

Tribunale Ordinario di TORINO
Sezione Liquidazioni Giudiziali

N. R.G. 94/2024

Liquidazione giudiziale di: 

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maurizia GIUSTA**

Curatore: **Dott.ssa Cristina LANZO**

Tecnico estimatore: **Geom. Gianluca PEROGLIO**

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Cespiti in Comune di CARMAGNOLA (TO)

PARTE 2

**Dal LOTTO TRENTOTTESIMO (38) al
LOTTO QUARANTADUESIMO (42)**

Aree edificabili P.E.C. "BORNARESIO"

* * *

INDICE

LOTTO TRENTOTTESIMO (38).....	11
Area edificabile con entrostante fabbricato uso deposito in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle 731, 767, 768, 776.....	
LOTTO TRENTANOVESIMO (39).....	20
Area edificabile in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle 723, 760.	
LOTTO QUARANTESIMO (40).....	28
Area edificabile in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle 727 e 763.....	
LOTTO QUARANTUNESIMO (41).....	36
Area edificabile in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle n.i 709, 718, 728	
LOTTO QUARANTADUESIMO (42).....	44
Area edificabile con entrostante struttura in cemento armato per la realizzazione di edificio di civile abitazione, in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particella 734.....	

a) Premesse.

Con Sentenza n. 134/2024 depositata in Cancelleria il 7 marzo 2024, il Tribunale Ordinario di Torino ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale della Società [REDACTED] con sede in Torino, con l'assegnazione della procedura al Giudice Delegato Dott.ssa Maurizia GIUSTA ed al curatore Dott.ssa Cristina LANZO.

Con istanza in data 14 marzo 2024 il curatore Dott.ssa Cristina LANZO ha chiesto all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato la nomina di n. 2 periti estimatori per la valutazione dei cespiti immobiliari di proprietà della Società [REDACTED] con sede in Torino, costituiti da aree edificabili e cantieri in corso di realizzazione ubicati nei Comuni di Rivoli, Carmagnola, Torino e San Giorio. Il curatore ha chiesto in particolare la nomina:

- per i cespiti immobiliari nei Comuni di Rivoli e Carmagnola, dello scrivente **geom. Gianluca PEROGLIO**, libero professionista con studio in Collegno (TO) Via Almese n. 25, regolarmente iscritto al Collegio Geometri di Torino e Provincia, nonché all'Albo dei Consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino;
- per i cespiti nei Comuni di Torino e San Giorio, dell'ing. Leonardo BONAUGURO con studio in Torino.

L'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maurizia GIUSTA, con ordinanza del 21 marzo 2024, ha proceduto alla nomina dello scrivente quale perito estimatore per i beni in Rivoli e Carmagnola.

Lo scrivente ha proceduto preliminarmente alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, della

“Sentenza dichiarativa dell’apertura della Liquidazione giudiziale”, avvenuta in data 8 luglio 2024 ai n.i gen. 29235 part. 22124.

In adempimento dell’incarico ricevuto lo scrivente ha quindi svolto le attività tecniche necessarie per procedere alla valutazione dei cespiti immobiliari oggetto della presente procedura, in particolare i sopralluoghi presso gli immobili con i rilievi ed accertamenti occorrenti, nonché le indagini e sessioni varie presso i Uffici Pubblici, e cioè presso l’Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare per la verifica e l’acquisizione agli atti delle formalità pregiudizievoli trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione depositata, presso i competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi relativi ai cespiti oggetto della Liquidazione (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi).

Sulla scorta delle attività eseguite, lo scrivente procede alla stima dei cespiti immobiliari di proprietà della Società [REDACTED] ed ubicati nel Comune di Carmagnola (TO), raggruppati in due elaborati peritali così ed in particolare:

Parte 1 – Alloggi e box di compendio del complesso immobiliare di Via Pirandello n.i 3, 5, 7, 9 - Viale della Libertà n.i 12, 14, 16, 18, 22 e contrassegnati dal LOTTO PRIMO (1) al LOTTO TRENTASETTESIMO (37).

(cespiti immobiliari contenuti nell’elaborato di CTU. depositato in data 5 febbraio 2025)

Parte 2 – Aree edificabili facenti parte del P.E.C. “BORNARESIO e contrassegnate dal LOTTO TRENTOTTESIMO (38) al LOTTO QUARANTADUESIMO (42).

(cespiti immobiliari contenuti nel presente elaborato di CTU.)

Ciascun Lotto oggetto della presente, riferito ad un singolo cespite immobiliare, contiene i seguenti “capitoli”:

1. **Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.**
2. **Dati catastali - Verifica della conformità.**
3. **Coerenze**
4. **Stato di possesso**
5. **Titoli Edilizi – Verifica della Conformità.**
6. **Servitù Vincoli.**
7. **Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.**
8. **Valutazione del cespite.**
9. **Piano di vendita.**

Al fine di evitare ripetizioni per ogni singolo lotto, lo scrivente riporta preliminarmente quelle che sono le risultanze degli accertamenti eseguiti e che “accomunano” tutti i cespiti facenti parte del presente elaborato peritale (Parte 2 - Aree edificabili del PEC. BORNARESIO), ed in particolare:

- Descrizione generale del PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) BORNARESIO.
- Titolarità e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio.
- Destinazione urbanistica.

* *

PARTE 2

Aree edificabili in CARMAGNOLA (TO), P.E.C. “BORNARESIO”

Descrizione generale del PEC (BORNARESIO):

I Lotti che seguono, identificati dal **LOTTO TRENTOTTESIMO** al

LOTTO QUARANTUNESIMO, attengono aree di terreno “edificabili” ma ancora da edificare, ricomprese nel Piano Esecutivo Convenzionato “P.E.C. BORNARESIO” del Comune di Carmagnola (TO), ed in particolare, con riferimento alla mappa del Catasto Terreni che si allega quale **doc. 1**:

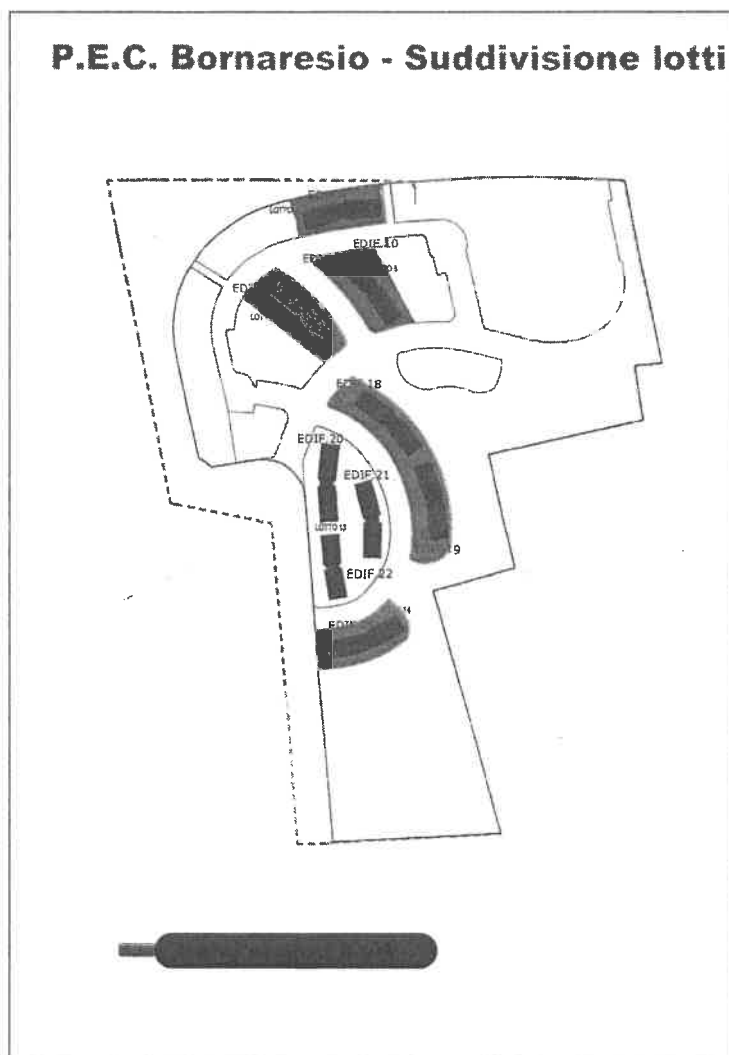
- LOTTO TRENTOTTESIMO, l’area edificabile con entrostante fabbricato uso deposito, identificata con le particelle n.i 731, 767 e 723 del foglio 116;
- LOTTO TRENTANOVESIMO, l’area edificabile identificata con le particelle n.i 723 e 760 del foglio 116;
- LOTTO QUARANTESIMO, l’area edificabile identificata con le particelle n.i 727 e 763 del foglio 116;
- LOTTO QUARANTUNESIMO, l’area edificabile identificata con le particelle n.i 709, 718 e 728 del foglio 116.

