

TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE VI CIVILE - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n° 120/2025 R.G.

Giudice Delegato : Dott. Stefano MIGLIETTA
Curatore : Dott. Alberto ABBATE
Perito Estimatore : Arch. Maurizio ORAZI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Immobili in Torino (TO), Corso Svizzera n. 185,

Terreni in Rosta (TO)

PREMESSA

In data 12.05.2025 il Tribunale di Torino ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale della Società _____ con sede in Torino (TO), c.f. _____ nominando quale Curatore il Dott. Alberto ABBATE, con studio in Torino (TO), Via San Quintino n. 10.

In data 18.07.2025 veniva autorizzata la nomina dello scrivente Arch. Maurizio ORAZI, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 25/G, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Torino al n. 2279 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, quale perito della procedura con l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili in capo alla società in liquidazione giudiziale.

ATTIVITA' PERITALI

Al fine di adempiere al mandato ricevuto lo scrivente ha provveduto ad eseguire le seguenti attività peritali:

- sopralluoghi presso gli immobili ed esecuzione dei necessari rilievi strumentali, grafici e fotografici esterni e interni;
- reperimento copia titoli di provenienza e autorizzazioni amministrative;
- accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e Torino 2;
- accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Sezione Catasto Terreni e Fabbricati con richiesta certificati catastali riferiti all'attualità;
- accertamenti edilizi, sanitari ed urbanistici presso i Comuni di Torino e Rosta per controllo dati amministrativi;
- indagini e analisi del mercato edilizio e delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

- ritiro presso i competenti Uffici dei certificati richiesti;
- analisi risultanze, studi, conteggi e attività correlate.

Le evidenze risultanti dalle suddette operazioni (vedasi allegati) costituiscono parte integrante ed inscindibile della presente relazione di stima.

In possesso degli elementi utili per adempiere all'incarico conferito, elabora e redige la seguente relazione di perizia immobiliare.

INDICE

- oggetto della stima	pag.	4
- ubicazione, consistenza, coerenze e dati catastali	pag.	5
- titolarità e provenienza	pag.	7
- descrizione	pag.	9
- stato di occupazione	pag.	21
- formalità pregiudizievoli	pag.	22
- diritti reali a favore di terzi	pag.	26
- accertamenti edilizi e difformità	pag.	27
- accertamenti urbanistici	pag.	31
- conformità catastale	pag.	32
- attestato di prestazione energetica	pag.	32
- valore di libero mercato	pag.	33

OGGETTO DELLA STIMA

È oggetto della presente stima la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

- in Comune di Torino (TO), Corso Svizzera n. 185
 - o **locale ad uso ufficio** al C.F. Foglio 1155, part. 5, sub. 69;
 - o **n. 2 posti auto coperti** al C.F. Foglio 1155, part. 5, subb. 77, 78;
 - o **n. 4 locali ad uso magazzino** al C.F. Foglio 1155, part. 5, subb. 2098, 2099, 2101, 2102;
- in Comune di Rosta (TO)
 - o **n. 3 appezzamenti di terreno** al C.T. Foglio 14, partt. 664, 667, 669.

_____oo00oo_____

Risultano altresì tuttora intestati alla società in liquidazione giudiziale **n. 2 appezzamenti di terreno** in Comune di Rosta (TO) distinti al C.T. Foglio 14, partt. 666 e 668, per i quali il Comune di Rosta ha proposto verso la procedura domanda di rivendicazione, avendo avviato nel dicembre 2021 la procedura di esproprio per pubblica utilità, sulle cui porzioni è stata realizzata nel 2022 la pista ciclabile di collegamento su Via Buttiglieria Alta.

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche e dello stato dell'arte anche amministrativo si ritiene che all'attualità detti appezzamenti, non avendo alcun valore economico siano da escludere dalla presente consigliandone fin da subito l'abbandono, salvo diverse indicazioni del Curatore.

_____oo00oo_____

In considerazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche della massa immobiliare, questa viene suddivisa in numero quattro distinti lotti.

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI

LOTTO PRIMO

QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

Nel complesso edilizio denominato "Piero Della Francesca" sito in Comune di Torino (TO), Corso Svizzera n. 185:

- al piano sesto (7° f.t.) del Fabbricato 4 (quattro): **ampio locale uso ufficio** costituito da openspace, due vani e servizio distinto come Lotto 4775 (quattromilasettecentosettantacinque) o Lotto D, alle coerenze: corridoio comune, Lotto 4770 (E), aria verso corso Svizzera, Lotto 4780 (C), salvo altre;
- al piano secondo interrato dello stesso Fabbricato 4 (quattro): **due posti auto** contigui identificati come Lotti 4018 (quattromiladiciotto) e 4019 (quattromiladiciannove), in corpo unico alle coerenze: corsia di manovra, distacco verso terrapieno e vano scala, salvo altre.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue (allegato 1):

- Foglio **1155**, particella **5**, sub. **69** - Corso Svizzera n. 185 - P. 6 - z.c. 2 - cat. A/10 - cl. 2 - vani 5 - r.c. € 2.646,84 (ufficio);
- Foglio **1155**, particella **5**, sub. **77** - Corso Svizzera n. 185 - P. S1 - z.c. 2 - cat. C/6 - cl. 4 - mq. 10 - r.c. € 88,83 (posto auto);
- Foglio **1155**, particella **5**, sub. **78** - Corso Svizzera n. 185 - P. S1 - z.c. 2 - cat. C/6 - cl. 4 - mq. 10 - r.c. € 88,83 (posto auto);

tutte intestate

sede Torino (TO),

proprietà 1/1.

LOTTO SECONDO

QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

Nel complesso edilizio denominato "Piero Della Francesca" sito in Comune di Torino (TO), Corso Svizzera n. 185:

- al piano seminterrato del Fabbricato 1 (uno): **ampio locale magazzino** con disimpegno, servizi e soppalco cui si accede da scala interna, alle coerenze: fabbricato 7, scala, corsia di manovra, rampa carraia, corsia di manovra, altro magazzino sub. 2101, salvo altre.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue (allegato 2):

- Foglio **1155**, particella **5**, sub. **2098** - Corso Svizzera n. 185 - P. S1 - z.c. 2 - cat. C/2
- cl. 6 - mq. 355 - r.c. € 1.613,41;
- Foglio **1155**, particella **5**, sub. **2099** - Corso Svizzera n. 185 - P. S1 - z.c. 2 - cat. C/2
- cl. 6 - mq. 265 - r.c. € 1.204,38;

tutte intestat , sede Torino (TO), proprietà 1/1.

LOTTO TERZO

QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

Nel complesso edilizio denominato "Piero Della Francesca" sito in Comune di Torino (TO), Corso Svizzera n. 185:

- al piano seminterrato del Fabbricato 1 (uno): **ampio locale magazzino** con disimpegno, servizi e soppalco cui si accede da scala interna, alle coerenze: fabbricato 7, altro magazzino sub. 2098, corsia di manovra atrio comune, vano scale e ascensori, corsia di manovra, altro magazzino, salvo altre.

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue (allegato 3):

- Foglio **1155**, particella **5**, sub. **2101** - Corso Svizzera n. 185 - P. S1 - z.c. 2 - cat. C/2
- cl. 6 - mq. 438 - r.c. € 1.990,63;
- Foglio **1155**, particella **5**, sub. **2102** - Corso Svizzera n. 185 - P. S1 - z.c. 2 - cat. C/2
- cl. 6 - mq. 42 - r.c. € 190,88;

tutte intestate sede Torino (TO), proprietà 1/1.

LOTTO QUARTO

QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di Rosta (TO)

- **appezzamenti di terreno** agricolo della superficie catastale complessiva di mq. 18.863, in corpo unico alle coerenze: particelle 668, 666, 520, 517, 663, 665, 15, 3, 2, 1, del Foglio 14, altro Foglio di mappa, salvo altre.

