

Fallimento n° 175/2022

XXXXX s.r.l.

G.D.: Dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: Dott. Dario SPADAVECCHIA

4° STRALCIO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI
SITE IN COMUNE DI
PIOSSASCO (TO)**

INCARICO E PREMESSA

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

Premesso che - in relazione alla elevata consistenza immobiliare della società in procedura - lo scrivente sino ad oggi ha già provveduto al deposito di:

- ✓ un primo stralcio di relazione tecnico-estimativa sul valore di svariate

entità immobiliari ubicate in comune di Torino - Via Pio VII n.ri 97-97/A (Lotti da 1 a 13), in comune di Beinasco (Lotto 14) e in comune di Ceriale (Lotto 15);

- ✓ un secondo stralcio di relazione tecnico-estimativa sul valore di entità immobiliari costituenti l'intero corpo di fabbrica ubicato in comune di Torino - Via Paolo Veronese numeri 250-252 (Lotti da 16 a 28);
- ✓ un terzo stralcio di relazione tecnico-estimativa sul valore di entità immobili in comune di Saluzzo (Lotti da 29 a 62),

procede, con il presente quarto stralcio di relazione tecnico-estimativa alla trattazione di ulteriori entità immobiliari tutte ubicate in comune di Piossasco (TO) trattandole in un unico lotto individuato con il numero 63.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

LOTTO N. 63

L.63 - UBICAZIONE

Comune di Piossasco (TO) - Via Rapida ai Castelli n. 10.

L.63 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

A) Compendio immobiliare costituito da corpi di fabbrica e terreni circostanti, composto - con riferimento all'ultima planimetria agli atti catastali - da:

- Fabbricato alberghiero (Fg. 46 n.ri 20-21-23) noto come "Castello dei Nove Merli" composto da locali collegati con scale interne e ascensori, articolato in:
 - piano seminterrato: sala, cucina grill, vani tecnici, locale macchine

ascensore, fossa ascensore e locale sottoscala esterno, con una superficie di circa metri quadrati 60;

- piano terreno: hall di ingresso, hall, sala, locale esposizione vini, cucina, locale celle frigorifere, lavatoio, cantina, servizi igienici, vani tecnici e sottoscala esterno, con una superficie di circa metri quadrati 410;

- piano primo: salone, n. 2 sale, bar, cucina, loggiato, servizi igienici, vano tecnico e deposito esterno, con una superficie di circa metri quadrati 450;

- piano secondo: n. 4 camere dotate di bagno, n. 2 camere dotate di ripostiglio e bagno, deposito, ripostiglio, vano tecnico e servizi igienici, con una superficie di circa metri quadrati 245;

- piano terzo (sottotetti): n. 4 camere dotate di bagno e n. 1 camera dotata di doppi servizi, con una superficie di circa metri quadrati 150;

- torre (6° livello): camera accessibile da scala interna,

oltre a separato corpo racchiudente locale centrale termica, locale centrale idrica e locale tecnico;

➤ Fabbricato ex “Casa del custode” con annessi locali magazzino (Fig. 46 n. 654), interessato da interventi di manutenzione straordinaria non completati e articolato in:

- a) unità abitativa articolata su tre livelli (interrato, terreno e primo), catastalmente individuata con il subalterno 2 così composta:

- cantina al piano interrato con accesso da scala esterna;

- disimpegno, camera e bagno al piano terreno;

- camera, locale di sgombero e bagno al piano primo con accesso da scala con distacco da cortile comune individuato come subalterno 1 (bene comune non censibile).

con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 117;

b) locali denunciati in catasto come unità in corso di definizione (subalterno 3) e articolati in:

- piano seminterrato: locali magazzino oggetto di opere edilizie ed impiantistiche finalizzate alla trasformazione in unità abitativa composta da ingresso-disimpegno, cucina, tre camere, bagno e balcone;
- piano terreno (parte): locali magazzino oggetto di opere edilizie ed impiantistiche finalizzate alla trasformazione in unità abitativa composta da ingresso-disimpegno, cucina, tre camere, ripostiglio, bagno e due balconi;
- piano terreno (parte): locali magazzino oggetto di opere edilizie ed impiantistiche finalizzate alla trasformazione in unità abitativa composta da ingresso-disimpegno, cucina, camera, bagno e balcone;
- piano terreno (parte): disimpegno, camera, bagno ed un balcone;
- piano primo, con accesso da scala esclusiva al piano terreno: cucina, camera, bagno ed un balcone,

con una superficie complessiva di metri quadrati 360.

- Cappella (Fig. 46 n. 753) con una superficie di metri quadrati 96 circa;
- Casotto deposito attrezzi (Fig. 46 n. 663) con una superficie di metri quadrati 13 circa;

- Terreni di insidenza e pertinenza (Fig. 46 n.ri 20-654-663-753) costituenti “enti urbani”, con superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.274.

B) Appezzamenti di terreno al contorno, con superficie catastale complessiva di metri quadrati 133.987 comprendente la superficie di un fabbricato diruto (Fig. 46 n. 8).

Le superfici dei locali censiti in Catasto Fabbricati sono state conteggiate secondo i criteri di cui all'allegato C al Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, numero 138, ossia computando i muri interni per intero e i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, con la precisazione che le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle entità immobiliari, sono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici dei terreni sono state desunte da visure catastali e non sono state oggetto di verifiche strumentali.

L.63 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari oggetto di trattazione sono censite al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Piossasco con i seguenti identificativi catastali:

A) Il compendio alberghiero e i fabbricati accessori

Catasto Fabbricati Foglio 46

- **particelle graffate n.ri 20-21-23**, via Rapida ai Castelli n. 10, piani S1-T-1-2-3, categoria D/2, rendita euro 23.138,00, derivante da Variazione del 4 marzo 1998 per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (numero

F01437.1/1998) e di successiva Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 1° giugno 2006 Pratica n. TO0238747 (numero 121931.1/2006) alla quale ha fatto seguito rettifica del classamento dalla categoria proposta (D/8) a quella attuale (D/2);

- **particella n. 654 subalterno 1**, via Rapida ai Castelli n. 10, piano T, bene comune non censibile, derivante da Costituzione del 21 settembre 2009 Pratica numero TO0648415 (n. 8774.1/2009);
- **particella n. 654 subalterno 2**, via Rapida ai Castelli n. 10, piani S1-T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale totale metri quadrati 117 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 114), rendita euro 320,20, derivante da Costituzione del 21 settembre 2009 Pratica numero TO0648415 (n. 8774.1/2009);
- **particella n. 654 subalterno 3**, via Rapida ai Castelli n. 10, piani S1-T, categoria F/4, senza reddito, derivante da Costituzione del 21 settembre 2009 Pratica numero TO0648415 (n. 8774.1/2009);
- **particella n. 753 (già 248)**, via Rapida ai Castelli n. 10, piano T, categoria B/7, classe U, consistenza metri quadrati 138, rendita euro 92,65, derivante da impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e successiva Variazione modifica identificativo del 19 agosto 2014 Pratica n. TO0278550 (numero 213799.1/2014);
- **particella n. 663**, via Rapida ai Castelli n. 10, piano T, categoria F/4 senza reddito, derivante da Costituzione del 18 settembre 2009 Pratica n. TO0646327 (n. 8745.1/2009).