Il **LOTTO QUARANTADUESIMO**, è invece parzialmente edificato , con l’entrostante struttura in cemento armato di edificio di civile abitazione, identificata con la particella n.i 734 del foglio 116.

Il PEC “BORNARESIO” si estende su una superficie di mq. 31.689 a Ovest del concentrico edificato di Carmagnola, tra la Via del Porto e la Via Bornaresio, in zona periferica dotata di tutte le urbanizzazioni necessarie e si compone di originari 14 Lotti edificatori serviti da viabilità interna, sui quali era prevista la realizzazione di n. 23 fabbricati residenziali per una Volumetria complessiva di 59.576 metri cubi.

La Società [REDACTED] ha provveduto alla realizzazione di alcune palazzine e risulta ancora proprietaria di quattro Lotti ineditati (sopra elencati con i n.i 38, 39, 40 e 41) ed un Lotto sul quale sorge la struttura in cemento di una palazzina a tre piani fuori terra (Lotto 42).

La planimetria schematica che segue, indica la consistenza ed ubicazione delle aree oggetto della presente, con la conformazione e numerazione degli edifici previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato, ed in particolare:



- Lotto 3 del PEC sup. fondiaria mq. 3.465 Volume **edificio 4** mc. 3.120
- Lotto 4 del PEC sup. fondiaria mq. 2.765 Volume **edificio 8** mc. 3.120
- Lotto 5 del PEC sup. fondiaria mq. 3.171 Volume **edificio 9** mc. 3.150
- Lotto 12 del PEC sup. fondiaria mq. 2.925 Volume **edifici 18 e 19** mc. 6.240

-Lotto 14 del PEC sup. fondiaria mq. 1.383 Volume **edificio 23** mc. 3.120

Titolarità e verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio.

L'area complessiva sulla quale si estende il PEC. BORNARESIO è pervenuta alla Società [REDACTED] per acquisto fattone dal "Consorzio Produttori Formaggio Grana Alto Piemonte" con sede in Carmagnola (TO), codice fiscale 01678760016, con atto di compravendita rogito notaio Matilde PALEA in data 27 aprile 2006 repertorio n. 5894/2078, registrato a Torino 1 il 4 maggio 2006 al n. 9094, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 5 maggio 2006 ai n.i gen. 22877 part. 14346. L'atto si allega quale *doc. 2*.

Le aree compravendute con l'atto suddetto venivano indicate come ricadenti "in zona denominata D.U.I.5 SUE 41 compresa fra la via del Porto e la via Bornaresio", oggetto di "Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola, per l'attuazione del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato denominato "P.E.C. BORNARESIO", con atto ricevuto dal notaio Paolo OSELLA di Carmagnola in data 21 dicembre 2004, Repertorio N. 35002/15345, registrato a Moncalieri il 5 gennaio 2005 al numero 29, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 20 gennaio 2005 ai numeri 2880/2056".

Lo scrivente ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione della "Sentenza dichiarativa dell'apertura della Liquidazione giudiziale" avvenuta in data 8 luglio 2024 ai n.i gen. 29235 part. 22124, secondo gli atti di trasferimento sotto elencati:

-Atto di compravendita rogito notaio Pietro di Corato notaio in Roma in data **14 dicembre 1973** repertorio n. 18816, registrato a Roma I Ufficio Atti Pubblici il 31 dicembre 1973 al n. 18652 Volume 3460, con il quale il "Consorzio Produttori

Formaggio Grana Alto Piemonte” ha acquistato le particelle n.i 723, 727, 728, 731, 768, 776, 733, 734, 770 del foglio 116;

-ricomposizione fondiaria pattuita contestualmente alla stipula della Convenzione Edilizia per l’attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato “P.E.C. BORNARESIO”. stipulata dal dante causa della Società [REDACTED] con il Comune di Carmagnola, con atto ricevuto dal notaio Paolo OSELLA in data **21 dicembre 2004** repertorio n. 35022/15345, registrato a Moncalieri il 5 gennaio 2005 al n. 29 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 20 gennaio 2005 ai n.i gen. 2880 part. 2056 (riguardanti le particelle n.i 760, 763, 709, 718, 767, 714 del foglio 116).

Destinazione Urbanistica.

L’utilizzo urbanistico ed edilizio dell’area sulla quale sorge il complesso immobiliare compendiante i cespiti oggetto della presente, è regolato dalla sopracitata **Convenzione Edilizia** sottoscritta dalla dante causa della Società [REDACTED] con il Comune di Carmagnola rogito notaio Paolo OSELLA in data **21 dicembre 2004** repertorio n. 35022/15345, registrato a Moncalieri il 5 gennaio 2005 al n. 29 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 20 gennaio 2005 ai n.i gen. 2880 part. 2056, con tutti gli obblighi di “dare e di fare” in detta Convenzione pattuiti, a carico della Società costruttrice sino alla scadenza della Convenzione. La Convenzione si allega quale **doc. 3**.

Relativamente alla durata della Convenzione, con riferimento al termine dei **dieci anni** dalla stipula di cui all’art. 21 della stessa, si rileva che la proroga ex lege prevista dall’art. 30 c. 3 bis del D.L. n. 69/2013 (cd. Decreto del fare), convertito con modificazioni in legge n. 98/2013, ha disposto la proroga automatica di tre anni delle convenzioni ancora vigenti, senza la necessità di presentare alcuna dichiarazione

all'ente da parte dell'istante: *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominato dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni"*.

Nel caso di specie quindi la Convenzione edilizia, stipulata anteriormente al 31 dicembre 2012 (atto notaio OSELLA del 21 dicembre 2004), risulta scaduta.

Le opere di urbanizzazione del PEC "BORNARECIO" sono state regolarmente realizzate e collaudate con **Deliberazione del Consiglio Comunale di Carmagnola n. 326 del 17 novembre 2011**, che si allega in copia quale **doc. 4**.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica delle Aree di cui ai Lotti oggetto della presente relazione, acquisito dallo scrivente ed allegato quale **doc. 5**, individua i terreni in oggetto ricadenti in D.U. 1.5 S.U.E.. 41, *"oggetto di Convenzione edilizia Rogito Notaio OSELLA rep. 35022/15345 del 21/12/2004."*

La zona urbanistica denominata D.U. 1.5 S.U.E.. 41 prevedeva infatti l'attuazione di interventi di edilizia residenziale, in attuazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, nel rispetto degli indici fondiari indicati nella scheda normativa del PRGC.

L'art. 3 della Convenzione edilizia prevede la realizzazione massima di 59.576 metri cubi, volumetria distribuita sui singoli lotti urbanistici del PEC BORNARECIO di interesse della presente procedura, nelle seguenti proporzioni:

- metri cubi $(3.120 + 3.120) =$ **metri cubi 6.240** sull'area edificabile con entrostante fabbricato uso deposito, identificata con le particelle n.i 731, 767 e 723 del foglio 116 (Lotto 38);
- **metri cubi 3.120** sull'area edificabile identificata con le particelle n.i 723 e 760 del foglio 116 (Lotto 39);

- **metri cubi 3.120** sull'area edificabile identificata con le particelle n.i 727 e 763 del foglio 116 (Lotto 40);
- **metri cubi 3.150** sull'area edificabile identificata con le particelle n.i 709, 718 e 728 del foglio 116 (Lotto 41);
- **metri cubi 3.120** sull'area edificabile con entrostante struttura in cemento armato per la realizzazione di edificio di civile abitazione, identificata con la particella n.i 734 del foglio 116 (Lotto 42).

* *

LOTTO TRENTOTTESIMO (38)

**Area edificabile con entrostante fabbricato uso deposito in
CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle 731, 767, 768, 776.**

1. Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.

Trattasi di area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 2.925, ubicata nel territorio del Comune di CARMAGNOLA (TO) ed affrontata verso Sud-Ovest sulla Via Luigi Pirandello e a Nord Ovest su Viale della Libertà, contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni al foglio 116 particelle n.i 731, 767, 768 e 776, evidenziata in tinta gialla nell'allegato estratto.

Allo stato attuale l'area, invasa dalla vegetazione come appare dalle fotografie prodotte quale allegato "**Docc. LOTTO 38**", risulta delimitata verso strada da una recinzione di cantiere in grigliato metallico, in parte divelta.

La localizzazione dell'area appare evidenziata con freccia nella allegata fotografia satellitare estratta da Google Maps.