Detti appezzamenti risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Rosta come segue (allegato 4):

- Foglio **14**, particella **664** - seminativo - cl. 3 - are 20.42 - r.d. € 12,13 - r.a. € 8,44;
- Foglio **14**, particella **667** - seminativo - cl. 2 - are 14.78 - r.d. € 11,07 - r.a. € 8,01;
- Foglio **14**, particella **669** - pascolo - cl. U - ha 1.53.43 - r.d. € 4,75 - r.a. € 2,38;

tutti intestati sede Torino (TO), , proprietà 1/1.

TITOLARITA' E PROVENIENZA

Gli immobili oggetto della presente risultano pervenuti alla società

con sede in Torino (TO), in forza dei seguenti titoli:

LOTTI PRIMO - SECONDO - TERZO

Atto di compravendita a rogito Notaio Gabriele Bazzoni di Torino del 28.10.2021 rep. 879/704, trascritto a Torino l il 18.11.2021 ai nn. 49756/36510 (allegato 5).

Dante causa

BIELLA LEASING - S.p.A. (ora SELLA LEASING - S.p.A. in forza di atto a rogito

Notaio Massimo Ghirlanda del 12.09.2018 rep. 165012/31733, registrato a Biella il 17.09.2018 al n. 4691 serie 1T), con sede in Biella (BI), c.f. 00528570021, proprietaria in forza dei seguenti atti di compravendita a rogito Notaio Giulio Biino di Torino:

- del 19.12.2003 rep. 11967/5638 relativo al subalterno 2219 e rep. n. 11968/5639 relativo al subalterno 2216, registrati a Torino 2 il 16.01.2004 rispettivamente ai nn. 378 e 379 serie 1T, trascritti a Torino 1 il 17.01.2004 ai nn. 2366/1744 e 2367/1745;
- del 18.01.2005 rep. 14790/7098 avente ad oggetto il subalterno 2217 e rep. 14791/7099 avente ad oggetto il subalterno 2220, registrati a Torino 2 il 17.02.2005 rispettivamente ai nn. 1539 e 1543 serie 1T, trascritti a Torino 1 in pari data ai nn. 6452/3871 e 6453/3872;
- del 29.12.2006 rep. 19390/9775 relativo ai subalterni 69-77-78, registrato a Torino 2 il 18.01.2007 al n. 18 serie 1V, trascritto a Torino 1 il 27.01.2007 ai nn. 4747/2845.

LOTTO QUARTO

Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Torino in data 14.07.2022 rep. 3054, trascritta a Torino 2 il 18.10.2022 ai nn. 45499/33167, con la quale la società in liquidazione giudiziale, già proprietaria della quota di 1/2, acquisiva la restante quota di 1/2 in capo alla società con sede in Torino (TO) consolidando la piena proprietà.

Danti causa

con sede in Torino (TO),

con sede in Torino (TO), proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Martino di Torino del 17.11.2009 rep. 26450/16361, trascritto a Torino 2 il 01.12.2009 ai nn. 52187/33130, con il quale acquisivano gli immobili in oggetto identificati con i precedenti dati catastali ed in maggior consistenza.

Dante causa

FONDAZIONE ORDINE MAURIZIANO, con sede in Torino (TO), c.f. 09007180012, proprietaria in forza di atto a rogito Notaio Maurizio Gallo-Orsi di Torino del 10.11.2006 rep. 5143/8, trascritto a Torino 2 il 17.11.2006 ai nn. 58878/35881.

Nel quadro D della nota di trascrizione del suddetto atto si legge: *“in forza del decreto legge 19 novembre 2004 numero 277, recante interventi straordinari per il riordino e il risanamento economico dell'ente Ordine Mauriziano di Torino, convertito nella legge 21 gennaio 2005 numero 4, pubblicata nella gazzetta ufficiale numero 16 in data 21 gennaio 2005, e stata costituita la Fondazione Ordine Mauriziano, con sede in Torino e il patrimonio immobiliare e mobiliare dell'ente "Ordine Mauriziano" o "Ordine Dei Santi Maurizio e Lazzaro" o "Gran Magistero dell'Ordine dei Santi Maurizio e Lazzaro", con sede in Torino, Via Magellano 1, codice fiscale: 01257260016, con esclusione dei presidi ospedalieri di cui all'articolo 1, comma primo, della succitata legge è stato trasferito alla Fondazione Ordine Mauriziano”*.

DESCRIZIONE

LOTTE PRIMO - SECONDO - TERZO



Gli immobili in questione sono parte del complesso denominato “Centro Piero della Francesca”, sito a Torino (TO), Corso Svizzera 185.

Rappresenta uno dei principali complessi polifunzionali della città, sorto dal recupero industriale dell’area ex-FIAT (Sezione Telai e Presse) negli anni ’70.

Il complesso si caratterizza per un’architettura di matrice industriale con struttura portante in cemento armato e ampie superfici vetrate che garantiscono un’elevata luminosità naturale agli ambienti interni.

Si sviluppa su una superficie di circa 110.000 mq. L’organizzazione interna è concepita come una “città nella città”, con una distribuzione modulare degli spazi che ospitano uffici, laboratori artigianali, studi professionali, centri di formazione e attività commerciali.

Il centro è dotato di una viabilità interna carrabile che permette l’accesso diretto dei veicoli ai diversi piani e lotti attraverso rampe elicoidali e ampi ballatoi di manovra. È servito da numerosi corpi scala e impianti di sollevamento (ascensori e montacarichi).

Il complesso offre servizi integrati tra cui portineria centralizzata, sorveglianza h24, ampie aree parcheggio (interrate e in superficie) e una rete di servizi di supporto alle imprese (bar, tavole calde, centri stampa).

Posizionato in una zona strategica tra i quartieri San Donato e Campidoglio, risulta ottimamente collegato alle principali arterie stradali e ai mezzi di trasporto pubblico, trovandosi in prossimità del Parco Dora e di importanti poli tecnologici e universitari.

_____oo00oo_____

LOTTO PRIMO

Trattasi di ampio locale ad uso ufficio con servizio igienico ubicato al piano sesto (7° f.t.) e numero due posti auto in autorimessa interrata.

L’ufficio presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: accesso da porta blindata;

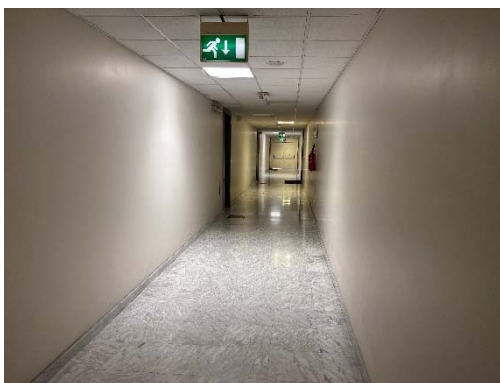
pavimentazioni in piastrelle di marmo e/o monocottura; rivestimenti in ceramica (bagno); pareti perimetrali intonacate e tinteggiate al civile; pareti modulari per la divisione interna degli ambienti, anche vetrate; porte interne in legno e/o in vetro; impianto sanitario: bagno dotato di lavabo, wc e bidet; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato con ventilconvettori. Stato manutentivo: discreto.

I posti auto, adiacenti tra loro ed aventi dimensione ciascuno di circa mt. 2,00 x 4,50, hanno accesso carraio dal civico 21 della Via Nole e presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche: ingresso e recesso da cancello carraio automatizzato; pavimentazione in piastrelle di cemento. Stato manutentivo: corrente, compatibilmente con la tipologia.

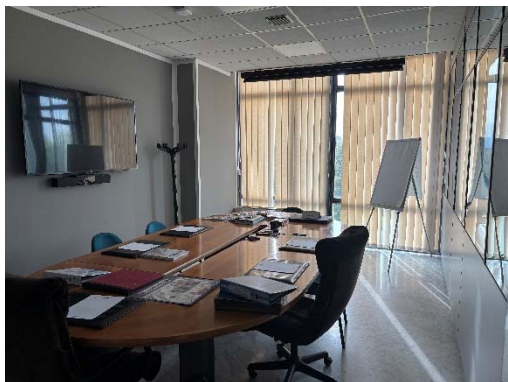
Per una migliore comprensione si rimanda alle riprese fotografiche che seguono, nonché all'allegato 6.