Catasto Terreni Foglio 46

- **particella n. 20** di are 13.35, ente urbano senza reddito, derivante da Tipo Mappale del 18 dicembre 1997 in atti dal 20 settembre 1999 (n. 4740.528/1988) e di

successivo Tipo Mappale del 5 agosto 2009 Pratica n. TO0565188 presentato il 29 luglio 2009 (n. 565188.2/2009) che ha soppresso il mappale 661

- **particella n. 654** di are 8.30, ente urbano senza reddito, derivante dal mappale n. 162 di are 3.49 in forza di Tipo Mappale del 5 agosto 2009 Pratica numero TO0565188 presentato il 2 luglio 2009 (n. 565188.1/2009) che ha contestualmente soppresso le particelle numeri 658, 660 e 139;
- **particella n. 753** (*già L*) di centiare 96, ente urbano senza reddito, derivante da Tipo Mappale del 14 agosto 2014 Pratica n. TO0277701 presentato il 13 agosto 2014 (numero 277701.1/2014);
- **particella n. 663** di centiare 13, ente urbano senza reddito, derivata dal mappale n. 19 di ha 1.63.86 in forza di Tipo Mappale del 5 agosto 2009 Pratica numero TO0565188 presentato il 29 luglio 2009 (n. 565188.1/2009).

B) I terreni al contorno

Catasto Terreni Foglio 46

- **particella n. 1** di are 95.65, incolto produttivo, classe 2, reddito dominicale euro 0,99, reddito agrario euro 0,49;
- **particella n. 2** di 94.65, bosco ceduo, classe 3, reddito dominicale euro 6,84, reddito agrario euro 2,44
- **particella n. 5** di ha 1.88.16, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 24,29, reddito agrario euro 5,83
- **particella n. 6** di are 33.28, incolto produttivo, classe 1, reddito dominicale euro 0,69, reddito agrario euro 0,34
- **particella n. 7** di are 71.47, incolto produttivo, classe 1, reddito dominicale euro 1,48, reddito agrario euro 0,74
- **particella n. 8** di are 9.73, fabbricato diruto senza reddito
- **particella n. 9** di are 11.28, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro

- 1,46, reddito agrario euro 0,35
- **particella n. 10** di are 8.78, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 5,21, reddito agrario euro 3,85
 - **particella n. 11** di are 12.65, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 1,63, reddito agrario euro 0,39;
 - **particella n. 12** di are 15.96, prato arborato, classe 2, reddito dominicale euro 9,07, reddito agrario euro 6,18
 - **particella n. 13** di are 6.06, seminativo, classe 3, reddito dominicale euro 3,60, reddito agrario euro 2,66;
 - **particella n. 18** di are 13.60, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 1,76, reddito agrario euro 0,42
 - **particella n. 23** di are 20.10, vigneto, classe U, reddito dominicale euro 20,76, reddito agrario euro 11,94
 - **particella n. 24** di are 10.88, seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale euro 6,46, reddito agrario euro 4,78
 - **particella n. 28** di ha 1.19.29, incolto produttivo, classe 2, reddito dominicale euro 1,23, reddito agrario euro 0,62
 - **particella n. 31** di are 2.34, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 0,30, reddito agrario euro 0,07
 - **particella n. 32** di are 7.46, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 0,96, reddito agrario euro 0,23
 - **particella n. 33** di are 6.90, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 0,89, reddito agrario euro 0,21
 - **particella n. 34** di centiare 67, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 0,09, reddito agrario euro 0,02
 - **particella n. 131** di are 4.36, seminativo arborato, classe 5, reddito

- dominicale euro 1,58, reddito agrario euro 1,35
- **particella n. 248** di are 14.85, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 1,92, reddito agrario euro 0,46
 - **particella n. 249** di are 6.70, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 0,87, reddito agrario euro 0,21
 - **particella n. 653** di are 1.27, seminativo, classe 2, reddito dominicale euro 0,95, reddito agrario euro 0,69
 - **particella n. 657** di centiare 8, area rurale senza reddito
 - **particella n. 659** di are 12.52, prato arborato, classe 1, reddito dominicale euro 8,08, reddito agrario euro 5,82
 - **particella n. 662** di ha 1.63.49, seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale euro 97,10, reddito agrario euro 71,77

Catasto Terreni Foglio 30

- **particella n. 16** di ha 1.07.69, incolto produttivo, classe 1, reddito dominicale euro 8,42, reddito agrario euro 4,21

Tutte le entità immobiliari sono intestate alla società XXXXX s.r.l. con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L.63 - COERENZE

Con riferimento agli allegati estratti di mappa catastale, il compendio immobiliare¹ ricomprendente le particelle appartenenti al Foglio 46 presenta le seguenti coerenze: terreni appartenenti ai fogli di mappa 29, 28 e 26, particelle n.ri 22, 378, 46, 377, 3, 27 e 4 del Foglio 46, strada comunale vecchia della Borgata Campetto, particelle n.ri 16, 17, 26 e 25 del Foglio 46 e altri terreni del Foglio 30.

¹ Ad eccezione dei terreni infra indicati.