All'estremità Sud dell'area si trova un manufatto in muratura visibile nelle fotografie allegate, in mezzo alla vegetazione, già destinato a deposito materiale.

2. Dati catastali - Verifica della conformità.

L'area edificabile di proprietà della Società [REDACTED] in forza dei titoli di cui al paragrafo precedente, della complessiva superficie di mq. 2.925, risulta contraddistinta nella vigente mappa del Catasto Terreni del Comune censuario di Carmagnola al foglio 116 particelle n.i 731, 767, 768 e 776 (allegata in estratto quale "**Docc. LOTTO 38**"), così censite:

Intestazione:

Particelle 731 e 767 fg. 116: [REDACTED] sede in [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/1

Particella 768 del fg. 116: ente urbano non intestato, costituente corte pertinenziale del fabbricato censito al Catasto Fabbricati intestato a [REDACTED]
sede in TORINO - C.F: [REDACTED] Proprietà 1/1

Particella 776 del fg. 116: fabbricato urbano d'accertare, senza redditi, della superficie di are 2.17, costituente il deposito censito al Catasto Fabbricati al fg. 116 particella 263 sub. 102.

Dati censuari:

Fg. 116 particella 731, seminativo di classe 2, superficie are 22.92, Reddito Dominicale €. 27,92 e Reddito Agrario €. 17,76;

Fg. 116 particella 767, seminativo di classe 2, superficie are 2.33, Reddito Dominicale €. 2,83 e Reddito Agrario €. 1,81;

Fg. 116 particella 768, ente urbano, superficie are 1.83;

Fg. 116 particella 768, ente urbano, superficie are 2.17.

Il fabbricato uso deposito risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà 1/1

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGGIO

10093 COLLEGNO (TO) - Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroggioluca@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it"

Dati censuari:

Fg. 116 particella 263 subalterno 102, Via del Porto n. 68, piani terreno e primo, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq. 181, superficie catastale metri quadrati 193 e Rendita catastale €. 317,83.

Le visure e la planimetria del Catasto Fabbricati del locale deposito vengono allegate quali **“Docc. LOTTO 38”**.

Ai sensi dell’articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono ai cespiti immobiliari raffigurati nella mappa del Catasto Terreni;
- la planimetria depositata al Catasto Fabbricati, per quanto è stato possibile accertare per la presenza della vegetazione spontanea che ha avvolto il manufatto, è conforme e non sussistono difformità rilevanti tali da dar luogo all’obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

3. Coerenze.

L’area in esame risulta posta alle indicative coerenze di: Via Luigi Pirandello, Viale della Libertà, particelle n. 758 e 945 dello stesso foglio 116.

4. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale incolto ed in stato di abbandono, detenuto dalla Società [REDACTED] e nella disponibilità della procedura.

5. Destinazione urbanistica - Titoli Edilizi – Verifica della Conformità.

Come specificato al paragrafo introduttivo della presente relazione, lo sfruttamento edificatorio dell’area in esame è regolamentato dalla Convenzione

stipulata tra il Comune di Carmagnola e (tra altri) la Società Consorzio Produttori Formaggio Grana Alto Piemonte” dante causa della [REDACTED] con atto rogito notaio Paolo OSELLA in data **21 dicembre 2004** repertorio n. 35022/15345, con tutti gli obblighi di “dare e di fare” in detta Convenzione pattuiti per l’attuazione del “P.E.C. BORNARESIO”.

La capacità edificatoria del lotto prevista nella Convenzione Edilizia, come dianzi riferito, prevedeva la realizzazione di due edifici “gemelli” elevati a tre piani fuori terra con autorimesse interrato, composti ciascuno da unità a destinazione residenziale servite da due scale distinte, sviluppanti per fabbricato una volumetria di metri cubi 3.120 e così **per una volumetria complessiva sul lotto di metri cubi 6.240.**

Le opere di urbanizzazione del PEC “BORNARESIO” sono state regolarmente realizzate e collaudate con **Deliberazione del Consiglio Comunale di Carmagnola n. 326 del 17 novembre 2011**, che si allega in copia quale *doc. 4*.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia/urbanistica, sarà comunque onere dei soggetti interessati all’acquisto preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista e verificarli in ordine a quanto sopra relazionato.

Lo scrivente si riserva di consegnare al curatore, qualora necessario, Certificato di Destinazione Urbanistica dell’area aggiornato.

6. Servitù - Vincoli.

Come risulta dal titolo di provenienza delle aree in capo alla società [REDACTED], allegato quali *Docc. LOTTO 38*, le aree in oggetto sono state acquistate “*franche e libere da pesi, servitù passive, trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie, debiti e privilegi (anche di natura fiscale, per cui si presta la*

più ampia garanzia da evizione e da molestia nel possesso.” . Nell’atto, la parte venditrice “garantisce altresì che sulle medesime non gravano diritti a favore di terzi, arretrati od insoluti per tasse imposte e spese, liti in corso, diritti di prelazione e vincoli di qualsiasi genere e natura che possano in qualche modo impedirne o limitarne la proprietà, il libero e pacifico godimento, nonché l’edificazione dell’area di risulta ad avvenuta demolizione degli edifici ivi esistenti, con sola eccezione di quelli nascenti dalla citata convenzione edilizia, dalla vigente legislazione urbanistica e quindi dai regolamenti edilizi in vigore.”

Dalle visure esperite presso i Pubblici Uffici, l’area non risulta gravata da vincoli di uso civico.

7. Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Dalle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società [REDACTED] il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED], con sede in [REDACTED]

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della [REDACTED] e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario, ammontano a €. 294,00 per imposte, oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

8. Valutazione del cespite.

Il “valore di mercato” di un’area edificabile può essere determinato attraverso

il procedimento sintetico comparativo. Trattasi di un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato edilizio della zona, al fine di rilevare i prezzi degli immobili con destinazioni similari a quelli “edificabili” sull’area in oggetto e l’incidenza dell’area su detti prezzi.

Un’area può definirsi **edificabile** quando una accentuata domanda insediativa spinge la Pubblica Amministrazione ad inserirla, attraverso la relativa destinazione di Piano, in un comprensorio territorialmente ben definito, nel caso di specie in zona periferica del Comune di Carmagnola, attualmente completamente urbanizzata in esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato BORNARESIO.

La Normativa urbanistica definisce nel contempo il “legale” sfruttamento quantitativo del suolo attraverso i cosiddetti indici urbanistici di densità ed edificabilità, così come esposto ai precedenti paragrafi.

Le “potenzialità edificatoria” ammessa sull’area in esame, secondo le previsioni della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola e di cui al rogito notaio Paolo OSELLA in data 21 dicembre 2004 repertorio n. 35022/15345, contempla la realizzazione del seguente intervento edilizio:

- **Lotto 12** del PEC superficie fondiaria mq. 2.925,00
- Volumi realizzabili sul Lotto 12 – edificio 18 mc. 3.120 +
- edificio 19 mc. 3.120 =
- Volumetria totale edificabile ad uso residenziale mc. 6.240,00
- **Superficie Lorda di Pavimento (SLP)** realizzabile mc. 6.240 : 3 = **mq. 2.080,00**

Per la ricerca del valore di mercato delle superfici “edificatorie” realizzabili sull’area in oggetto, tenuto conto delle considerazioni espresse in precedenza, lo scrivente si è avvalso:

-delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

-della propria conoscenza del mercato immobiliare della zona e delle informazioni assunte presso colleghi professionisti ed operatori immobiliari che operano nel territorio del Comune di Carmagnola.

Sulla scorta dei dati acquisiti e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area in oggetto, nonché della perdurante "crisi economica" **con i particolari riflessi sul mercato immobiliare locale, oltremodo "depresso"**, lo scrivente ritiene equo e congruo formulare la seguente valutazione:

- Superficie Lorda "edificabile", mq. 2.080,00 x
- Prezzo unitario medio per immobili residenziali
nuovi in zona periferica di Carmagnola €/mq. 2.000,00 =
- Valore complessivo immobili "edificabili" €. 4.160.000,00 x
- Percentuale di incidenza dell'area che, nel caso di specie
si ritiene pari al 10% della costruzione edificabile, anche in
considerazione della già avvenuta dismissione delle aree a
servizi e della avvenuta realizzazione e collaudo delle opere
di urbanizzazione del PEC. previste in convenzione, tenendo
conto della profonda crisi del mercato immobiliare locale 10 % =
- Valore dell'area edificabile, €. 416.000,00 -
- Percentuale di riduzione del valore per assenza di garanzie
per eventuali vizi della cosa venduta, nella misura del 20% =

Valore dell'area edificabile a base d'asta, in cifra tonda €. 333.000,00

che, per la superficie edificabile lorda di mq. 2.080,00, corrisponde ad un valore unitario di circa €.