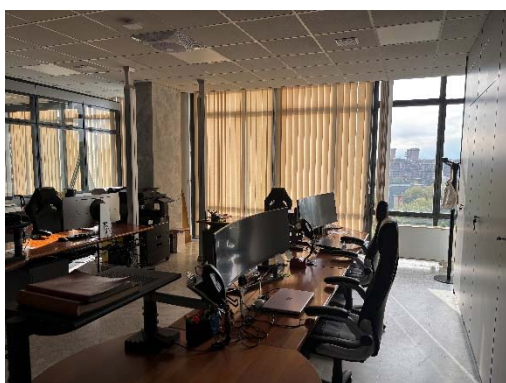
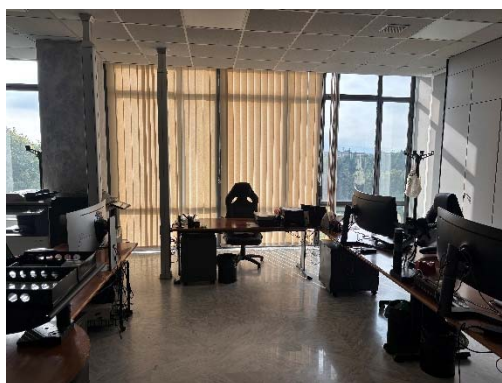
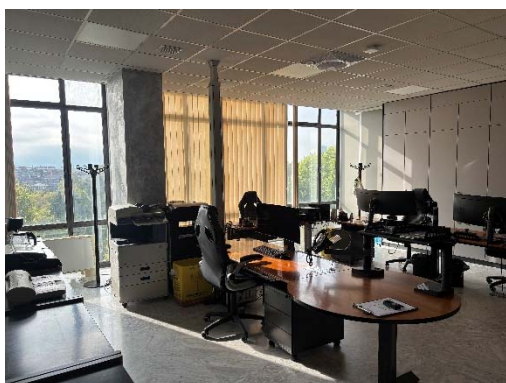
Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



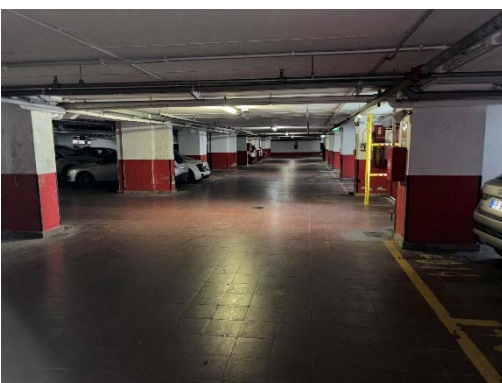
LOCALE UFFICIO



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



POSTI AUTO



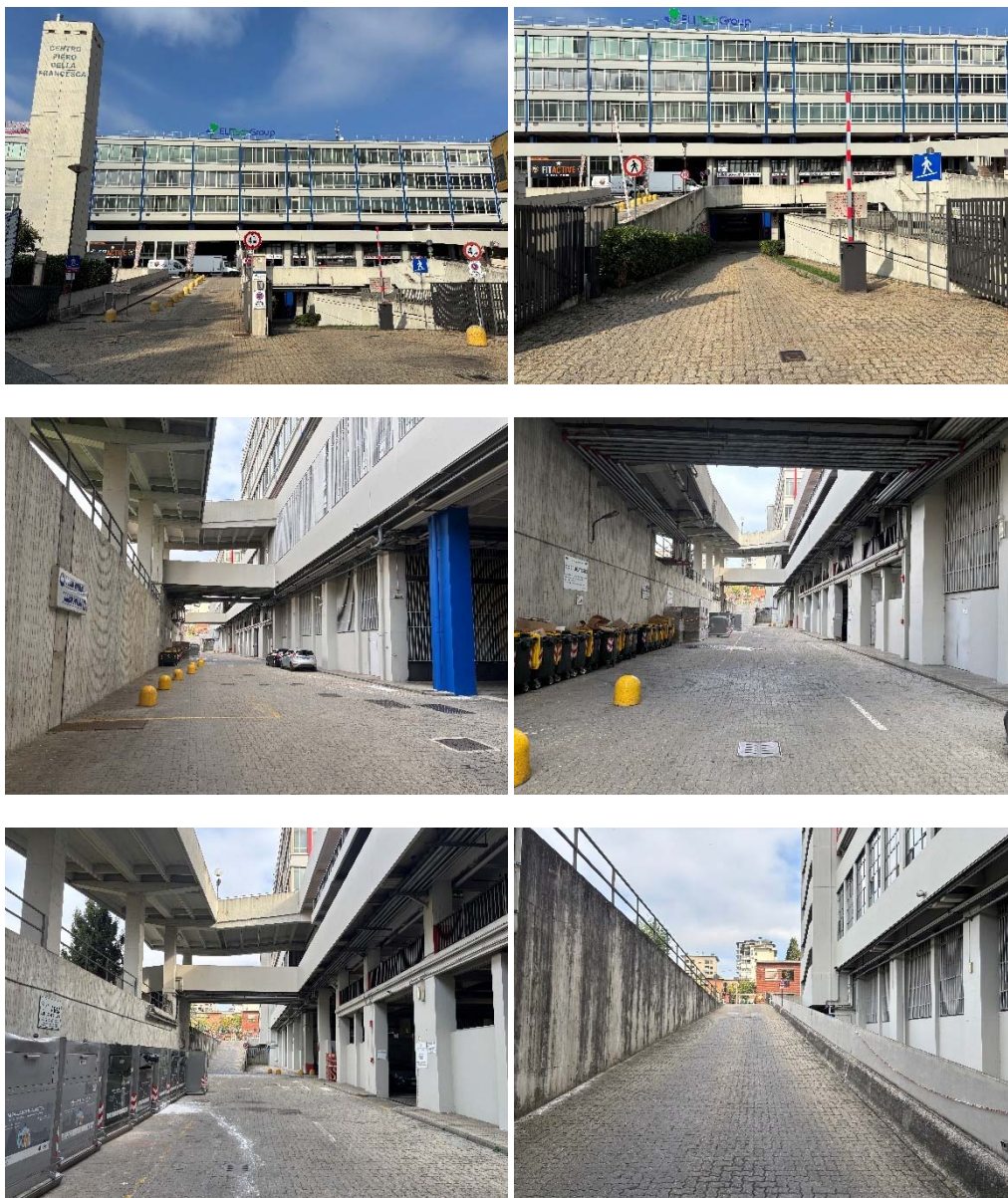


LOTTI SECONDO - TERZO

Trattasi di locali ad uso magazzino ubicati al piano seminterrato, che presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche: accesso, anche carraio, da portoni in metallo a libro; pavimentazioni in battuto di cemento liscio e/o monocottura (servizi igienici); rivestimenti in ceramica (servizi igienici); impianto sanitario: bagni dotati di lavabo e wc; impianto elettrico intubato sottotraccia e/o graffato a muro; impianto di riscaldamento centralizzato con ventilatori. Stato manutentivo: discreto, ferma restando la presenza di ammaloramenti derivanti da infiltrazioni circa alcune porzioni dei solai. Per una migliore comprensione si rimanda alle riprese fotografiche che seguono, nonché agli allegati 7 (Lotto Secondo) e 8 (Lotto Terzo).