Ancora con riferimento ai predetti estratti delle mappe catastali:

- i terreni distinti con le particelle numeri 28, 31 e 32 del Foglio 46, tramediante la gora, presentano le seguenti coerenze: terreni appartenenti al Foglio 30, particelle n.ri 25 e 26 del Foglio 46, strada comunale vecchia della Borgata Campetto e particelle numeri 30, 752 e 285 del Foglio 46;
- i terreni distinti con le particelle numeri 33 e 34 del Foglio 46, tramediante la gora, presentano le seguenti coerenze: strada comunale vecchia della Borgata Campetto, particelle n.ri 641 e 35 del Foglio 46 e strada comunale nuova;
- il terreno distinto con la particella numero 16 del Foglio 30 presenta le seguenti coerenze: particella n. 10 del Foglio 30, particelle numeri 6, 7, 8, 25 e 28 del Foglio 46 e rivo Martignone.

L.63 - TITOLI DI PROVENIENZA

Come risulta dai contenuti della relazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura e da accertamenti direttamente espletati dallo scrivente presso il Registro delle Imprese, le entità immobiliari erano originariamente di proprietà della AAAAAA s.r.l., con sede in Piossasco (TO), codice fiscale 02560820017 in forza di titolo anteriore al ventennio. Negli archivi societari è stato rinvenuto l'atto di compravendita a rogito Notaio Silvio Mandelli di Torino del 23 gennaio 1962, repertorio numero 69546, registrato in Torino il 1° febbraio 1962 al numero 19498 volume 967 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 3 il 31 gennaio 1962 ai numeri 4108/3445, in forza del quale la AAAA AAAAA AAAAAA AAAAAA

AAAAAAAAAAAA A.A.A.A.A.A. Società per Azioni acquistò da
BBBBBB Lucia e da CCCCCC Mario il compendio immobiliare di cui
trattasi e altre entità immobiliari in comune di Piossasco.

Il compendio in esame venne individuato con i seguenti identificativi
catastali:

Foglio 30

- particella n. 16 di ha 4.07.69

Foglio 46

- particella n. 1 di are 95.65
- particella n. 2 di are 94.65
- particella n. 5 di ha 1.88.16
- particella n. 6 di are 33.28
- particella n. 7 di are 71.47
- particella n. 8 di are 9.73
- particella n. 9 di are 11.28
- particella n. 10 di are 8.78
- particella n. 11 di are 12.65
- particella n. 12 di are 15.96
- particella n. 13 di are 6.06
- particella n. 14 di centiare 82
- particella n. 15 di are 12.69
- particella n. 18 di are 15.76
- particella n. 19 di ha 1.63.96
- particella n. 21 di are 6.29
- particella n. 23 di are 20.10
- particella n. 24 di are 10.88

- particella n. 28 di ha 1.19.29
- particella n. 31 di are 2.34
- particella n. 32 di are 7.46
- particella n. 33 di are 6.90
- particella n. 34 di centiare 67
- particella n. 131 di are 4.36
- particella n. 139 di are 5.17
- particella n. 162 di are 3.49
- particella n. 248 di are 14.85
- particella n. 249 di are 6.70
- particella n. 251 di ha 1.03.60,

oltre al fabbricato individuato con la particella n. 20 e al fabbricato “oratorio privato” individuato con la lettera L.

In seguito:

- la particella n. 14 venne frazionata originando l'attuale n. 657 di centiare 8 e la n. 658 di centiare 74 successivamente unita all'attuale n. 654;
- la particella n. 15 venne frazionata originando l'attuale n. 659 di are 12.52 e la n. 660 di centiare 17 successivamente unita all'attuale n. 654;
- la particella n. 19 venne dapprima ridotta a ha 1.63.86 e quindi frazionata originando la particella n. 661 di centiare 24 successivamente unita all'attuale particella n. 20 e le attuali particelle n. 662 di ha 1.63.49 e n. 663 di centiare 13);
- la particella n. 21 venne variata con i mappali n.ri 19 e 20;
- la particella n. 139 venne soppressa e unita all'attuale particella

numero 654;

- la particella n. 162 venne frazionata originando l'attuale particella n. 653 di are 1.27 e la particella n. 654 di are 2.22, la cui superficie in seguito si incrementò ricomprendendo la superficie delle particelle numeri 139, 658 e 660;
- la particella L assunse il n. 753.

Non è stato possibile verificare la differenza di superficie relativa al mappale n. 18, indicata nel suddetto atto in misura superiore a quella dell'attuale superficie di are 13.60 risalente all'impianto meccanografico catastale del 1° marzo 1977.

Oltre alle entità immobiliari trattate nella presente relazione, la società A.A.A.A.A.A. acquistò un appezzamento di terreno in comune di Piossasco censito in Catasto Terreni al Foglio 46, particella n. 251 di ha 1.03.60, successivamente alienato² a venduto a terzi:

- con atto di compravendita trascritto il 13 luglio 1974 al n. 16192 r.p. (mappale 251 *ex* 251/a di are 24.53);
- con atto di compravendita trascritto il 13 luglio 1974 al n. 16193 r.p. (mappale 437 *ex* 251/b di are 24.53);
- con atto di compravendita trascritto il 22 marzo 1975 al n. 4655 r.p. (mappale 438 *ex* 251/c di are 24.54);
- con atto di compravendita trascritto il 3 gennaio 1976 al n. 129 r.p. (mappale 439 *ex* 439/a *ex* 251/d di are 29.95);
- con atto di compravendita trascritto il 26 marzo 1977 al n. 5194 r.p. (mappale 473 *ex* 439/b *ex* 251/d di centiare 5).

² Sotto la denominazione "AAAAAA" e nella forma società di società in nome collettivo di L. AAAAA & C.

La A.A.A.A.A.A. s.n.c. si trasformò poi in società a responsabilità limitata con atto ricevuto dal Notaio Aldo Scarabosio di Torino in data 30 novembre 1988, repertorio numero 65753/18302, registrato in Torino il 5 dicembre 1988 al numero 28513 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 29 dicembre 1988 ai numeri 38749/25704 e venne infine incorporata dalla società Y.Y.Y. s.r.l., con sede in YYYY (YY), codice fiscale YYYYYYYYYY, come risulta dall'atto a rogito Notaio Annarita Capodiferro di Torino del 29 novembre 2011, repertorio numero 283/244, registrato in Torino in data 1° dicembre 2011 al numero 16794 serie 1T.

La società Y.Y.Y. s.r.l. venne a sua volta incorporata dalla XXXXX s.r.l.³, come risulta dall'atto a rogito Notaio Alberto Morano di Torino del 19 novembre 2015, repertorio numero 56843/28479, registrato in Torino il 1° dicembre 2015 al numero 24675 serie 1T.