160,00 ogni metro quadrato "costruibile".

9. Piano di vendita.

LOTTO TRENTOTTESIMO

In **Comune di CARMAGNOLA (TO)**, area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 2.925, affrontata sulla Via Pirandello e sul Viale della Libertà e contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni al foglio 116 particelle n.i 731, 767, 768 e 776, costituente il **Lotto 12** del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "P.E.C. BORNARELIO" oggetto di Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola con atto ricevuto dal notaio Paolo OSELLA in data 21 dicembre 2004, Repertorio N. 35002/15345, registrato a Moncalieri il 5 gennaio 2005 al numero 29, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 20 gennaio 2005 ai numeri 2880/2056.

Le singole particelle che compongono l'area risultano censite al Catasto Terreni del Comune censuario di Carmagnola come segue:

Intestazione:

Particelle 731 e 767 fg. 116: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1

Particella 768 del fg. 116: ente urbano non intestato, costituente corte pertinenziale del fabbricato censito al Catasto Fabbricati intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1

Particella 776 del fg. 116: fabbricato urbano d'accertare, della superficie di are 2.16, senza redditi, costituente il deposito censito al Catasto Fabbricati al fg. 116 particella 263 sub. 102.

Dati censuari:

Fg. 116 particella 731, seminativo di classe 2, superficie are 22.92, Reddito Dominicale €. 27,92 e Reddito Agrario €. 17,76;

Fg. 116 particella 767, seminativo di classe 2, superficie are 2.33, Reddito Dominicale €. 2,83 e Reddito Agrario €. 1,81;

Fg. 116 particella 768, ente urbano, superficie are 1.83;

Fg. 116 particella 768, ente urbano, superficie are 2.17.

Il fabbricato uso deposito risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:



Proprietà 1/1

Dati censuari:

Fg. 116 particella 263 subalterno 102, Via del Porto n. 68, piani terreno e primo, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq. 181, superficie catastale metri quadrati 193 e Rendita catastale €. 317,83.

L'area risulta posta alle indicative coerenze di: Via Luigi Pirandello, Viale della Libertà, particelle n.i 758 e 945 dello stesso foglio 116.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma del sito che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, ivi comprese le eventuali bonifiche

del terreno, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Si dà atto che il cespite immobiliare risulta gravato dalla seguente formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED].

Il valore di mercato dell'area edificabile da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 333.000,00** (*diconsi Euro trecentotrentatremila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

* *

LOTTO TRENTANOVESIMO (39)

Area edificabile in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle 723, 760.

1. Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.

Trattasi di area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 1.475, ubicata nel territorio del Comune di CARMAGNOLA (TO) ed

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it"

affrontata verso Sud su Via Paolo Thaon di Revel, contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni al foglio 116 particelle n.i 723 e 760, evidenziata in tinta gialla nell'allegato estratto.

Allo stato attuale l'area, invasa dalla vegetazione come appare dalle fotografie prodotte quale allegato "**Docc. LOTTO 39**", risulta delimitata verso strada da una recinzione di cantiere in grigliato metallico, in parte divelta.

La localizzazione dell'area appare evidenziata con freccia nella allegata fotografia satellitare estratta da Google Maps.

2. Dati catastali - Verifica della conformità.

L'area edificabile di proprietà della Società [REDACTED] in forza dei titoli di cui al paragrafo precedente, della complessiva superficie di mq. 1.475, risulta contraddistinta nella vigente mappa del Catasto Terreni del Comune censuario di Carmagnola al foglio 116 particelle n.i 723 e 760 (allegata in estratto quale "**Docc. LOTTO 39**"), così censite:

Intestazione:

[REDACTED] - C.F: [REDACTED] Proprietà 1/1

Dati censuari:

Fg. 116 particella 723, seminativo di classe 2, superficie are 13.23, Reddito Dominicale €. 16,06 e Reddito Agrario €. 10,25;

Fg. 116 particella 760, seminativo di classe 2, superficie are 1.52, Reddito Dominicale €. 1,84 e Reddito Agrario €. 1,18.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono ai cespiti immobiliari raffigurati nella mappa del Catasto Terreni.

3. Coerenze.

L'area in esame risulta posta alle indicative coerenze di: Via Paolo Thaon di Revel, particelle n.i 909 e 986 dello stesso foglio 116, Via Bornaresio e strada di collegamento.

4. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale incolto ed in stato di abbandono, detenuto dalla Società [REDACTED] nella disponibilità della procedura.

5. Destinazione urbanistica - Titoli Edilizi – Verifica della Conformità.

Come specificato al paragrafo introduttivo della presente relazione, lo sfruttamento edificatorio dell'area in esame è regolamentato dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Carmagnola e (tra altri) la Società Consorzio Produttori Formaggio Grana Alto Piemonte” dante causa della [REDACTED] atto rogito notaio Paolo OSELLA in data **21 dicembre 2004** repertorio n. 35022/15345, con tutti gli obblighi di “dare e di fare” in detta Convenzione pattuiti per l’attuazione del “P.E.C. BORNAREGIO”.

La capacità edificatoria del lotto prevista nella Convenzione Edilizia, come dianzi riferito, prevedeva la realizzazione di un edificio elevato a tre piani fuori terra con autorimesse interrato, composto da unità a destinazione residenziale servite da due scale distinte, sviluppanti una **volumetria di metri cubi 3.120.**

Le opere di urbanizzazione del PEC “BORNAREGIO” sono state regolarmente realizzate e collaudate con **Deliberazione del Consiglio Comunale di Carmagnola n. 326 del 17 novembre 2011**, che si allega in copia quale **doc. 4.**

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia/urbanistica, sarà comunque onere dei soggetti interessati all'acquisto preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista e verificarli in ordine a quanto sopra relazionato.

Lo scrivente si riserva di consegnare al curatore, qualora necessario, il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area aggiornato.

6. Servitù - Vincoli.

Come risulta dal titolo di provenienza delle aree in capo alla società [REDACTED], allegato quali **Docc. LOTTO 39**, le aree in oggetto sono state acquistate *"franche e libere da pesi, servitù passive, trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie, debiti e privilegi (anche di natura fiscale, per cui si presta la più ampia garanzia da evizione e da molestia nel possesso." . Nell'atto, la parte venditrice "garantisce altresì che sulle medesime non gravano diritti a favore di terzi, arretrati od insoluti per tasse imposte e spese, liti in corso, diritti di prelazione e vincoli di qualsiasi genere e natura che possano in qualche modo impedirne o limitarne la proprietà, il libero e pacifico godimento, nonché l'edificazione dell'area di risulta ad avvenuta demolizione degli edifici ivi esistenti, con sola eccezione di quelli nascenti dalla citata convenzione edilizia, dalla vigente legislazione urbanistica e quindi dai regolamenti edilizi in vigore."*

Dalle visure esperite presso i Pubblici Uffici, l'area non risulta gravata da vincoli di uso civico.

7. Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Dalle visure esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società [REDACTED] il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED], con sede in [REDACTED].

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della [REDACTED] e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario, ammontano a €. 294,00 per imposte, oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

8. Valutazione del cespite.

Il “valore di mercato” di un’area edificabile può essere determinato attraverso il procedimento sintetico comparativo. Trattasi di un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato edilizio della zona, al fine di rilevare i prezzi degli immobili con destinazioni similari a quelli “edificabili” sull’area in oggetto e l’incidenza dell’area su detti prezzi.

Un’area può definirsi **edificabile** quando una accentuata domanda insediativa spinge la Pubblica Amministrazione ad inserirla, attraverso la relativa destinazione di Piano, in un comprensorio territorialmente ben definito, nel caso di specie in zona periferica del Comune di Carmagnola, attualmente completamente urbanizzata in esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato BORNARESIO.

La Normativa urbanistica definisce nel contempo il “legale” sfruttamento quantitativo del suolo attraverso i cosiddetti indici urbanistici di densità ed edificabilità, così come esposto ai precedenti paragrafi.