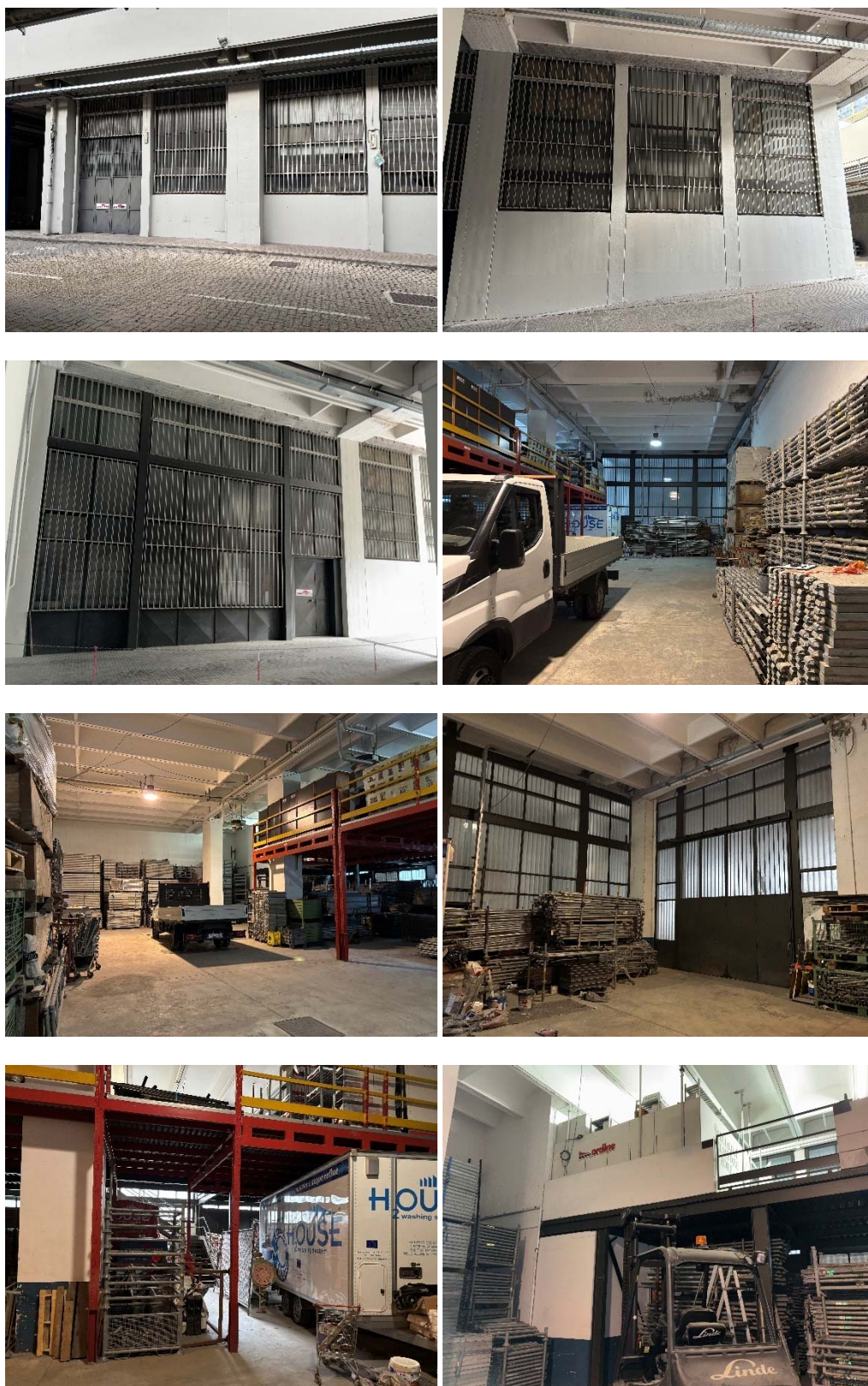
FOTOGRAFIE GENERALI LOTTI SECONDO E TERZO

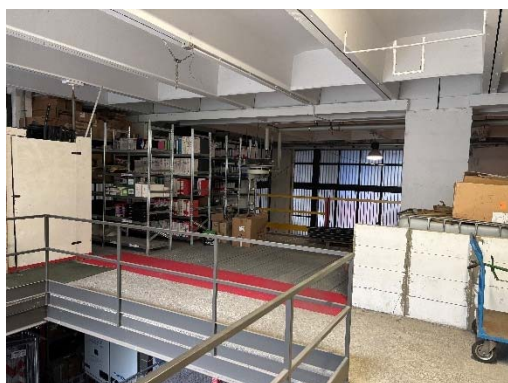
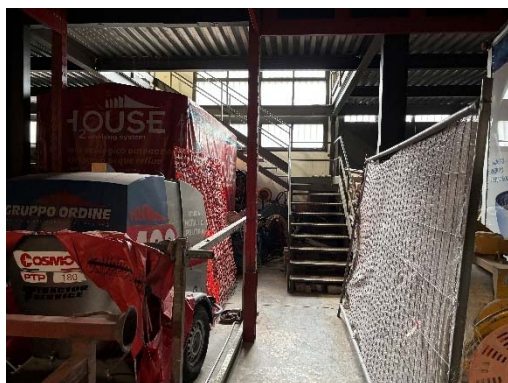
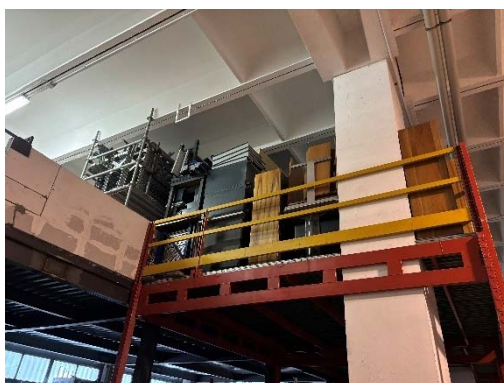