La società XXXXX s.r.l. con sede in Torino - Via XXX n. XX, codice fiscale XXXXXXXXXX è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Torino con Sentenza del 25 novembre 2022.

L.63 - VINCOLI

Dall'esame dei contenuti della relazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura risulta la sussistenza di vincolo di destinazione a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali contro l'originaria proprietaria AAAAAA s.r.l. trascritto il 17 giugno 1996 ai numeri 16497/11590, derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 7 giugno 1996, repertorio numero 130131, a carico delle entità immobiliari censite:

³ Che contestualmente trasferì la sede legale da Ciriè (TO) a Torino.

- in Catasto Fabbricati al Foglio 46⁴, particelle graffate n.ri 20-21-23 e particella n. 248;
- in Catasto Terreni al Foglio 46, particelle n.ri 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (poi frazionata nell'attuale n. 657 e nella n. 658 confluita nella particella n. 654), 15 (poi frazionata nell'attuale n. 659 e nella n. 660 poi confluita nella n. 654), 18, 19 (poi frazionata nella n. 661 in seguito variata con la n. 20, nella n. 662 e nella n. 663), 21, 23, 24, 131, 139, 162, 248 e 249.

Un precedente vincolo (ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089) era stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a favore del Ministero della Pubblica Istruzione Direzione Generale Antichità e Belle Arti e contro la AAAA AAAAA AAAAAA AAAAAA AAAAAAAAAA A.A.A.A.A.A., in data 11 giugno 1979 ai numeri 13505/11177, su “castello, chiesa, ruderi e parco annesso”⁵.

La Procedura dovrà pertanto richiedere l'autorizzazione all'alienazione delle porzioni sottoposte a vincolo alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesistici del Piemonte prima di avviare l'iter di vendita.

L.63 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Sulla base di quanto indicato nell'allegata relazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura in data 3 maggio 2023 e delle risultanze di ispezione ipotecaria aggiornata al 30 luglio 2025, le entità immobiliari risultano gravate dalla seguente formalità pregiudizievole eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, che verrà cancellata

⁴ Erroneamente indicato con il numero “20” nella relazione notarile.

⁵ Decreto ministeriale del 2 maggio 1979 notificato tramite messo del Comune di Piossasco in data 22 maggio 1979.

dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

TRASCRIZIONE NUMERI 4747/3601 del 3 FEBBRAIO 2023 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 219/2022 emessa dal Tribunale di Torino il 25 novembre 2022 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXX S.R.L., contro XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

L.63 - STATO LOCATIVO/BENI MOBILI

Lo scrivente ha predisposto ed inviato richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione, comodato e affitto agrario riguardanti le entità immobiliari stipulati dalla società fallita e dall'incorporata Y.Y.Y. s.r.l.

Con messaggio di posta elettronica del 17 gennaio 2023 l'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla citata richiesta, inviando copia di contratti registrati in Torino 1, elencando estremi di contratti risolti e indicando gli ulteriori Uffici presso i quali le società hanno effettuato registrazione di contratti.

A ciascuno degli Uffici segnalati sono state rivolte specifiche richieste⁶ senza rinvenire alcun contratto specificamente riferito al compendio immobiliare trattato nella presente relazione, che verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

All'interno dei locali in esame è stata rinvenuta la presenza di alcuni arredi ed attrezzature, riconducibili alla preesistente attività ricettiva, che verranno alienati unitamente all'entità immobiliare, al netto di

⁶ Nonostante ripetuti solleciti, inviati a mezzo posta elettronica ordinaria e certificata, nessun riscontro è mai pervenuto dall'Ufficio Territoriale di Roma 1-Trastevere.

quanto non più esistente in conseguenza della riferita intromissione furtiva constatata dalla Curatela in data 12 giugno 2025 a cui ha poi fatto seguito relativa denuncia - effettuata in data 25 giugno 2025 - ai Carabinieri della Stazione di Lanzo Torinese; in relazione ai contenuti della predetta denuncia, la citata intromissione furtiva ha comportato l'asportazione di parte dei beni inventariati e segnatamente:

- una macchina da caffè Lavazza;
- un ventilatore;
- un registratore di cassa;
- un forno a microonde;
- una sedia tipo savonarola;
- n. 5 sedie in plexiglass trasparenti;
- n. 16 abat-jour;
- n. 11 porta-valigie;
- n. 4 lampade;
- n. 2 lampade da comodino;
- n. 2 lampade da tavola stile Tolomeo;
- n. 1 sedia pouff;
- un'aspirapolvere⁷.

L.63 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Prima di entrare nel merito delle tematiche di natura edilizia, si premette innanzitutto che - contrariamente alla prassi usuale⁸ - il Comune di Piossasco prevede che le richieste di accesso agli atti siano predisposte

⁷ Informativa al Giudice Delegato in data 2 luglio 2025.

⁸ In cui gli Uffici Tecnici consultano autonomamente i loro registri esplicitando le pratiche di cui alla richiesta di accesso agli atti

sulla base delle (possibili) pratiche edilizie che il richiedente deve preventivamente individuare negli elenchi pubblicati sul sito internet istituzionale.

A fronte della formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, l'incaricato dell'ufficio tecnico del Comune di Piossasco ha trasmesso la seguente documentazione:

- ✚ Nulla osta n. 320 del 1° ottobre 1959, rilasciato per “*sopraelevazione torre*”, a seguito di domanda Prot. n. 1386 del 27 luglio 1959;
- ✚ Autorizzazione edilizia n. 200/93 del 17 gennaio 1994, rilasciata per “*manutenzione straordinaria del tetto di copertura del Castello dei Nove Merli*”, a seguito di domanda Prot. n. 25776 del 22 novembre 1993, con lavori iniziati in data 27 settembre 1994 (Prot. n. 24617 del 28 ottobre 1994) e ultimati in data 2 novembre 1994 (Prot. n. 25065 del 4 novembre 1994);
- ✚ Autorizzazione edilizia n. 110/94 del 14 giugno 1994, rilasciata per “*demolizione e ricostruzione dei servizi igienici al piano primo*”, a seguito di domanda Prot. n. 7381 del 29 marzo 1994, con lavori iniziati in data 27 settembre 1994 (Prot. n. 24616 del 28 ottobre 1994) e ultimati in data 30 giugno 1995 (Prot. n. 17659 del 6 luglio 1995);
- ✚ Autorizzazione edilizia n. 213/1994 del 3 agosto 1994, rilasciata per “*intervento di risanamento e consolidamento conservativo del basso fabbricato adiacente il cancello di ingresso della proprietà*”, a seguito di domanda Prot. n. 14805 del 21 giugno 1994, con lavori iniziati in data 22 aprile 1996 (Prot. n. 10264 del 30 aprile 1996) e ultimati in data 22 aprile 1997 (Prot. n. 18098 del 30

luglio 1997);

