della medesima tipologia), individuando - per ciascuna entità immobiliare - un valore a corpo particolarmente incentivante in modo da potere catalizzare l'interesse di un maggior numero di soggetti interessati.

L'individuazione del ricercato valore, ampiamente (e negativamente) condizionato dalla elevata consistenza delle entità immobiliari di analoga tipologia - che di fatto determina una inevitabile "concorrenza interna" - viene assunto sulla base degli esiti delle più recenti vendite di simili immobili concluse dalla Procedura fallimentare dopo adeguata e rituale pubblicizzazione delle gare; tale assunto, va infatti a recepire puntualmente la reale appetibilità delle entità immobiliari, tenuto anche conto di tutte le particolari condizioni al contorno (riconducibili in particolare alla pertinenzialità ed alla elevata consistenza).

Completata la sezione generale, richiamando le considerazioni esposte nella sezione introduttiva, si procede di seguito a specifica trattazione per ognuna delle sedici entità immobiliari in comune di Torino - Via Envie n. 8/A riconducibili alla società fallita.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 196

Proprietà superficiaria

L.196 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano primo interrato.

L.196 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Posto auto coperto individuato con il numero "9", con una superficie catastale di mq 20, attualmente sprovvisto del portone metallico basculante e della controparete destinata ad accogliere il confinante portone tagliafuoco, entrambi previsti dai titoli edilizi assentiti.

L.196 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 12, via Envie n. 8/A, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 20, rendita euro 151,01

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.196 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 12, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (rampa carraia), bene

comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione), bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 11.

In relazione alla pianta del 1° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 9, presenta le seguenti coerenze: rampa carraia, cavedio di areazione, area di manovra e locale autorimessa numero 8.

L.196 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al posto auto coperto in esame competono:

- > 3,40/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 2,75/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 168,44;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 252,31.

L.196 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, non trascurati i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per installare il portone metallico basculante e per realizzare la

controparete destinata ad accogliere la corsa dell'adiacente portone tagliafuoco³, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del posto auto coperto in esame in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 196, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 197

Proprietà superficiaria

L.197 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano primo interrato.

L.197 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "40", con una superficie catastale di mq 19.

L.197 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 43, via Envie n. 8/A, piano S1,

³ Così come previsto dai titoli abilitativi edilizi assentiti.

zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.197 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 43, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 34, locale autorimessa sub 44, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 42.

In relazione alla pianta del 1° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 40, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 31, locale autorimessa numero 41, area di manovra e locale autorimessa numero 39.

L.197 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,46/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,06/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 171,65;

- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 257,02.

L.197 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 197, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 12.000,00
(euro dodicimila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 198
Proprietà superficiaria

L.198 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.198 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "103", con una

superficie catastale di mq 19.

L.198 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 105, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 136,65

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.198 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 105, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 106, locale autorimessa sub 114 e locale autorimessa sub 104.

In relazione alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 103, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 104, locale autorimessa numero 112 e locale autorimessa numero 102.

L.198 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

> 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

> 3,31/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 165,54;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 247,73.

L.198 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 10.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 198, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 10.000,00

(euro diecimila/00)

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 199

Proprietà superficiaria

L.199 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano secondo interrato.

L.199 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "171", con una superficie catastale di mq 23.

L.199 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 177, via Envie n. 8/A, piano S2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 21, superficie catastale totale metri quadrati 23, rendita euro 159,43

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.199 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 177, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 178, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione verso Via Envie), bene comune non censibile sub 2 (vano scale).

In relazione alla pianta del 2° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 171, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 172, cavedio di areazione verso Via Envie e vano scale.

L.199 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,34/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,81/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 166,49;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 248,97.

L.199 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato - anche in relazione alla maggiore consistenza dello stesso rispetto ad una dimensioni standard di quelli adiacenti - in € 11.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 199, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 11.000,00
(euro undicimila/00)**

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 200

Proprietà superficiaria

L.200 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.200 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "211", con una superficie catastale di mq 19.

L.200 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 219, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla

XXXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX
per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.200 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 219, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 220, locale autorimessa sub 228 e locale autorimessa sub 218.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 211, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 212, locale autorimessa numero 220 e locale autorimessa numero 210.

L.200 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,46/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,44/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 172,01;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 257,40.

L.200 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, non trascurati i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per l'individuazione del malfunzionamento del portone basculante ed i correlati interventi di ripristino della piena funzionalità del manufatto ricomprendenti i costi di sostituzione della serratura, lo scrivente ha individuato in € 7.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 200, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 7.000,00
(euro settemila/00)**

▯▯▯▯▯▯

▯▯▯▯▯▯

LOTTO N. 201

Proprietà superficiaria

L.201 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.201 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "236", con una superficie catastale di mq 19.