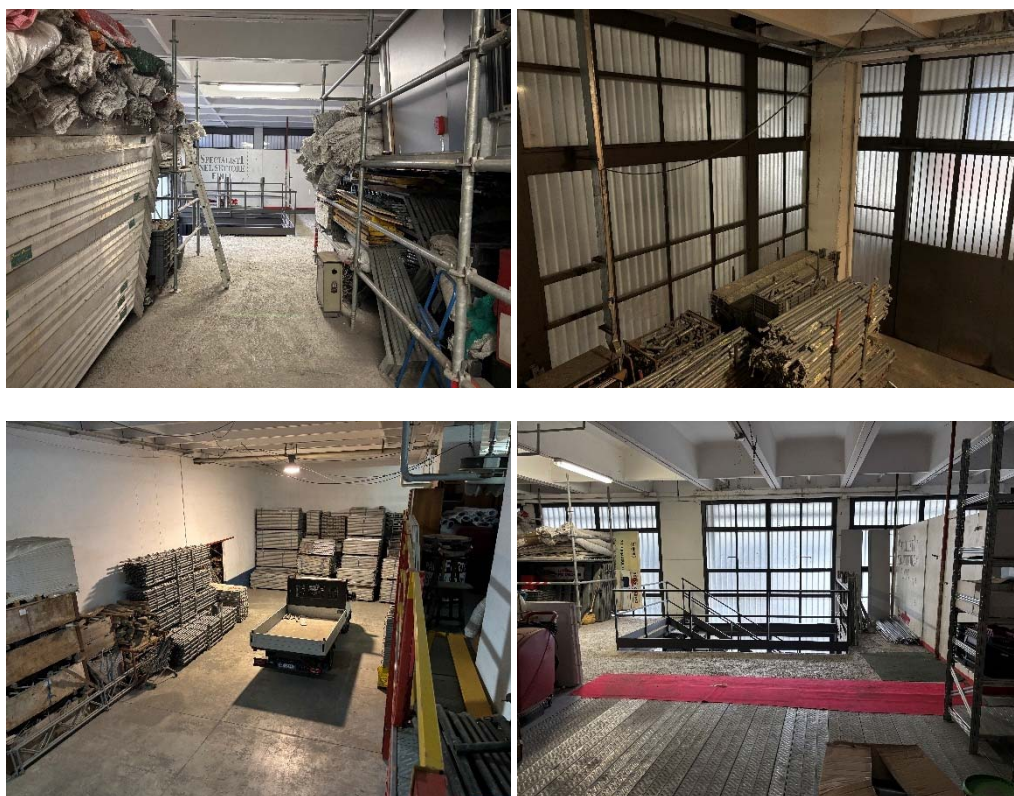


LOTTO SECONDO

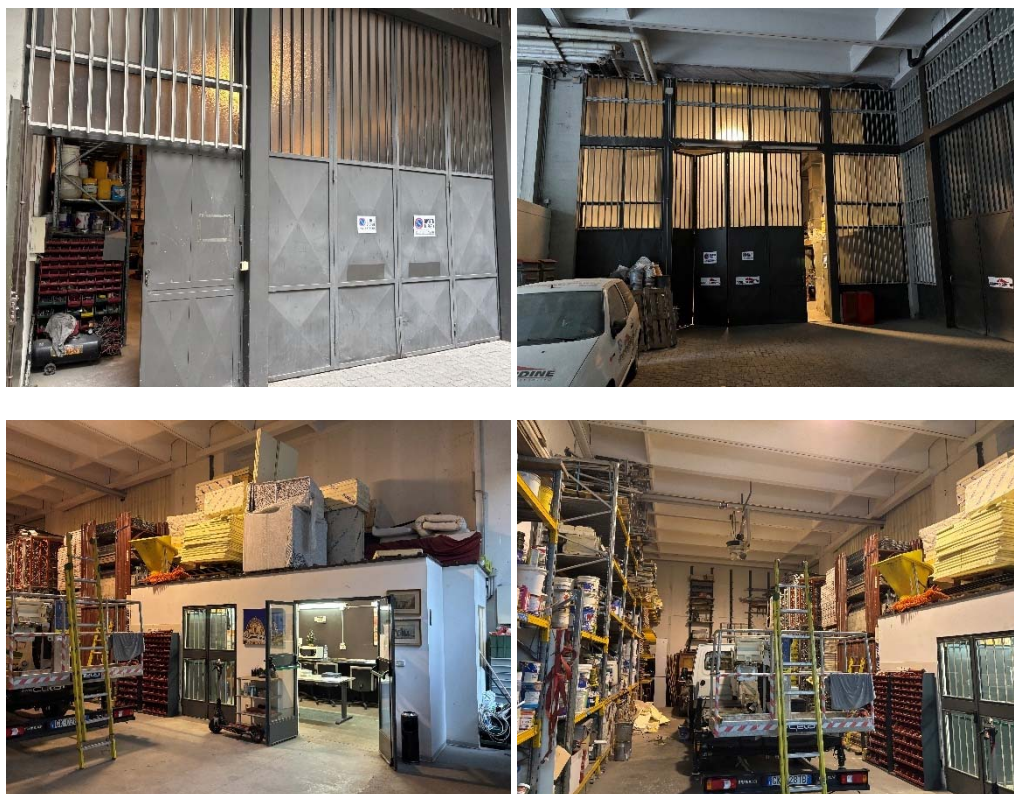


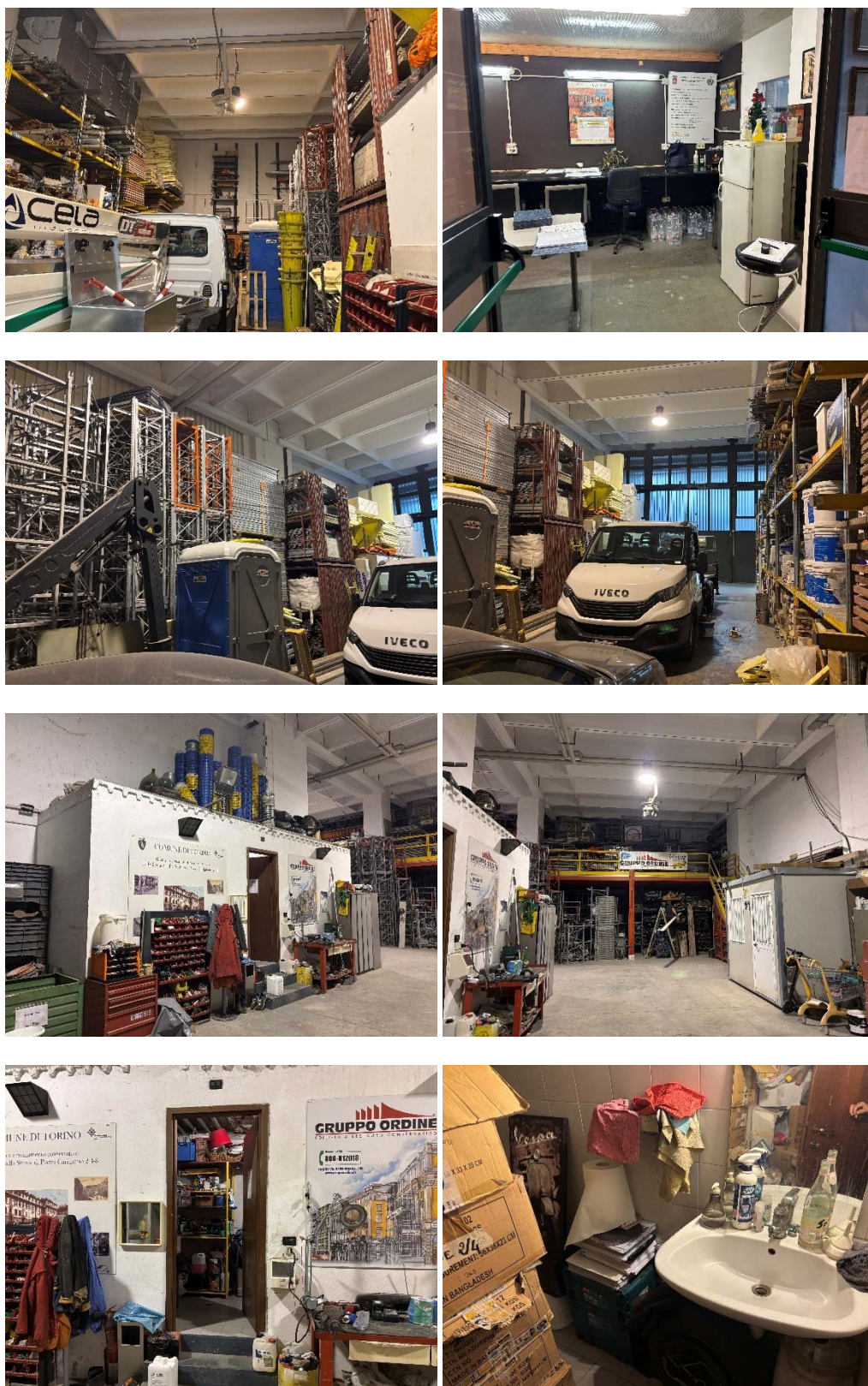


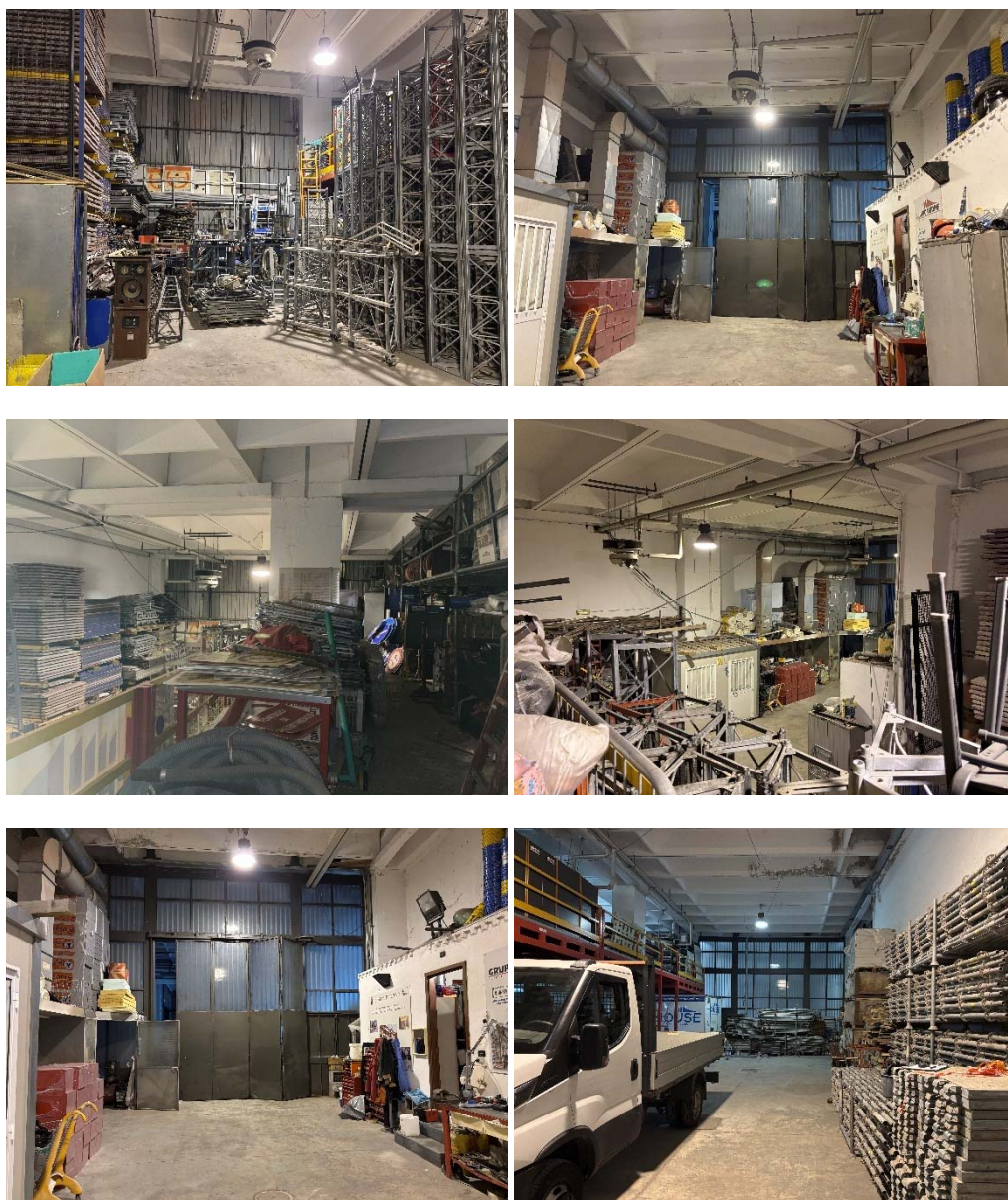




LOTTO TERZO







LOTTO QUARTO

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo per la cui identificazione, destinazione e vincoli si rimanda alla ripresa satellitare che segue, nonché al Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 18).



STATO DI OCCUPAZIONE

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della società in liquidazione giudiziale in qualità di dante causa, nonché dalle verifiche esperite in loco, risulta sussistere il seguente stato di occupazione

LOTTO PRIMO

Libero, nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale.

LOTTI SECONDO - TERZO

All'attualità, salvo diverse disposizioni che potrebbero essere impartite dal Curatore precedentemente alla vendita, risultano occupati da _____ con sede in _____ Torino (TO), _____ in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante _____ in forza di contratto

di locazione registrato a Rivoli il 16.04.2025 al n. 2075, serie 3T (allegato 9).

Durata del contratto dal 01.04.2025 al 31.03.2031 (anni 6+6). Canone annuo € 1.200,00 (milleduecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 100,00, con la precisazione che le spese condominiali e comprensoriali dei locali oggetto di contratto nonché di quelle di cui agli immobili ricompresi nel Lotto Primo della presente verranno direttamente sostenute dalla conduttrice.

LOTTO QUARTO

Libero, nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Accertamenti ipotecari aggiornati al 09.01.2026.

Presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1:

LOTTO PRIMO

1) Nota di iscrizione rg./rp. 24960/4416 del 08.06.2022

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore: SELLA LEASING SPA - sede Biella (BI) - c.f. 00528570021

contro: ede Torino (TO)

iscrizione: € 19.301,32

2) Nota di trascrizione rg./rp. 33125/24698 del 22.07.2022

titolo: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

favore: SELLA LEASING S.P.A. - sede Biella (BI) - c.f. 00528570021

contro: - sede Torino (TO) -

3) Nota di iscrizione rg./rp. 21102/2899 del 18.05.2023

titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

favore: SORIS S.P.A. - sede Torino (TO) - c.f. 09000640012

contro: sede Torino (TO) -

iscrizione: € 195.811,50

_____oo00oo_____

In ordine alle suddette note, si precisa che:

- quelle di cui ai punti 1) et 2) colpiscono esclusivamente l'immobile distinto al C.F. Foglio 1155, particella 5, sub. 69;
- quella di cui al punto 3) colpisce, oltre ad altri ricompresi nei Lotti Secondo e Terzo, gli immobili distinti al C.F. Foglio 1155, particella 5, subb. 77, 78.

Si rimanda all'allegato 10.

LOTTO SECONDO

1) Nota di iscrizione rg./rp. 3954/521 del 31.01.2023

titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - sede Roma (RM)
c.f. 13756881002

contro: sede Torino (TO),

iscrizione: € 312.252,10

2) Nota di iscrizione rg./rp. 21102/2899 del 18.05.2023

titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

favore: SORIS S.P.A. - sede Torino (TO), c.f. 09000640012

contro: sede Torino (TO)

iscrizione: € 195.811,50

3) Nota di iscrizione rg./rp. 23540/3414 del 07.06.2024

titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - sede Roma (RM)
c.f. 13756881002