Le “potenzialità edificatoria” ammessa sull’area in esame, secondo le

previsioni della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola e di cui al rogito notaio Paolo OSELLA in data 21 dicembre 2004 repertorio n. 35022/15345, contempla la realizzazione del seguente intervento edilizio:

- **Lotto 3 parte** del PEC sup fondiaria di proprietà [REDACTED] mq. 1.475,00

- Volume realizzabile sulla porzione del **Lotto 3** del PEC

di proprietà della [REDACTED] – **edificio 4** mc. 3.120 ,00

- **Superficie Lorda di Pavimento (SLP)** realizzabile mc. $3.120 : 3 =$ **mq. 1.040,00**

Per la ricerca del valore di mercato delle superfici “edificatorie” realizzabili sull’area in oggetto, tenuto conto delle considerazioni espresse in precedenza, lo scrivente si è avvalso:

- delle quotazioni immobiliari pubblicate dall’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- della propria conoscenza del mercato immobiliare della zona e delle informazioni assunte presso colleghi professionisti ed operatori immobiliari che operano nel territorio del Comune di Carmagnola.

Sulla scorta dei dati acquisiti e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’area in oggetto, nonché della perdurante “crisi economica” **con i particolari riflessi sul mercato immobiliare locale, oltremodo “depresso”**, lo scrivente ritiene equo e congruo formulare la seguente valutazione:

- Superficie Lorda “edificabile”, mq. 1.040,00 x
- Prezzo unitario medio per immobili residenziali
nuovi in zona periferica di Carmagnola €/mq. 2.000,00 =

- Valore complessivo immobili "edificabili" € 2.080.000,00 x
 - Percentuale di incidenza dell'area che, nel caso di specie si ritiene pari al 10% della costruzione edificabile, anche in considerazione della già avvenuta dismissione delle aree a servizi e della avvenuta realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione del PEC, previste in convenzione, tenendo conto della profonda crisi del mercato immobiliare locale 10 % =
 - Valore dell'area edificabile, € 208.000,00 -
 - Percentuale di riduzione del valore per assenza di garanzie per eventuali vizi della cosa venduta, nella misura del 20% =
- Valore dell'area edificabile a base d'asta, in cifra tonda € 166.000,00**
- che, per la superficie edificabile commerciale di mq. 1.040,00, corrisponde ad un valore unitario di circa **€ 160,00 ogni metro quadrato "costruibile"**.

9. Piano di vendita.

LOTTO TRENTANOVESIMO

In **Comune di CARMAGNOLA (TO)**, area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 1.475, affrontata sul Viale della Libertà e contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni al foglio 116 particelle n.i 723 e 760, costituente parte del **Lotto 3** del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "P.E.C. BORNARESIO" oggetto di Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola con atto ricevuto dal notaio Paolo OSELLA in data 21 dicembre 2004, Repertorio N. 35002/15345, registrato a Moncalieri il 5 gennaio 2005 al numero 29, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 20 gennaio 2005 ai numeri 2880/2056.

Le singole particelle che compongono l'area risultano censite al Catasto

Terreni del Comune censuario di Carmagnola come segue:

██████████ sede in ██████████ Proprietà 1/1

Dati censuari:

Fg. 116 particella 723, seminativo di classe 2, superficie are 13.23, Reddito Dominicale €. 16,06 e Reddito Agrario €. 10,25;

Fg. 116 particella 760, seminativo di classe 2, superficie are 1.52, Reddito Dominicale €. 1,84 e Reddito Agrario €. 1,18.

L'area risulta posta alle indicative coerenze di: Via Paolo Thaon di Revel, particelle n.i 909 e 986 dello stesso foglio 116, Via Bornaresio e strada di collegamento.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma del sito che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, ivi comprese le eventuali bonifiche del terreno, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Si dà atto che il cespite immobiliare risulta gravato dalla seguente formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Il valore di mercato dell'area edificabile da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 166.000,00** (diconsi Euro centosessantaseimila/00).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

* *

LOTTO QUARANTESIMO (40)

Area edificabile in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle 727 e 763.

1. Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.

Trattasi di area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 1.610, ubicata nel territorio del Comune di CARMAGNOLA (TO) ed affrontata verso Sud su Viale della Libertà, a Ovest su Via Juvarra e a Nord su Via Paolo Thaoin di Revel, contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni al foglio 116 particelle n.i 727 e 763, evidenziata in tinta gialla nell'allegato estratto.

Allo stato attuale l'area, invasa dalla vegetazione come appare dalle fotografie prodotte quale allegato "**Docc. LOTTO 40**", risulta delimitata verso strada

da una recinzione di cantiere in grigliato metallico.

La localizzazione dell'area appare evidenziata con freccia nella allegata fotografia satellitare estratta da Google Maps.

2. Dati catastali - Verifica della conformità.

L'area edificabile di proprietà della Società [REDACTED] in forza dei titoli di cui al paragrafo precedente, della complessiva superficie di mq. 1.610, risulta contraddistinta nella vigente mappa del Catasto Terreni del Comune censuario di Carmagnola al foglio 116 particelle n.i 727 e 763 (allegata in estratto quale "*Docc. LOTTO 40*"), così censite:

Intestazione:

[REDACTED]. sede in [REDACTED] Proprietà 1/1

Dati censuari:

Fg. 116 particella 727, seminativo di classe 2, superficie are 14,67, Reddito Dominicale €. 17,80 e Reddito Agrario €. 11,36;

Fg. 116 particella 763, seminativo di classe 2, superficie are 1,43, Reddito Dominicale €. 1,74 e Reddito Agrario €. 1,11.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono ai cespiti immobiliari raffigurati nella mappa del Catasto Terreni.

3. Coerenze.

L'area in esame risulta posta alle indicative coerenze di: Viale della Libertà, Via Juvarra, Via Paolo Thaon di Revel e particella n. 873 dello stesso foglio 116.

4. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale incolto ed in stato di

abbandono, detenuto dalla Società [REDACTED] e nella disponibilità della procedura.

5. Destinazione urbanistica - Titoli Edilizi - Verifica della Conformità.

Come specificato al paragrafo introduttivo della presente relazione, lo sfruttamento edificatorio dell'area in esame è regolamentato dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Carmagnola e (tra altri) la Società Consorzio Produttori Formaggio Grana Alto Piemonte" dante causa della [REDACTED] con atto rogito notaio Paolo OSELLA in data **21 dicembre 2004** repertorio n. 35022/15345, con tutti gli obblighi di "dare e di fare" in detta Convenzione pattuiti per l'attuazione del "P.E.C. BORNARESIO".

La capacità edificatoria del lotto prevista nella Convenzione Edilizia, come dianzi riferito, prevedeva la realizzazione di un edificio elevato a tre piani fuori terra con autorimesse interrato, composto da unità a destinazione residenziale servite da due scale distinte, sviluppanti una **volumetria di metri cubi 3.150**.

Le opere di urbanizzazione del PEC "BORNARESIO" sono state regolarmente realizzate e collaudate con **Deliberazione del Consiglio Comunale di Carmagnola n. 326 del 17 novembre 2011**, che si allega in copia quale *doc. 4*.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia/urbanistica, sarà comunque onere dei soggetti interessati all'acquisto preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista e verificarli in ordine a quanto sopra relazionato.

Lo scrivente si riserva di consegnare al curatore, qualora necessario, il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area aggiornato.

6. Servitù - Vincoli.

Come risulta dal titolo di provenienza delle aree in capo alla società [REDACTED], allegato quali **Docc. LOTTO 40**, le aree in oggetto sono state acquistate *“franche e libere da pesi, servitù passive, trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie, debiti e privilegi (anche di natura fiscale, per cui si presta la più ampia garanzia da evizione e da molestia nel possesso.”* . Nell’atto, la parte venditrice *“garantisce altresì che sulle medesime non gravano diritti a favore di terzi, arretrati od insoluti per tasse imposte e spese, liti in corso, diritti di prelazione e vincoli di qualsiasi genere e natura che possano in qualche modo impedirne o limitarne la proprietà, il libero e pacifico godimento, nonché l’edificazione dell’area di risulta ad avvenuta demolizione degli edifici ivi esistenti, con sola eccezione di quelli nascenti dalla citata convenzione edilizia, dalla vigente legislazione urbanistica e quindi dai regolamenti edilizi in vigore.”*

Dalle visure esperite presso i Pubblici Uffici, l’area non risulta gravata da vincoli di uso civico.

7. Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Dalle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società [REDACTED], il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED], con sede in [REDACTED].

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della [REDACTED] e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di

restrizione, a carico dell'aggiudicatario, ammontano a €. 294,00 per imposte, oltre la parcella del professionista che verrà all'uopo incaricato.

8. Valutazione del cespite.

Il "valore di mercato" di un'area edificabile può essere determinato attraverso il procedimento sintetico comparativo. Trattasi di un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato edilizio della zona, al fine di rilevare i prezzi degli immobili con destinazioni similari a quelli "edificabili" sull'area in oggetto e l'incidenza dell'area su detti prezzi.