L.201 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 244, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.201 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 244, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 231, locale autorimessa sub 245 e bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) ai restanti lati.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 236, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 223, locale autorimessa numero 237 e area di manovra ai restanti lati.

L.201 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di

Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,40/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 169,11;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 253,03.

L.201 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 201, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

LOTTO N. 202

Proprietà superficiaria

L.202 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.202 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "237", con una superficie catastale di mq 19.

L.202 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 245, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.202 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 245, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 232, locale autorimessa sub 246, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 244.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 237, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 224, locale autorimessa numero 238, area di manovra e locale autorimessa numero 236.

L.202 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,40/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 169,11;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 253,03.

L.202 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato

a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 202, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 203

Proprietà superficiaria

L.203 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.203 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "238", con una superficie catastale di mq 19.

L.203 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 246, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.203 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 246, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 233, locale autorimessa sub 247, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 245.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 238, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 225, locale autorimessa numero 239, area di manovra e locale autorimessa numero 237.

L.203 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,40/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 169,11;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 253,03.

L.203 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori

ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, tenuto anche conto della presenza di tracce di infiltrazioni, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 203, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 204
Proprietà superficiaria

L.204 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.204 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "239", con una superficie catastale di mq 19.

L.204 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 247, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.204 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 247, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 234, locale autorimessa sub 248, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 246.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 239, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 226, locale autorimessa numero 240, area di manovra e locale autorimessa numero 238.

L.204 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 165,69;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 247,89.

L.204 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 204, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 205

Proprietà superficiaria

L.205 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.205 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "240", con una superficie catastale di mq 19.

L.205 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 248, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.205 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 248, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 235, locale autorimessa sub 249, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 247.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 240, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 227, locale autorimessa sub 241, area di manovra e locale autorimessa sub 239.

L.205 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di

Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 165,69;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 247,89.

L.205 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, tenuto anche conto della presenza di tracce di infiltrazioni, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 205, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

LOTTO N. 206

Proprietà superficiaria

L.206 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.206 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "241", con una superficie catastale di mq 19.

L.206 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 249, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.206 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 249, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 236, locale autorimessa sub 250, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 248.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 241, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 228, locale autorimessa numero 242, area di manovra e locale autorimessa numero 240.

L.206 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 165,69;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 247,89.

L.206 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato

a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 206, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 207

Proprietà superficiaria

L.207 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.207 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "246", con una superficie catastale di mq 19.

L.207 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 254, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla
XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXX XXXXX

per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.207 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 254, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa sub 241, locale autorimessa sub 255, bene comune non censibile sub 1 (area di manovra) e locale autorimessa sub 253.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 246, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa numero 233, locale autorimessa numero 247, area di manovra e locale autorimessa numero 245.

L.207 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,33/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,47/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 165,69;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 247,89.

L.207 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 207, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 208
Proprietà superficiaria

L.208 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.208 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "250", con una superficie catastale di mq 19.

L.208 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 258, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.208 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 258, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 259, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione verso Via Envie) e bene comune non censibile sub 2 (vano scale).

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 250, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, 251, cavedio di areazione verso Via Envie e vano scale.

L.208 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,34/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,36/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha

trasMESSO alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 166,07;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 248,52.

L.208 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 208, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 209

Proprietà superficiaria

L.209 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.209 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "251", con una superficie catastale di mq 19.

L.209 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 259, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.209 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 259, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 260, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione verso Via Envie) e locale autorimessa sub 258.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 251, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 252, cavedio di areazione verso Via Envie e locale autorimessa numero 250.

L.209 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

> 3,34/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

> 3,39/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 166,10;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 248,55.

L.209 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 209, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00
(euro ottomila/00)

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 210
Proprietà superficiaria

L.210 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.210 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "252", con una superficie catastale di mq 19.

L.210 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 260, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.210 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 260, presenta le

seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 261, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione verso Via Envie) e locale autorimessa sub 259.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 252, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 243, cavedio di areazione verso Via Envie e locale autorimessa numero 251.

L.210 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,28/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,49/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 163,18;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 244,14.

L.210 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a

corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 210, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 211

Proprietà superficiaria

L.211 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.211 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "253", con una superficie catastale di mq 19.

L.211 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 261, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.211 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 261, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 262, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione verso Via Envie) e locale autorimessa sub 260.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 253, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 254, cavedio di areazione verso Via Envie e locale autorimessa numero 252.

L.211 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,28/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,39/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 163,18;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 244,14.