- ✚ Autorizzazione edilizia n. 295/1994 del 27 ottobre 1994, rilasciata per “*realizzazione di una scala interna e installazione serramenti lignei*”, a seguito di domanda Prot. n. 29187 del 12 ottobre 1994, con lavori iniziati in data 16 febbraio 1995 (Prot. n. 5280 del 1° marzo 1995);
- ✚ Autorizzazione edilizia n. 296/94 del 28 ottobre 1994, rilasciata per “*sistemazione aree esterne al Castello dei Nove Merli*”, a seguito di domanda Prot. n. 23188 del 12 ottobre 1994, con lavori iniziati in data 16 febbraio 1995 (Prot. n. 5279 del 1° marzo 1995);
- ✚ Concessione in Sanatoria n. C2/235/9 del 10 settembre 1998, rilasciata per “*ricavo camere ai piani secondo terzo sottotetto e torre castello e sala ricevimenti nel loggiato ad uso turistico-ricettivo eseguite nel periodo dal 16.03.1985 al 31.12.1993*”, a seguito di istanza di condono ai sensi della Legge 23 dicembre 1994, n. 724;
- ✚ Concessione edilizia n. 23/1996 del 4 marzo 1997, rilasciata per “*realizzazione di nuova centrale termica e idrica mediante adeguamento e manutenzione straordinaria di tettoia esistente*”, a seguito di domanda Prot. n. 2842 datata 2 febbraio 1996, con lavori iniziati in data 13 marzo 1997 (Prot. n. 7343 del 25 marzo 1997) e ultimati in data 22 dicembre 1997 (Prot. n. 109 del 5 gennaio 1998);
- ✚ Autorizzazione edilizia n. 219/1996 del 1° aprile 1997, rilasciata per “*realizzazione scala interna e installazione serramenti lignei*”, a seguito di domanda Prot. n. 17198 del 24 luglio 1996 presentata

per varianti al progetto di cui all'Autorizzazione edilizia n. 295/94, con lavori iniziati in data 20 marzo 1998 (Prot. n. 6697 del 30 marzo 1988);

✚ Concessione edilizia n. 32/96 del 4 marzo 1997, rilasciata per *“restauro e recupero funzionale ai piani terreno e primo e realizzazione servizi igienici”*, a seguito di domanda Prot. n. 3691 del 14 febbraio 1996;

✚ Autorizzazione edilizia n. 57/01 del 10 maggio 2001, rilasciata per *“restauro e recupero funzionale del Castello dei Nove Merli con modifiche interne - modifiche esterne e realizzazione di vano tecnico”*, a seguito di domanda Prot. n. 2821 del 9 febbraio 2001;

✚ DIA n. 169/2006 - Prot. n. 11482 del 19 luglio 2006 presentata per *“interventi urgenti per messa in sicurezza di edificio esistente”*, a seguito della quale la Commissione Edilizia, nella seduta del 1° agosto 2006, ha rinviato *“l'esame della pratica quando sarà presentata la relativa D.I.A. per l'esecuzione dei lavori”*;

✚ DIA n. 191/2006 - Prot. n. 12456 del 3 agosto 2006 presentata per *“intervento urgente ai sensi dell'art. 35 del Regolamento Edilizio per rifacimento tetto edificio esistente”* (comunicazione di ultimazione dei lavori e conformità delle opere non rinvenuta);

✚ Attestazione di Agibilità per decorrenza dei termini rilasciata il 27 dicembre 2006 in riferimento agli interventi realizzati in forza della citata Autorizzazione edilizia n. 57/01;

✚ Richiesta di parere ex L.R. n. 32/2008 n. 175/2010 - Protocollo numero 11746/10 dell'11 giugno 2010 avente ad oggetto *“esecuzione di opere di manutenzione straordinaria relative al*

fabbricato denominato 'Casa del Custode', all'adiacente fabbricato accessorio ed alle aree di pertinenza dell'area del Castello", a fronte della quale il Comune di Piossasco ha inoltrato la nota Prot. n. 12710/10 del 25 giugno 2010 precisando che "l'intervento edilizio ... essendo su bene tutelato ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali D. Lgs. n. 42/2004. è subordinato al rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza ai sensi dell'art. 22 del medesimo e pertanto esula dalle competenze della Commissione Locale per il Paesaggio";

 DIA n. 176/2010 - Prot. n. 11749/10 dell'11 giugno 2010, presentata - anche a seguito del verbale di verifica comunale n. 378 del 2 aprile 2008 - per *"lavori in corso di esecuzione e per il loro completamento consistenti in opere di manutenzione straordinaria relative al fabbricato denominato 'Casa del Custode', all'adiacente fabbricato accessorio ed alle pertinenze dell'area del Castello"*, con comunicazione di ultimazione lavori del 5 giugno 2013 e certificato di collaudo finale in pari data (Prot. n. 16114/2014 del 6 ottobre 2014)⁹,

precisando, in relazione ai titoli edilizi indicati dal sottoscritto nella citata richiesta di accesso ai documenti amministrativi, che:

- la Licenza edilizia n. 1962/526 del 20.12.1962 è stata annullata;
- la Licenza edilizia n. 1973/9 del 26.03.1973 è stata annullata;
- la Pratica edilizia n. 1994/294 ha avuto esito sfavorevole;
- la Pratica edilizia n. 1995/214 ha avuto esito sfavorevole;

⁹ A quest'ultimo documento è stata allegata una dichiarazione di mancato completamento di alcune opere edilizie descritte alle tavole 9, 11 e 12 della DIA.

- la Pratica edilizia n. 1995/288 ha avuto esito sfavorevole;
- l'Autorizzazione edilizia n. 1/95 del 25.05.1995 non riguarda fabbricati di proprietà della società fallita.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, a rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di una pratica edilizia per l'accertamento di conformità delle opere eseguite all'interno della costruzione principale, assumendosi tutti i costi correlati ad onorari professionali, oneri di legge, sanzioni e diritti di segreteria.