Un'area può definirsi **edificabile** quando una accentuata domanda insediativa spinge la Pubblica Amministrazione ad inserirla, attraverso la relativa destinazione di Piano, in un comprensorio territorialmente ben definito, nel caso di specie in zona periferica del Comune di Carmagnola, attualmente completamente urbanizzata in esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato BORNARESIO.

La Normativa urbanistica definisce nel contempo il "legale" sfruttamento quantitativo del suolo attraverso i cosiddetti indici urbanistici di densità ed edificabilità, così come esposto ai precedenti paragrafi.

Le "potenzialità edificatoria" ammessa sull'area in esame, secondo le previsioni della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola e di cui al rogito notaio Paolo OSELLA in data 21 dicembre 2004 repertorio n. 35022/15345, contempla la realizzazione del seguente intervento edilizio:

- **Lotto 5 parte** del PEC sup fondiaria di proprietà [REDACTED] mq. 1.610,00
- Volume realizzabile sulla porzione del **Lotto 5** del PEC
di proprietà della [REDACTED] - **edificio 9** mc. 3.150,00
- **Superficie Lorda di Pavimento (SLP)** realizzabile mc. $3.150 : 3 =$ **mq. 1.050,00**

Per la ricerca del valore di mercato delle superfici "edificatorie" realizzabili sull'area in oggetto, tenuto conto delle considerazioni espresse in precedenza, lo scrivente si è avvalso:

- delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- della propria conoscenza del mercato immobiliare della zona e delle informazioni assunte presso colleghi professionisti ed operatori immobiliari che operano nel territorio del Comune di Carmagnola.

Sulla scorta dei dati acquisiti e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area in oggetto, nonché della perdurante "crisi economica" **con i particolari riflessi sul mercato immobiliare locale, oltremodo "depresso"**, lo scrivente ritiene equo e congruo formulare la seguente valutazione:

- Superficie Lorda "edificabile", mq. 1.050,00 x
- Prezzo unitario medio per immobili residenziali
nuovi in zona periferica di Carmagnola €/mq. 2.000,00 =
- Valore complessivo immobili "edificabili" € 2.100.000,00 x
- Percentuale di incidenza dell'area che, nel caso di specie
si ritiene pari al 10% della costruzione edificabile, anche in
considerazione della già avvenuta dismissione delle aree a
servizi e della avvenuta realizzazione e collaudo delle opere
di urbanizzazione del PEC. previste in convenzione, tenendo
conto della profonda crisi del mercato immobiliare locale 10 % =

- Valore dell'area edificabile, €. 210.000,00 -
- Percentuale di riduzione del valore per assenza di garanzie
per eventuali vizi della cosa venduta, nella misura del 20% =

Valore dell'area edificabile a base d'asta, in cifra tonda €. 168.000,00

che, per la superficie edificabile commerciale di mq. 1.050,00, corrisponde ad un
valore unitario di circa **€. 160,00 ogni metro quadrato "costruibile"**.

9. Piano di vendita.

LOTTO QUARANTESIMO

In **Comune di CARMAGNOLA (TO)**, area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 1.610 affrontata sul Viale della Libertà e contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni al foglio 116 particelle n.i 723 e 760, costituente parte del **Lotto 5** del Piano Esecutivo Convenzionato denominato "P.E.C. BORNARESIO" oggetto di Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola con atto ricevuto dal notaio Paolo OSELLA in data 21 dicembre 2004, Repertorio N. 35002/15345, registrato a Moncalieri il 5 gennaio 2005 al numero 29, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 20 gennaio 2005 ai numeri 2880/2056.

Le singole particelle che compongono l'area risultano censite al Catasto Terreni del Comune censuario di Carmagnola come segue:

Intestazione:

██████████ sede in ██████████ Proprietà 1/1

Dati censuari:

Fg. 116 particella 727, seminativo di classe 2, superficie are 14.67, Reddito Dominicale €. 17,80 e Reddito Agrario €. 11,36;

Fg. 116 particella 763, seminativo di classe 2, superficie are 1.43, Reddito

Dominicale €. 1,74 e Reddito Agrario €. 1,11.

L'area in esame risulta posta alle indicative coerenze di: Viale della Libertà, Via Juvarra, Via Paolo Thaon di Revel e particella n. 873 dello stesso foglio 116.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma del sito che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, ivi comprese le eventuali bonifiche del terreno, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Si dà atto che il cespite immobiliare risulta gravato dalla seguente formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Il valore di mercato dell'area edificabile da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 168.000,00** (*diconsi Euro centosessantottomila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

* *

LOTTO QUARANTUNESIMO (41)

Area edificabile in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle n.i 709, 718, 728

1. Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.

Trattasi di area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 1.829, ubicata nel territorio del Comune di CARMAGNOLA (TO) ed affrontata verso Sud su Viale della Libertà, a Est su Via Juvarra e a Nord su Via Paolo Thaon di Revel, contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni al foglio 116 particelle n.i 709, 718 e 728, evidenziata in tinta gialla nell'allegato estratto.

Allo stato attuale l'area, invasa dalla vegetazione come appare dalle fotografie prodotte quale allegato "**Docc. LOTTO 41**", risulta delimitata verso strada da una recinzione di cantiere in grigliato metallico, in parte divelta.

La localizzazione dell'area appare evidenziata con freccia nella allegata fotografia satellitare estratta da Google Maps.

2. Dati catastali - Verifica della conformità.

L'area edificabile di proprietà della Società [REDACTED] forza dei titoli di cui al paragrafo precedente, della complessiva superficie di mq. 1.829, risulta contraddistinta nella vigente mappa del Catasto Terreni del Comune

censuario di Carmagnola al foglio 116 particelle n.i 709, 718 e 728 (allegata in estratto quale "**Docc. LOTTO 41**"), così censite:

Intestazione:

██████████, sede in ██████████ Proprietà 1/1

Dati censuari:

Fg. 116 particella 709, seminativo di classe 3, superficie are 1.88, Reddito Dominicale €. 1,94 e Reddito Agrario €. 1,26;

Fg. 116 particella 718, seminativo di classe 2, superficie centiare 41, Reddito Dominicale €. 0,50 e Reddito Agrario €. 0,32;

Fg. 116 particella 728, seminativo di classe 2, superficie are 16.00, Reddito Dominicale €. 19,42 e Reddito Agrario €. 12,39.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono ai cespiti immobiliari raffigurati nella mappa del Catasto Terreni.

3. Coerenze.

L'area in esame risulta posta alle indicative coerenze di: Viale della Libertà, particella 876 dello stesso fg. 116, Via Paolo Thaon di Revel e Via Juvarra.

4. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale incolto ed in stato di abbandono, detenuto dalla Società ██████████ e nella disponibilità della procedura.

5. Destinazione urbanistica - Titoli Edilizi – Verifica della Conformità.

Come specificato al paragrafo introduttivo della presente relazione, lo sfruttamento edificatorio dell'area in esame è regolamentato dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Carmagnola e (tra altri) la Società Consorzio Produttori Formaggio Grana Alto Piemonte" dante causa della [REDACTED] con atto rogito notaio Paolo OSELLA in data **21 dicembre 2004** repertorio n. 35022/15345, con tutti gli obblighi di "dare e di fare" in detta Convenzione pattuiti per l'attuazione del "P.E.C. BORNARESIO".

La capacità edificatoria del lotto prevista nella Convenzione Edilizia, come dianzi riferito, prevedeva la realizzazione di un edificio elevato a tre piani fuori terra con autorimesse interrato, composto da unità a destinazione residenziale servite da due scale distinte, sviluppanti una **volumetria di metri cubi 3.120**.

Le opere di urbanizzazione del PEC "BORNARESIO" sono state regolarmente realizzate e collaudate con **Deliberazione del Consiglio Comunale di Carmagnola n. 326 del 17 novembre 2011**, che si allega in copia quale **doc. 4**.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia/urbanistica, sarà comunque onere dei soggetti interessati all'acquisto preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista e verificarli in ordine a quanto sopra relazionato.

Lo scrivente si riserva di consegnare al curatore Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area aggiornato.

6. Servitù - Vincoli.

Come risulta dal titolo di provenienza delle aree in capo alla società [REDACTED] allegato quali **Docc. LOTTO 41**, le aree in oggetto sono state acquistate "*franche e libere da pesi, servitù passive, trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie, debiti e privilegi (anche di natura fiscale, per cui si presta la*

più ampia garanzia da evizione e da molestia nel possesso.” . Nell’atto, la parte venditrice “garantisce altresì che sulle medesime non gravano diritti a favore di terzi, arretrati od insoluti per tasse imposte e spese, liti in corso, diritti di prelazione e vincoli di qualsiasi genere e natura che possano in qualche modo impedirne o limitarne la proprietà, il libero e pacifico godimento, nonché l’edificazione dell’area di risulta ad avvenuta demolizione degli edifici ivi esistenti, con sola eccezione di quelli nascenti dalla citata convenzione edilizia, dalla vigente legislazione urbanistica e quindi dai regolamenti edilizi in vigore.”