contro: sede Torino (TO),

iscrizione: € 496.255,38

_____oo00oo_____

In ordine alle suddette note, si precisa che:

- quella di cui al punto 1) colpisce esclusivamente l'immobile distinto al C.F. Foglio 1155, particella 5, sub. 2099;
- quella di cui al punto 2) colpisce anche altri immobili ricompresi nei Lotti Primo e Terzo;
- quella di cui al punto 3) colpisce esclusivamente l'immobile distinto al C.F. Foglio 1155, particella 5, sub. 2098.

Si rimanda all'allegato 11.

LOTTO TERZO

1) Nota di iscrizione rg./rp. 21102/2899 del 18.05.2023

titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

favore: SORIS S.P.A. - sede Torino (TO), c.f. 09000640012

contro: sede Torino (TO),

iscrizione: € 195.811,50

_____oo00oo_____

Si precisa che la suddetta nota colpisce anche altri immobili ricompresi nei Lotti Primo e Secondo.

Si rimanda all'allegato 12.

_____oo00oo_____

Presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2:

LOTTO QUARTO

1) Nota di iscrizione rg./rp. 37061/5702 del 20.11.2014

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore: BANCA REGIONALE EUROPEA SPA - sede Cuneo (CN)

c.f. 01127760047

contro: - sede Torino (TO) -

iscrizione: € 130.000,00

2) Nota di iscrizione rg./rp. 10582/1541 del 02.04.2015

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore: BANCA SELLA S.P.A. - sede Biella (BI) - c.f. 02224410023

contro: - sede Torino (TO) -

iscrizione: € 160.000,00

3) Nota di iscrizione rg./rp. 30023/5336 del 16.07.2018

titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - sede Roma (RM)

c.f. 13756881002

contro: sede Torino (TO),

iscrizione: € 2.062.613,56

_____oo00oo_____

Le suddette note colpiscono, oltre ad altri, gli immobili in oggetto identificati con i precedenti dati catastali (Foglio 14, particelle 516, 519, 521).

Si rimanda all'allegato 13.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Fermo restando che si rimanda integralmente agli atti di provenienza per qualsivoglia diritto, gli immobili risultano assoggettati e da trasferire con tutte le relative servitù attive e passive, ed in particolare sotto la stretta osservanza di quanto segue:

LOTTE PRIMO - SECONDO - TERZO

- planimetria allegata all'atto a rogito Notaio Oscar Ghione del 28.12.1978 rep. 48187, registrato a Torino il 17.01.1979 al n. 4567 relativamente alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio;
- regolamento del comprensorio depositato con atto a rogito Notaio Russo Antonetta, coadiutore temporaneo del Notaio Oscar Ghione, del 20.01.1978 rep. 44408, registrato a Torino il 08.02.1978 al n. 1372, modificato con atto a rogito Notaio Oscar Ghione del 30.12.1987 rep. 77480, registrato a Torino il 19.01.1988 al n. 2971 (allegato 14);
- regolamento di condominio del Fabbricato 4 depositato con atto a rogito Notaio Oscar Ghione del 28.11.1989 rep. 86162, registrato a Torino il 15.12.1989 al n. 49202, di cui si richiama in particolare l'art. 8 ove è previsto che "i posti macchina sono riservati agli utenti del Complesso. Essi potranno anche essere ceduti o affittati solo unitamente alle unità immobiliari, salvo che la parte acquirente o locataria, sia essa persona fisica o Ente, risulti già utente del Complesso" (allegato 15);
- regolamento di condominio del Fabbricato 1 depositato con atto a rogito Notaio Oscar Ghione del 29.12.1988 rep. 82216 (allegato 16).