Per quanto riguarda i locali adiacenti al fabbricato ex "Casa del Custode", l'aggiudicatario dovrà valutare, con i competenti Tecnici degli Uffici comunali, la possibilità di proseguire gli avviati lavori di realizzazione di unità abitative, previa presentazione - tramite professionista abilitato - di idonea pratica edilizia per il loro completamento; ad ultimazione degli stessi, sarà poi onere dell'aggiudicatario, rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di una segnalazione certificata di agibilità (SCA). In caso contrario, e quindi nell'ipotesi di mancato completamento dei lavori, sarà onere dell'aggiudicatario provvedere a ripristinare la destinazione non abitativa (magazzino accessorio) prevista dai titoli abilitativi edilizi risultanti presso il Comune di Piossasco, sostenendone i relativi costi.

L'alea circa la disamina di tutte le pratiche edilizie relative al compendio (di cui alla premessa del presente paragrafo) oltretutto l'esistenza di tutte le criticità sopra evidenziate determina la necessità di applicare una inevitabile riduzione del valore di mercato del compendio immobiliare di cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

L.63 - SITUAZIONE URBANISTICA

Come si rileva dai contenuti dell'allegato Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) rilasciato dalla Città di Piossasco¹⁰, nel P.R.G.C.¹¹ vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 30 settembre 2008 n. 31-9698, pubblicato sul B.U.R. n. 41 del 9 ottobre 2008 rettificato con D.G.R. n. 16-10621 del 26 gennaio 2009 e successive modifiche e varianti, le entità immobiliari presentano le seguenti destinazioni:

-  Foglio 46 numeri 8 - 9 - 10 - 11 - 20 - 23 - 24 - 13 - 131 - 249 - 653 - 654 (parte) - 657 - 659 - 662 (parte) - 663 - 753: zona "Tba - Terziario in ambito storico";
-  Foglio 46 numeri 1 - 2 - 5 - 6 - 7 - 12 - 18 - 28 - 248 - 654 (parte) - 662 (parte): zona "A - area a destinazione agricola";
-  Foglio 46 numeri 31 - 32: zona "S - area per attrezzature a servizi comunali in progetto";
-  Foglio 46 numeri 33 - 34: zona "Rbb.15 - Residenziale consolidata a bassa densità";
-  Foglio 30 n. 16: zona "F - Area a parco".

Inoltre i terreni censiti al Foglio n. 46, mappali numeri 7 - 9 - 10 - 11 - 13 - 20 - 23 - 24 - 131 - 248 - 249 - 654 si trovano ubicati in zona "B - Bene Culturale".

Il C.D.U. riporta inoltre i seguenti vincoli incidenti sugli immobili:

- le particelle numeri 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 13 - 18 - 20 - 23 - 24 - 131 -

¹⁰ Il CDU, con validità di un anno dalla data di rilascio (a meno di modificazioni agli strumenti urbanistici nel periodo di validità), verrà aggiornato nelle more dell'iter di vendita per consentire alla Procedura l'alienazione del compendio immobiliare con atto notarile.

¹¹ Piano Regolatore Generale Comunale.

248 - 249 - 653 - 654 - 657 - 659 - 662 - 663 - 753 del Foglio 46 ricadono totalmente e la particella n. 654 del Foglio 46 ricade parzialmente in area individuata come “Complessi ed immobili di valore storico ambientale” ai sensi dell’art. 20/5 delle N.T.A.¹² vigenti;

- le particelle numeri 1 - 2 - 5 - 6 - 7 - 12 - 18 - 28 - 248 del Foglio 46 ricadono totalmente in “area agricola di rispetto ambientale” a salvaguardia dell’ambiente ai sensi dell’art. 13, comma 7, lettera a) della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;
- le particelle numeri 5 - 12 - 18 - 248 - 654 del Foglio 46 ricadono parzialmente, mentre la particella n. 16 del Foglio n. 30 e le particelle n. 1 - 2 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 13 - 20 - 23 - 24 - 28 - 131 - 249 - 653 - 657 - 659 - 662 - 663 - 753 del Foglio 46 ricadono totalmente, in area soggetta a vincolo idrogeologico ove gli interventi ammessi sono quelli previsti dagli artt. 1 e 2 della L.R. 9 agosto 1989, n. 45 e s.m.i.;
- la particella n. 16 del Foglio 30 e le particelle numeri 1 - 2 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 13 - 18 - 23 - 24 - 28 - 32 - 34 - 131 - 248 - 249 - 657 - 662 - 663 - 753 del Foglio 46 ricadono totalmente, mentre le particelle n. 653 - 654 - 659 del Foglio n. 46 ricadono parzialmente, in zona soggetta al vincolo di tutela ambientale ai sensi art. 142, lettera g) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., identificata come “area boscata”;
- la particella n. 16 del Foglio 30 e le particelle numeri 1 - 6 - 7 - 8 - 28 del Foglio 46 ricadono totalmente, mentre le particelle numeri 2 -

¹² Norme Tecniche di Attuazione.

- 5 - 9 - 249 - 662 del Foglio 46 ricadono parzialmente, nella perimetrazione delle superfici percorse da incendio, ai sensi dell'art. 10, comma 2 della Legge 21 novembre 2000, n. 353;
- la particella n. 16 del Foglio 30 e le particelle numeri 28 - 31 - 32 del Foglio 46 ricadono parzialmente nella fascia di pertinenza inedificabile dal ciglio sponda del corso d'acqua naturale denominato "Rivo Martignona", individuata ai sensi dell'art. 29, comma 1, della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., coincidente con la classificazione IIIa e IIIb4 dei condizionamenti idrogeomorfologici del territorio;
 - le particelle numeri 5 - 12 - 18 - 28 - 31 - 32 - 33 - 248 - 654 - 659 - 662 del Foglio 46 ricadono parzialmente nella fascia di pertinenza inedificabile di m 10 misurata dal ciglio sponda del corso d'acqua irriguo denominato "Bealera Superiore", ai sensi dell'art. 29, comma 1, della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. coincidente con la classificazione IIIa e IIIb4 dei condizionamenti idrogeomorfologici del territorio;
 - le particelle numeri 1 - 2 - 5 - 6 - 7 del Foglio 46 ricadono parzialmente nella fascia di rispetto di metri 20 dalla strada denominata "Regione Prese";
 - le particelle numeri 2 - 5 - 12 del Foglio 46 ricadono parzialmente nella fascia di rispetto di metri 20 dalla strada denominata "Via Rapida ai Castelli";
 - le particelle numeri 12 - 18 - 32 - 33 - 654 - 662 del Foglio 46 ricadono parzialmente nella fascia di rispetto di metri 20 dalla strada denominata "Via San Giovanni Bosco";

- la particella n. 32 del Foglio 46 ricade parzialmente e la particella n. 31 del Foglio 46 ricade totalmente nella fascia di rispetto di metri 20 dalla strada denominata “Via Del Campetto”;
- le particelle numeri 33 - 34 del Foglio 46 ricadono parzialmente nella fascia di rispetto di metri 6 dalla strada denominata “Via Del Campetto”;
- il fabbricato esistente sulla particella n. 753 del Foglio 46 è individuato come edificio di interesse documentario.