Dalle visure esperite presso i Pubblici Uffici, l’area non risulta gravata da vincoli di uso civico.

7. Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Dalle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società [REDACTED] il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED].

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della [REDACTED] e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario, ammontano a €. 294,00 per imposte, oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

8. Valutazione del cespite.

Il “valore di mercato” di un’area edificabile può essere determinato attraverso

il procedimento sintetico comparativo. Trattasi di un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato edilizio della zona, al fine di rilevare i prezzi degli immobili con destinazioni similari a quelli “edificabili” sull’area in oggetto e l’incidenza dell’area su detti prezzi.

Un’area può definirsi **edificabile** quando una accentuata domanda insediativa spinge la Pubblica Amministrazione ad inserirla, attraverso la relativa destinazione di Piano, in un comprensorio territorialmente ben definito, nel caso di specie in zona periferica del Comune di Carmagnola, attualmente completamente urbanizzata in esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato BORNARESIO.

La Normativa urbanistica definisce nel contempo il “legale” sfruttamento quantitativo del suolo attraverso i cosiddetti indici urbanistici di densità ed edificabilità, così come esposto ai precedenti paragrafi.

Le “potenzialità edificatoria” ammessa sull’area in esame, secondo le previsioni della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola e di cui al rogito notaio Paolo OSELLA in data 21 dicembre 2004 repertorio n. 35022/15345, contempla la realizzazione del seguente intervento edilizio:

- **Lotto 4 parte** del PEC sup fondiaria di proprietà [REDACTED] mq. 1.829,00
- Volume realizzabile sulla porzione del **Lotto 4** del PEC
di proprietà della [REDACTED] - **edificio 8** mc. 3.120,00
- **Superficie Lorda di Pavimento (SLP)** realizzabile mc. 3.120 : 3 = **mq. 1.040,00**

Per la ricerca del valore di mercato delle superfici “edificatorie” realizzabili sull’area in oggetto, tenuto conto delle considerazioni espresse in precedenza, lo scrivente si è avvalso:

- delle quotazioni immobiliari pubblicate dall’OMI (Osservatorio del Mercato

Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea; -della propria conoscenza del mercato immobiliare della zona e delle informazioni assunte presso colleghi professionisti ed operatori immobiliari che operano nel territorio del Comune di Carmagnola.

Sulla scorta dei dati acquisiti e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area in oggetto, nonché della perdurante "crisi economica" **con i particolari riflessi sul mercato immobiliare locale, oltremodo "depresso"**, lo scrivente ritiene equo e congruo formulare la seguente valutazione:

- Superficie Lorda "edificabile", mq. 1.040,00 x
- Prezzo unitario medio per immobili residenziali
nuovi in zona periferica di Carmagnola €/mq. 2.000,00 =
- Valore complessivo immobili "edificabili" € 2.080.000,00 x
- Percentuale di incidenza dell'area che, nel caso di specie
si ritiene pari al 10% della costruzione edificabile, anche in
considerazione della già avvenuta dismissione delle aree a
servizi e della avvenuta realizzazione e collaudo delle opere
di urbanizzazione del PEC. previste in convenzione, tenendo
conto della profonda crisi del mercato immobiliare locale 10 % =
- Valore dell'area edificabile, € 208.000,00 -
- Percentuale di riduzione del valore per assenza di garanzie
per eventuali vizi della cosa venduta, nella misura del 20% =

Valore dell'area edificabile a base d'asta, in cifra tonda € 166.000,00

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGGIO

10093 COLLEGINO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail perogioluca@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it"

che, per la superficie edificabile commerciale di mq. 1.040,00, corrisponde ad un valore unitario di circa **€. 160,00 ogni metro quadrato “costruibile”**.

9. Piano di vendita.

LOTTO QUARANTUNESIMO

In **Comune di CARMAGNOLA (TO)**, area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 1.829 affrontata verso Sud su Viale della Libertà, a Est su Via Juarra e a Nord su Via Paolo Thaon di Revel e contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni al foglio 116 particelle n.i 709, 718 e 728, costituente parte del **Lotto 4** del Piano Esecutivo Convenzionato denominato “P.E.C. BORNARESIO” oggetto di Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola con atto ricevuto dal notaio Paolo OSELLA in data 21 dicembre 2004, Repertorio N. 35002/15345, registrato a Moncalieri il 5 gennaio 2005 al numero 29, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 20 gennaio 2005 ai numeri 2880/2056.

Le singole particelle che compongono l'area risultano censite al Catasto Terreni del Comune censuario di Carmagnola come segue:

Intestazione:

██████████, sede in ██████████ Proprietà 1/1

Dati censuari:

Fg. 116 particella 709, seminativo di classe 3, superficie are 1.88, Reddito Dominicale €. 1,94 e Reddito Agrario €. 1,26;

Fg. 116 particella 718, seminativo di classe 2, superficie centiare 41, Reddito Dominicale €. 0,50 e Reddito Agrario €. 0,32;

Fg. 116 particella 728, seminativo di classe 2, superficie are 16.00, Reddito Dominicale €. 19,42 e Reddito Agrario €. 12,39.

L'area in esame risulta posta alle indicative coerenze di: Viale della Libertà, particella 876 dello stesso fg. 116, Via Paolo Thaon di Revel e Via Juvarra.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma del sito che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, ivi comprese le eventuali bonifiche del terreno, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Si dà atto che il cespite immobiliare risulta gravato dalla seguente formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il valore di mercato dell'area edificabile da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 166.000,00** (*diconsi Euro centosessantaseimila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza

di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

* *

LOTTO QUARANTADUESIMO (42)

Area edificabile con entrostante struttura in cemento armato per la realizzazione di edificio di civile abitazione, in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particella 734.

1. Identificazione e descrizione del cespite immobiliare.

Trattasi di area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 1.379, ubicata nel territorio del Comune di CARMAGNOLA (TO) ed affrontata verso Nord sulla Via Pirandello, a Ovest su Viale della Libertà e a Est su Via Quasimodo, contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni al foglio 116 particella n. 734, evidenziata in tinta gialla nell'allegato estratto.

Sull'area si eleva la struttura in cemento armato di edificio residenziale a tre piani fuori terra, in stato di abbandono, ancora circondata dal ponteggio installato a suo tempo per la realizzazione dell'opera.

L'area è delimitata da recinzione di cantiere in grigliato metallico, in parte divelta, invasa dalla vegetazione spontanea come appare dalle fotografie prodotte quale allegato "**Docc. LOTTO 42**".

La localizzazione dell'area appare evidenziata con freccia nella allegata fotografia satellitare estratta da Google Maps.

2. Dati catastali - Verifica della conformità.

L'area edificabile di proprietà della Società [REDACTED] in

forza dei titoli di cui al paragrafo precedente, della complessiva superficie di mq. 1.379, risulta contraddistinta nella vigente mappa del Catasto Terreni del Comune censuario di Carmagnola al foglio 116 particella n. 734 (allegata in estratto quale "**Docc. LOTTO 42**"), così censita:

Intestazione:

██████████, sede in ██████████ Proprietà 1/1

Dati censuari:

Fg. 116 particella 734, seminativo di classe 2, superficie are 13.79, Reddito Dominicale €. 16,74 e Reddito Agrario €. 10,68.

Ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:

- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono ai cespiti immobiliari raffigurati nella mappa del Catasto Terreni.

3. Coerenze.

L'area in esame risulta posta alle indicative coerenze di: Viale della Libertà, Via Pirandello, Via Quasimodo e particella 866 dello stesso fg. 116.

4. Stato di possesso

Il cespite immobiliare in esame è allo stato attuale incolto ed in stato di abbandono, detenuto dalla Società ██████████ e nella disponibilità della procedura.

5. Destinazione urbanistica - Titoli Edilizi – Verifica della Conformità.

Come specificato al paragrafo introduttivo della presente relazione, lo sfruttamento edificatorio dell'area in esame è regolamentato dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Carmagnola e (tra altri) la Società Consorzio Produttori

Formaggio Grana Alto Piemonte” dante causa della [REDACTED], con atto rogito notaio Paolo OSELLA in data **21 dicembre 2004** repertorio n. 35022/15345, con tutti gli obblighi di “dare e di fare” in detta Convenzione pattuiti per l’attuazione del “P.E.C. BORNARESIO”.