ACCERTAMENTI EDILIZI E DIFFORMITA'

LOTTE PRIMO - SECONDO - TERZO

Premesso che in ragione della complessità e della vastità del compendio immobiliare "Piero della Francesca" di cui le unità in questione sono parte, nonché della molteplicità dei titoli abilitativi e delle varianti intervenute nel tempo su un complesso di tale portata, l'esame della documentazione edilizia non ha potuto rivestire carattere di analiticità, lo scrivente ha provveduto in prima istanza a richiedere presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino le seguenti pratiche, così come riportate nel citato atto di provenienza a rogito Notaio Gabriele Bazzoni di Torino del 28.10.2021 rep. 879/704:

- Licenza Edilizia n. 1138 del 17.09.1971 (prot. 1970/1/11035);
- Licenza Edilizia n. 235 del 22.01.1973 (prot. 1972/1/11017);
- Licenza Edilizia n. 752 del 09.07.1975 (prot. 1975/1/10400);
- Licenza Edilizia n. 1201 del 21.07.1976 (prot. 1976/1/20464);
- Licenza Edilizia n. 791 del 13.07.1977 (prot. 1977/1/30210);
- Licenza Edilizia n. 318 del 11.03.1980 (prot. 1979/1/11191);
- Licenza Edilizia n. 1043 del 15.10.1980 (prot. 1980/1/30432), della quale è disponibile esclusivamente il provvedimento edilizio (vedasi attestazione di irreperibilità);
- Licenza Edilizia n. 48 del 12.02.1982 (prot. 1981/1/10906);
- Licenza Edilizia n. 196 del 01.09.1982 (prot. 1982/1/10836);
- Licenza Edilizia n. 1187 del 19.08.1982 (prot. 1982/1/10908);
- Licenza Edilizia n. 895 del 07.11.1983 (prot. 1983/1/10962);
- Autorizzazione Edilizia n. 2239 del 26.06.1984 (prot. 1984/1/100209).

Successivamente risultano inoltre agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 659 del 13.12.1988 (prot. 1988/1/2646) per “*modifiche distributive alla quota +13,612*”;
- Autorizzazione Edilizia n. 1546 bis del 15.10.1990 (prot. 1990/1/3023) per “*adeguamento piani ad uso autorimessa alle norme antincendio*”.

Relativamente ai fabbricati compendianti i locali in oggetto è seguito il rilascio di:

- Permesso di Usabilità n. 89 del 23.04.1993 (prot. 1981/2/10096) relativo al Fabbricato 4;
- Permesso di Usabilità n. 29 del 18.02.1993 (prot. 1983/2/10090) relativo al Fabbricato 1.

In merito all'unità costituente parte del Lotto Secondo identificata quale sub. 2099 risulta rilasciato Permesso Edilizio in sanatoria n. 32/2012 del 17.04.2012 (prot. 2004/11/17419) per “*realizzazione di struttura in ferro con creazione di superficie ad uso magazzino*”.

_____oo00oo_____

In considerazione del fatto che dalla disamina di dette pratiche edilizie, tenuto altresì conto dell'irreperibilità degli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 1043 del 15.10.1980 (come da attestazione allegata), non è emerso riscontro oggettivo analitico rispetto alle unità immobiliari oggetto della presente, lo scrivente per completezza ha provveduto a richiedere ulteriori numero 28 (ventotto) pratiche edilizie potenzialmente attinenti e, nel dettaglio i seguenti protocolli: 1981/1/11371, 1982/1/10837, 1984/1/11826, 1985/1/5283, 1986/1/9226, 1987/1/2700, 1987/1/3763, 1987/1/3764, 1987/9/39, 1987/9/4374, 1987/9/4027 (irreperibile), 1987/9/4028 (irreperibile), 1987/9/4492 (irreperibile), 1988/1/810, 1988/1/811, 1988/1/812, 1988/1/3869, 1988/1/4106, 1988/1/4709, 1988/1/4996, 1988/1/4997, 1988/9/4780, 1989/1/95, 1989/1/96, 1989/1/97 (irreperibile), 1989/1/98, 1989/1/1587, 1989/1/3790.

oo00oo

In considerazione di quanto sopra, pur con riserva in funzione di eventuali pratiche edilizie sussistenti ma non riscontrate nel corso degli accertamenti esperiti, si è provveduto a raffrontare quanto presumibilmente assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, accertando le seguenti difformità:

LOTTO PRIMO

Locale ufficio

- a) diversa distribuzione degli spazi interni, con particolare riferimento all'assenza del tramezzo divisorio con l'adiacente unità immobiliare, nonché alla realizzazione di pareti modulari al fine di compartimentare i vari locali interni.

Tale difformità potrebbe essere regolarizzata, salvo diverse disposizioni impartite dal competente ufficio comunale a fronte delle quali l'aggiudicatario dovrà comunque uniformarsi, mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

L'importo di spesa, ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ricomprensivo onorario di professionista abilitato, oneri e sanzioni comunali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 7.000,00 circa oltre oneri di legge.

LOTTO SECONDO

- a) diversa distribuzione degli spazi interni dell'intera porzione del piano, che risulta licenziato quale unico openspace in luogo dell'effettiva lottizzazione;
- b) demolizione del tramezzo divisorio tra l'unità sub. 2098 e l'unità sub. 2099;
- c) realizzazione di soppalco con struttura in ferro su parte del sub. 2098, in ampliamento alla porzione soppalcata licenziata di cui al sub. 2099.

Tali difformità, previa verifica dei parametri urbanistici minimi, potrebbero essere regolarizzate, a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante la presentazione di istanza di

sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 con la precisazione che, in caso di provvedimento avverso, l'aggiudicatario si dovrà attenere a quanto strettamente impartito dal competente ufficio comunale.

Si segnala inoltre la sussistenza di passata di collegamento con l'adiacente sub. 2101 ricompreso nel Lotto Terzo, che non è sanabile in quanto pone in collegamento l'unità con altro lotto oggetto di separata vendita e che pertanto dovrà essere tamponata a regola d'arte in ogni sua componente a cura e spese dell'aggiudicatario al fine di rendere del tutto autonome le unità immobiliari.

L'importo di spesa, ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ricomprensente onorario di professionista abilitato, oneri e sanzioni comunali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 18.000,00 circa oltre oneri di legge.

LOTTO TERZO

- a) diversa distribuzione degli spazi interni dell'intera porzione del piano, che risulta licenziato quale unico openspace in luogo dell'effettiva lottizzazione;
- b) realizzazione di soppalco con struttura in ferro su parte del sub. 2101.

Tali difformità, previa verifica dei parametri urbanistici minimi, potrebbero essere regolarizzate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 con la precisazione che, in caso di provvedimento avverso, l'aggiudicatario si dovrà attenere a quanto strettamente impartito dal competente ufficio comunale.

Si segnala inoltre la sussistenza di passata di collegamento con l'adiacente sub. 2098 ricompreso nel Lotto Secondo, che non è sanabile in quanto pone in collegamento l'unità con altro lotto oggetto di separata vendita e che pertanto dovrà essere tamponata a regola d'arte in ogni sua componente a cura e spese dell'aggiudicatario al fine di rendere del tutto autonome le unità immobiliari.

L'importo di spesa, ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, ricomprensente onorario

di professionista abilitato, oneri e sanzioni comunali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 18.000,00 circa oltre oneri di legge.

_____oo00oo_____

Resta inteso che, per qualunque dei sopra identificati lotti, a seguito del rilascio di formale titolo edilizio l'acquirente/i dovrà procedere a propria cura e spese alla presentazione presso il competente ufficio catastale di pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi e corretta attribuzione di rendita catastale.

_____oo00oo_____

Circa la produzione nel presente elaborato delle risultanze a seguito degli accertamenti edilizi compiuti di cui si è precedentemente dato conto, preso atto che questi constano di oltre 6 gigabyte di spazio occupato e, conseguentemente, la loro allegazione in formato PDF risulta ingestibile, al fine di garantirne comunque la consultazione viene depositata presso lo studio del Curatore chiavetta USB contenente tali dati (allegato 17).