Si rinvia all'allegato C.D.U. per le informazioni riguardanti la pericolosità geomorfologica e l'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in una zona del comune di Piossasco (TO) che l'OMI¹³ individua come fascia periferica/zona residenziale produttiva Strada comunale reale vecchia da Pinerolo a Torino, Strada comunale di Vigone (codice zona D1) a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili.

Il nucleo preponderante del compendio è costituito da un edificio storico di tipologia signorile denominato “Castello dei Nove Merli” (Catasto Fabbricati Foglio 46, particelle graffate n.ri 20-21-23) che si erge in posizione dominante e panoramica ai piedi del Parco Naturale del Monte San Giorgio, circondata da un ampio parco di essenze a medio e alto fusto. Come rilevabile dall'esame della documentazione fornita dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico comunale, il citato nucleo originario risale ad epoca medievale (XIV secolo) ed è stato oggetto nel tempo di

¹³ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

interventi successivi che si sono succeduti fino ad anni recenti quando la struttura è stata poi convertita ed utilizzata a fini ricettivi.

I piani inferiori dell'edificio sono stati adibiti ad attività di ristorazione particolarmente nota per eventi nuziali, con ampie (e in qualche caso) panoramiche sale ristorante oltre a locali accessori (riconducibili in particolare a cucine, locale celle frigorifere, bar, sale esposizione e degustazione vini) e ampie aree esterne funzionali all'attività, in parte pavimentate in blocchetti di materiale lapideo. Ai piani superiori, gli spazi sono stati suddivisi in camere dotate di servizi igienici, in numero di sei al piano secondo e cinque al piano terzo, con linee estetiche più recenti oltre ad una camera ubicata nella torre, accessibile con scala dedicata; il tutto collegato con scale interne ed esterne e da ascensore, con altezza utile variabile tra i vari locali pari a circa:

- ✓ cm 290 al piano seminterrato;
- ✓ cm 240÷330 al piano terreno;
- ✓ cm 275÷765 al piano primo;
- ✓ cm 180÷420 al piano secondo;
- ✓ cm 300÷380 al piano terzo sottotetto.

A seguito dei citati interventi effettuati nel corso degli anni si possono elencare le seguenti principali caratteristiche riferite ai locali adibiti ad attività di ristorazione:

- pavimenti in gres porcellanato;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni metallici con specchiature in vetrocamera;
- soffitti a cassettoni (alcune sale);
- pareti con decorazioni;

- bagni attrezzati con gli usuali apparecchi sanitari;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento a pavimento e ad aria;
- impianto telefonico/reti telematiche;
- impianto di rilevazione fumi;
- impianto antifurto.

Le varie camere presentano caratteristiche tra loro omogenee e possiedono:

- porte di ingresso in legno;
- pavimenti misti in parquet e in gres porcellanato;
- serramenti interni in parte ad anta battente e in parte con telaio a scomparsa (tipo Scrigno);
- serramenti esterni in PVC con specchiature in vetrocamera;
- bagni in gran parte attrezzati con vasca idromassaggio;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria.

All'interno di vari locali del castello sono riscontrate tracce di umidità e di percolamenti che rivelano la presenza di fenomeni di natura infiltrativa tuttora attivi (con differenti entità), di cui si terrà evidentemente conto in sede estimativa.

In posizione distaccata dal nucleo appena descritto, sorge l'edificio residenziale già noto come "Casa del Custode" (Catasto Fabbricati Foglio 46, particella n. 654 sub 2), a cui sono affiancati locali a destinazione non residenziale (particella n. 654 sub 3).

Con riferimento ai locali ove è stato possibile accedere, lo scrivente ha

rilevato le seguenti principali caratteristiche:

- altezza piano interrato¹⁴: cm 200 circa;
- altezza piano terreno¹⁵: cm 275 circa;
- altezza utile piano primo: cm 250/260 circa;
- pavimenti in battuto di cls nel disimpegno al piano terreno e in parquet laminato al piano superiore;
- serramenti esterni in PVC con specchiature in vetrocamera;
- bagno del piano primo attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia a metano Eolo Extra.

Per quanto è stato rilevato ad esame visivo all'atto delle verifiche peritali, i locali adiacenti sono stati interessati da attività edilizia-cantieristica interrottasi con la dichiarazione di fallimento, volta a ricavare - senza idoneo titolo abilitativo edilizio (per quanto mostrato dall'Ufficio Tecnico comunale), cinque distinte unità abitative ciascuna delle quali dotata di bagno. All'atto dei sopralluoghi, tutti i locali si presentavano privi di pavimenti, battiscopa, serramenti interni e serramenti esterni ed in qualche caso è stata rilevata la presenza di predisposizioni di tipo impiantistico. Richiamando i contenuti già evidenziati nel paragrafo denominato "Situazione amministrativa" della presente relazione, l'aggiudicatario dovrà proseguire i lavori nel rispetto dell'attuale destinazione d'uso non abitativa.

¹⁴ Da planimetria catastale

¹⁵ Da planimetria catastale.

Completano il compendio:

- una cappella privata¹⁶ con entrostanti arredi sacri e porzioni di affreschi (Catasto Fabbricati Foglio 46, particella n. 753);
- ruderi e vari resti di costruzioni più datate a monte¹⁷, risultati inaccessibili anche per la presenza di folta vegetazione;
- un piccolo deposito attrezzi posto a valle (Catasto Fabbricati Foglio 46, particella n. 663).

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica che viene acclusa alla presente relazione di cui costituisce parte integrante

L.63 - VALUTAZIONE

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

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

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

¹⁶ Denominata Cappella della Madonna dei Fiori in San Pietro.