L.211 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 211, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 212

Proprietà superficiaria

L.212 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.212 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "254", con una superficie catastale di mq 19.

L.212 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 262, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 159,90

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.212 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 262, presenta le seguenti coerenze: bene comune censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 263, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione verso Via Envie) e locale autorimessa sub 261.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 254, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 255, cavedio di areazione verso Via Envie e locale autorimessa numero 253.

L.212 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,28/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

> 3,39/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 163,18;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 244,14.

L.212 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 212, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 213

Proprietà superficiaria

L.213 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.213 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "255", con una superficie catastale di mq 19.

L.213 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 263, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.213 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 263, presenta le seguenti coerenze: bene comune censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 264, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione verso Via Envie) e locale autorimessa sub 262.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 255, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 256, cavedio di areazione verso Via Envie e locale autorimessa numero 254.

L.213 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,28/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,39/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 163,18;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 244,14.

L.213 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato

a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 213, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 214

Proprietà superficiaria

L.214 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.214 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "256", con una superficie catastale di mq 19.

L.214 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 264, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.214 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 264, presenta le seguenti coerenze: bene comune censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 265, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione verso Via Envie) e locale autorimessa sub 263.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 256, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 257, cavedio di areazione verso Via Envie e locale autorimessa numero 255.

L.214 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,28/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,39/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 163,18;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 244,14.

L.214 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori

ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 214, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 215

Proprietà superficiaria

L.215 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.215 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "257", con una superficie catastale di mq 19.

L.215 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 265, via Envie n. 8/A, piano S3,

zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 151,01

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.215 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 265, presenta le seguenti coerenze: bene comune censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 266, bene comune non censibile sub 3 (intercapedine verso Via Envie) e locale autorimessa sub 264.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 257, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 258, intercapedine verso Via Envie e locale autorimessa numero 256.

L.215 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

- > 3,28/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 3,39/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a

- complessivi € 163,18;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 244,14.

L.215 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 215, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

**€ 8.000,00
(euro ottomila/00)**

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 216

Proprietà superficiaria

L.216 - UBICAZIONE

Comune di Torino - Via Envie n. 8/A - Piano terzo interrato.

L.216 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa individuato con il numero "263", con una superficie catastale di mq 18.

L.216 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

- ✓ Foglio 1289, particella n. 881 sub 271, via Envie n. 8/A, piano S3, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale totale metri quadrati 18, rendita euro 151,01

ed è intestata al Comune di Torino per la proprietà dell'area per 1/1 e alla XXXXX XXXXXXXX S.p.A. XXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX XXXXX per la proprietà superficiaria per 1/1.

L.216 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico e alla planimetria catastale, l'entità immobiliare, individuata con il sub 271, presenta le seguenti coerenze: bene comune censibile sub 1 (area di manovra), locale autorimessa sub 272, bene comune non censibile sub 3 (cavedio di areazione verso Via Envie) e locale autorimessa sub 270.

In relazione alla pianta del 3° piano interrato allegata al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare, individuata con il numero 263, presenta le seguenti coerenze: area di manovra, locale autorimessa numero 264, intercapedine verso Via Envie e locale autorimessa numero 262.

L.216 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alle Tabelle Millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa in esame competono:

> 3,34/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

> 3,27/1000 di concorso alle spese relative all'ascensore (Tabella B).

In base ai prospetti contabili che l'attuale Amministratore di Condominio ha trasmesso alla Curatela:

- le spese di gestione a consuntivo dell'esercizio 2025 ammontano a complessivi € 166,38;
- le spese di gestione risultanti da preventivo per l'esercizio 2026 ammontano a complessivi € 248,43.

L.216 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e, quali fattori ulteriormente penalizzanti, dell'attuale mancanza di agibilità nonché dell'elevato numero di entità di analoga tipologia da alienare con la medesima procedura, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto, con valutazione a corpo e non misura, il più probabile valore attuale del locale autorimessa legato a vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) ed individuato come LOTTO N. 216, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00
(euro ottomila/00)

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

ALLEGATI:

In aggiunta alla documentazione allegata al primo, al sesto, al settimo, all'ottavo, al nono, al decimo, all'undicesimo, al dodicesimo, al tredicesimo e al quattordicesimo stralcio di perizia, si allegano:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale e relativi ingrandimenti.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Piante dei piani allegate al regolamento condominiale.
- Tabelle millesimali.
- Consuntivo spese condominiali anno 2025.
- Preventivo spese condominiali anno 2026.
- Estratto urbanistico aggiornato.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

Tanto il sottoscritto espone a parziale evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 28 luglio 2026

Il Perito