ACCERTAMENTI URBANISTICI

LOTTO QUARTO

A seguito di specifica richiesta dello scrivente, il Comune di Rosta rilasciava Certificato di Destinazione Urbanistica n. 41/25 del 16.12.2025, trasmesso a mezzo PEC in data 22.12.2025 prot. 8920 (allegato 18), attinente alle particelle distinte al C.T. Foglio 14, particelle 664, 666, 667, 668, 669 (di cui le nn. 666, 668, come riportato in premessa, oggetto di esproprio da parte del Comune di Rosta non rivestendo alcun valore economico non vengono ricomprese nella presente salvo diverse indicazioni del Curatore) dal quale si evince quanto segue:

- i mappali sono ubicati in zona agricola di tipo A4;
- parte delle particelle n. 668-669 sono interessate dal passaggio della linea dell'elettrodotto e della relativa fascia di rispetto di mt. 28,00;

- le particelle 666-668-667 e parte della particella n. 669 sono interessate dalla fascia di rispetto di mt. 30,00 dalla Strada Provinciale di tipo “C”;
- le particelle nn. 666-668-667-669 sono sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge 30.12.1923, n. 3267;
- per tutte le particelle valgono le prescrizioni di pericolosità geomorfologica Classe IIa.

CONFORMITA' CATASTALE

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati, relativamente al

- **LOTTO PRIMO**, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010 esclusivamente per quanto attiene al locale ad uso ufficio distinto al C.F. Foglio 1155, particella 5, sub. 69.
- **LOTTO SECONDO**, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.
- **LOTTO TERZO**, non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

Ai fini della conformità catastale, precedentemente alla stipula dei rogiti notarili, la curatela provvederà a rendere al Notaio prescelto, attestazione di corrispondenza tra lo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, risultano sussistere i seguenti Attestati di Prestazione

Energetica:

- **LOTTO PRIMO**, locale ad uso ufficio distinto al C.F. Foglio 1155, particella 5, sub. 69 - A.P.E. n. 2021 206307 0009 del 11.08.2021 con scadenza al 11.08.2031 a firma Geom. Simone Putzu, riportante la classe energetica “G” (allegato 19);
- **LOTTO SECONDO**, A.P.E. n. 2025 100706 0004 del 08.05.2025 con scadenza al 08.05.2035 a firma Ing. Anna Benetti, riportante la classe energetica “G” (allegato 20);
- **LOTTO TERZO**, A.P.E. n. 2025 100706 0005 del 08.05.2025 con scadenza al 08.05.2035 a firma Ing. Anna Benetti, riportante la classe energetica “F” (allegato 21).

VALORE DI LIBERO MERCATO

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle consistenze degli immobili da ritenersi indicative e non vincolanti, così determinate graficamente sulla scorta degli atti catastali, del corrente stato occupazionale, dell’andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento e degli indici statistici (Osservatorio Mercato Immobiliare), delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato) e conseguente applicazione di coefficienti correttivi nonché, per quanto attiene ai terreni, ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Torino ultimi editi (allegato 22), delle risultanze emerse dagli accertamenti telematici eseguiti presso i pubblici uffici, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

Lotto	Dati catastali						Valore parametrico	Valore totale	Deduzione % stato dell'arte interno	Valore ragguagliato (€)	Valore totale (€)
	Fg.	Part.	Sub.	Piano	Cat.	mq	(€/mq)	(€)			
Primo	1155	5	69	6	A/10	124	750,00	93.000,00	-10%	83.700,00	88.800,00
	1155	5	77	S1	C/6	10	a corpo	3.000,00	-15%	2.550,00	
	1155	5	78	S1	C/6	10	a corpo	3.000,00	-15%	2.550,00	
Secondo	1155	5	2098	S1	C/2	370	270,00	99.900,00	-25%	74.925,00	131.875,00
	1155	5	2099	S1	C/2	268	250,00	67.000,00	-15%	56.950,00	
Terzo	1155	5	2101	S1	C/2	468	300,00	140.400,00	-20%	112.320,00	123.120,00
	1155	5	2102	S1	C/2	45	300,00	13.500,00	-20%	10.800,00	
Quarto	14	664	-	-	Terreno	2.042	2,3859	4.872,01	-	-	10.643,05
	14	667	-	-	Terreno	1.478	2,3859	3.526,36	-	-	
	14	669	-	-	Terreno	15.343	0,1463	2.244,68	-	-	

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto (anche ambientale), di diritto, edilizio, urbanistico, sanitario, strutturale, locativo ed amministrativo in cui si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, sotto l'osservanza degli atti di provenienza, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa che possa essere vantata dall'acquirente successivamente al trasferimento. Resta altresì dichiarato che:

- le consistenze immobiliari sono da considerarsi sempre indicative ed in alcun modo vincolanti per lo scrivente, dovendosi intendere la valutazione eseguita a corpo e non a misura;
- non sono stati considerati possibili difetti, costi strutturali, problemi ambientali, anche del sottosuolo, impiantistici, tecnologici e di bonifica MCA (Materiali Contenenenti Amianto), nonché amministrativi che potrebbero avere un qualsivoglia impatto sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati rientranti nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo all'acquirente di ogni

costo, onere e responsabilità anche verso terzi e Pubbliche Autorità, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

CONCLUSIONI

In adempimento al mandato ricevuto, di seguito si riportano le valorizzazioni alle quali è pervenuto lo scrivente:

LOTTO PRIMO

in Torino (TO), Corso Svizzera n. 185 - ufficio e due posti auto coperti

€ 88.800,00 (*ottantottomilaottocento/00*)

LOTTO SECONDO

in Torino (TO), Corso Svizzera n. 185 - magazzino

€ 131.875,00 (*centotrentunomilaottocentosettantacinque/00*)

LOTTO TERZO

in Torino (TO), Corso Svizzera n. 185 - magazzino

€ 123.120,00 (*centoventitre milacentoventi/00*)

LOTTO QUARTO

in Rosta (TO), appezzamenti di terreno agricolo

€ 10.643,05 (*diecimilaseicentoquarantatré/05*)

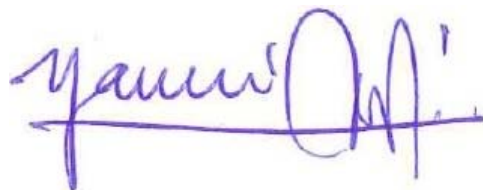
_____oo00oo_____

Tanto si è ritenuto esporre ad evasione del mandato ricevuto.

Torino, lì 21.01.2026

Il Perito Estimatore

Arch. Maurizio ORAZI



ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale Lotto Primo.
- 2) Documentazione catastale Lotto Secondo.
- 3) Documentazione catastale Lotto Terzo.
- 4) Documentazione catastale Lotto Quarto.
- 5) Rogito Notaio Gabriele Bazzoni del 28.10.2021 rep. 879/704.
- 6) Documentazione fotografica Lotto Primo.
- 7) Documentazione fotografica Lotto Secondo.
- 8) Documentazione fotografica Lotto Terzo.
- 9) Contratto di locazione.
- 10) Formalità pregiudizievoli Lotto Primo.
- 11) Formalità pregiudizievoli Lotto Secondo.
- 12) Formalità pregiudizievoli Lotto Terzo.
- 13) Formalità pregiudizievoli Lotto Quarto.
- 14) Regolamento Comprensorio “Piero della Francesca”.
- 15) Regolamento Fabbricato 4 “Piero della Francesca”.
- 16) Regolamento Fabbricato 1 “Piero della Francesca”.
- 17) Chiavetta USB nella disponibilità del Curatore contenente accertamenti edilizi presso il Comune di Torino - relativamente ai Lotti Primo, Secondo, Terzo.
- 18) Comune di Rosta - C.D.U. n. 41/25 del 16.12.2025
- 19) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Primo.
- 20) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Secondo.
- 21) Attestato di Prestazione Energetica Lotto Terzo.
- 22) Valori Agricoli Medi Provincia di Torino.