¹⁷ Castellaccio o Gran Merlone e, più a valle, Palazzo Piossasco-De Rossi.

- 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).

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed

intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) di cui tenere conto al fine di applicare al valore di mercato gli opportuni correttivi per addivenire ad un valore di vendita giudiziaria, con particolare riguardo:

- ✓ all'ubicazione in area collinare;
- ✓ alla storicità
- ✓ all'età e alla tipologia delle costruzioni;
- ✓ al livello delle finiture;
- ✓ alle dotazioni impiantistiche;
- ✓ alla disponibilità di aree pertinenziali;
- ✓ alle difficoltà di fruizione dei terreni non pertinenziali;
- ✓ alla destinazione urbanistica;
- ✓ ai vincoli e alle fasce di rispetto esistenti;
- ✓ all'inesistenza di vincoli locativi,

lo scrivente è pervenuto alle seguenti determinazioni estimative, con la precisazione che non è stato assegnato alcun valore al fabbricato diruto (p.lla 8) e che ciascun parametro relativo ai corpi di fabbrica tiene anche conto dell'incidenza della relativa area di pertinenza:

Fabbricato ricettivo

Piano seminterrato

~ mq 60 x €/mq 700,00 = € 42.000,00

Piano terreno - sala

~ mq 100 x €/mq 1.100,00 = € 110.000,00

Piano terreno - cucina e accessori

~ mq 310 x €/mq 700,00 = € 217.000,00

Piano primo - sale

~ mq 270 x €/mq 1.400,00 = € 378.000,00

Piano primo - cucina e accessori

~ mq 180 x €/mq 700,00 = € 126.000,00

Piano secondo - camere

~ mq 245 x €/mq 1.500,00 = € 367.500,00

Piano terzo - camere

~ mq 150 x €/mq 1.500,00 = € 225.000,00

Torre - camera

~ a corpo = € 10.000,00

Totale parziale € 1.475.500,00

Ex casa custode e locali adiacenti

Ex casa custode

mq 117 x €/mq 500,00 = € 58.500,00

Locali adiacenti

mq 360 x €/mq 200,00 = € 72.000,00

Totale parziale € 130.500,00

Cappella

a corpo € 10.000,00

Deposito attrezzi

a corpo € 1.500,00

Terreni non pertinentiali

Bosco ceduo

(p.lle 2-5-9-11-18-31-32-33-34-248-249)

$$\text{mq } 35.926 \times \text{€/mq } 0,48 = \text{€ } 17.244,48$$

Incolto produttivo e area rurale

(p.lle 1-6-7-28-657)

$$\text{mq } 31.977 \times \text{€/mq } 0,15 = \text{€ } 4.796,55$$

Incolto produttivo

(p.lla 16 del Foglio 30)

$$\text{mq } 40.769 \times \text{€/mq } 0,15 = \text{€ } 6.115,35$$

Prato arborato (p.lle 12-659)

$$\text{mq } 2.848 \times \text{€/mq } 2,23 = \text{€ } 6.351,04$$

Seminativo arborato (p.lle 24-131-662)

$$\text{mq } 17.873 \times \text{€/mq } 2,50 = \text{€ } 44.682,50$$

Seminativo (p.lle 10-13-653)

$$\text{mq } 1.611 \times \text{€/mq } 2,23 = \text{€ } 3.592,53$$

Vigneto (p.lla 23)

$$\text{mq } 2.010 \times \text{€/mq } 2,77 = \underline{\text{€ } 5.567,70}$$

$$\text{Totale parziale} \quad \text{€ } 88.350,15$$

In considerazione dell'alea derivante dalle attività di regolarizzazione edilizia poste a carico dell'aggiudicatario, quali descritte al capitolo "Situazione amministrativa" della presente relazione, lo scrivente ritiene di applicare una riduzione pari al 3% al valore complessivo del fabbricato alberghiero, dell'ex casa custode e dei relativi locali accessori pari a € (1.475.500,00+130.500,00) = € 1.606.000,00, che viene conseguentemente ridotto a € (1.606.000,00 x

0,97) = € 1.557.820,00.

L'importo di stima teorico si attesta quindi su € 1.657.670,15 (pari a € 1.557.820,00 + 10.000,00 + 1.500,00 + 88.350,15).

Oltre a quanto sopra, l'indubbia atipicità del lotto immobiliare lo rende meno appetibile sotto il profilo commerciale rendendo quindi opportuno applicare una percentuale di riduzione pari al 5% con conseguente determinazione di un importo definitivo di € 1.574.786,64 (pari ad € 1.657.670,15 x 0,95)

Per quanto invece riferibile ai beni mobili, i cespiti inventariati all'interno dei vari locali (e non oggetto di furto intervenuto nelle more della predisposizione della perizia) tutti privi di particolari caratteristiche di pregio ed apparsi, ad esame visivo, in discreto stato conservativo ad eccezione di alcuni beni danneggiati nel corso della citata intromissione furtiva la cui valutazione, in blocco, viene individuata in € 15.200,00.

E pertanto in conclusione, con valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del compendio immobiliare sito in comune di Piossasco (TO) con relativi cespiti ad oggi esistenti individuato come LOTTO N. 63, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in € (1.574.786,64 + 15.200,00) = € 1.589.986,64 approssimabile a

€ 1.590.000,00

(euro unmilionecinquacentonovantamila/00)

di cui:

€ 1.575.000,00 riferiti alla componente immobiliare

€ 15.000,00 riferiti alla componente mobiliare

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE¹⁸ risulta che l'unico Attestato di Prestazione Energetica (APE) presentato, e precisamente l'APE numero 2009 100576 0001 inviato in data 3 novembre 2011 e con scadenza al 3 novembre 2011, è stato annullato/invalidato.

- 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 tema di imposte da applicare alla cessione delle entità immobiliari si rimanda a quanto verrà specificato dalla Curatela nel bando di vendita.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Estratti delle mappe catastali.
- Elaborato planimetrico particella n. 654.
- Elenco dei subalterni della particella n. 654.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Copia originario titolo di acquisto.
- Duplo trascrizione sentenza di fallimento.
- Note per trascrizione.

¹⁸ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

- Ispezione ipotecaria con aggiornamento al 30 luglio 2025.
- Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale.
- Certificato di destinazione urbanistica.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 31 luglio 2025

Il Perito