La capacità edificatoria del lotto prevista nella Convenzione Edilizia, come dianzi riferito, prevedeva la realizzazione di un edificio elevato a tre piani fuori terra con autorimesse interrato, sviluppante una **volumetria di metri cubi 3.120**.

Le opere di urbanizzazione del PEC “BORNARESIO” sono state regolarmente realizzate e collaudate con **Deliberazione del Consiglio Comunale di Carmagnola n. 326 del 17 novembre 2011**, che si allega in copia quale *doc. 4*.

La costruzione dell’edificio è stata autorizzata con Permesso di Costruire n. 1765 rilasciato dal Comune di Carmagnola alla [REDACTED] in data 8 marzo 2011 (allegato quale “**Docc. LOTTO 42**”). Il Permesso prevedeva la corresponsione di un contributo di costruzione in applicazione degli artt. 16-17-18 e 19 del D.P.R. 380/2001, con oneri di concessione nella misura di:

- **€. 75.339,20** per oneri di urbanizzazione, dei quali €. 68.624,68 per realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione (già ultimate e collaudate) e €. 6.714,52 da versare in 4 rate semestrali;
- **€. 45.294,50** per contributo commisurato al costo di costruzione.

Si evidenzia che delle suddette somme non risulta corrisposta la terza rata del contributo Costo di Costruzione, pari a € 15.098,16 da versare “*contestualmente alla presentazione dell’ultimazione lavori*”. Considerando che i lavori non sono mai stati completati, il Comune di Carmagnola con comunicazione in data 20 marzo 2018 prot. 11597, ha richiesto alla [REDACTED] il pagamento dell’importo della rata

oneri ritenuta scaduta il 20 aprile 2017, per un importo comprensivo degli interessi pari a € 21.137,42.

In data 4 luglio 2011 la [REDACTED] ha protocollato al n. 0024771 Denuncia di Inizio Attività per varianti in corso d'opera. Le tavole progettuali raffiguranti la conformazione del fabbricato "in variante" vengono allegate in stralcio quali "**Docc. LOTTO 42**".

La denuncia delle opere in cemento armato è stata protocollata l'8 aprile 2011 al n. 0013477 ed i lavori sono stati iniziati in data 21 aprile 2011.

Le opere in cemento armato sono state ultimate in data 14 settembre 2012 ed oggetto di regolare collaudo a firma dell'ing. Francesco TORTA protocollato allo sportello per l'Edilizia del Comune di Carmagnola il 23 maggio 2013 al n. 0015001.

In data 15 marzo 2017 la [REDACTED] ha inoltrato richiesta di proroga del Permesso di Costruire, già prorogato di 36 mesi ai sensi dell'art. 30 c. 3 bis della Legge 98/13, rigettata dal Comune con comunicazione in data 28 marzo 2017 "*ritenendo necessario, per le opere non terminate, richiedere un nuovo titolo abilitativo o SCIA ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.*".

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia/urbanistica, sarà comunque onere dei soggetti interessati all'acquisto preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista e verificarli in ordine a quanto sopra relazionato.

Servitù - Vincoli.

Come risulta dal titolo di provenienza delle aree in capo alla società [REDACTED] allegato quali **Docc. LOTTO 42**, le aree in oggetto sono state acquistate "*franche e libere da pesi, servitù passive, trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie, debiti e privilegi (anche di natura fiscale, per cui si presta la*

più ampia garanzia da evizione e da molestia nel possesso.” . Nell’atto, la parte venditrice “garantisce altresì che sulle medesime non gravano diritti a favore di terzi, arretrati od insoluti per tasse imposte e spese, liti in corso, diritti di prelazione e vincoli di qualsiasi genere e natura che possano in qualche modo impedirne o limitarne la proprietà, il libero e pacifico godimento, nonché l’edificazione dell’area di risulta ad avvenuta demolizione degli edifici ivi esistenti, con sola eccezione di quelli nascenti dalla citata convenzione edilizia, dalla vigente legislazione urbanistica e quindi dai regolamenti edilizi in vigore.”

Dalle visure esperite presso i Pubblici Uffici, l’area non risulta gravata da vincoli di uso civico.

6. Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Dalle visure esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in capo alla Società [REDACTED], il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED].

La formalità colpisce altri cespiti immobiliari di proprietà della [REDACTED], e ricompresi nella presente procedura e pertanto dovrà essere oggetto di annotamento per “restrizione di beni”. Gli oneri della pratica di restrizione, a carico dell’aggiudicatario, ammontano a €. 294,00 per imposte, oltre la parcella del professionista che verrà all’uopo incaricato.

7. Valutazione del cespite.

Il “valore di mercato” di un’area edificabile può essere determinato attraverso

il procedimento sintetico comparativo. Trattasi di un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato edilizio della zona, al fine di rilevare i prezzi degli immobili con destinazioni similari a quelli “edificabili” sull’area in oggetto e l’incidenza dell’area su detti prezzi.

Un’area può definirsi **edificabile** quando una accentuata domanda insediativa spinge la Pubblica Amministrazione ad inserirla, attraverso la relativa destinazione di Piano, in un comprensorio territorialmente ben definito, nel caso di specie in zona periferica del Comune di Carmagnola, attualmente completamente urbanizzata in esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato BORNARESIO.

La Normativa urbanistica definisce nel contempo il “legale” sfruttamento quantitativo del suolo attraverso i cosiddetti indici urbanistici di densità ed edificabilità, così come esposto ai precedenti paragrafi.

Le “potenzialità edificatoria” ammessa sull’area in esame, secondo le previsioni della Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Carmagnola di cui al rogito notaio Paolo OSELLA in data 21 dicembre 2004 repertorio n. 35022/15345, contempla la realizzazione del seguente intervento edilizio:

- **Lotto 14** del PEC sup. fondiaria di proprietà [REDACTED] mq. 1.383,00
- Volume realizzabile sul **Lotto 14** del PEC – **edificio 23** mc. 3.120,00
- **Superficie Lorda di Pavimento (SLP)** realizzabile mc. $3.120 : 3 =$ **mq. 1.040,00**

Per la ricerca del valore di mercato delle superfici “edificatorie” realizzabili sull’area in oggetto, tenuto conto delle considerazioni espresse in precedenza, lo scrivente si è avvalso:

-delle quotazioni immobiliari pubblicate dall’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per

ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea; -della propria conoscenza del mercato immobiliare della zona e delle informazioni assunte presso colleghi professionisti ed operatori immobiliari che operano nel territorio del Comune di Carmagnola.

Sulla scorta dei dati acquisiti e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area in oggetto, nonché della perdurante "crisi economica" **con i particolari riflessi sul mercato immobiliare locale, oltremodo "depresso"**, lo scrivente ritiene equo e congruo formulare la seguente valutazione:

- Superficie Lorda "edificabile", mq. 1.040,00 x
- Prezzo unitario medio per immobili residenziali
nuovi in zona periferica di Carmagnola €/mq. 2.000,00 =
- Valore complessivo immobili "edificabili" € 2.080.000,00 x
- Percentuale di incidenza dell'area che, nel caso di specie
si ritiene pari al 10% della costruzione edificabile, anche in
considerazione della già avvenuta dismissione delle aree a
servizi e della avvenuta realizzazione e collaudo delle opere
di urbanizzazione del PEC. previste in convenzione, tenendo
conto della profonda crisi del mercato immobiliare locale 10 % =
- Valore dell'area edificabile, € 208.000,00 -
- Percentuale di riduzione del valore per assenza di garanzie
per eventuali vizi della cosa venduta, nella misura del 20% =
- Valore dell'area, al netto delle strutture esistenti,**
in cifra tonda **€ 166.000,00**

Come dianzi precisato, la [REDACTED] nell'anno 2012 ha ultimato la struttura in cemento armato del **fabbricato 23 del PEC**, insistente sull'area in esame, sfruttando l'intera SLP disponibile,

La struttura, per quanto rilevato dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione depositata presso i Pubblici Uffici, è così articolata:

- piano interrato, da destinare a cantine ed autorimesse, per una superficie complessiva di mq. 927,00 circa;
- piano terreno (1° fuori terra), servito da due scale indipendenti, per una Superficie Lorda di Pavimento di mq. 368,00 circa;
- piano primo (2° fuori terra), servito da due scale indipendenti, per una Superficie Lorda di Pavimento di mq. 384,00 circa;
- piano secondo (3° fuori terra), servito da due scale indipendenti, per una Superficie Lorda di Pavimento di mq. 284,00 circa;
- piano sottotetto, ad uso non abitativo.

Al valore dell'Area occorre pertanto aggiungere il costo di realizzazione delle opere in cemento armato esistenti, già oggetto di collaudo nell'anno 2013, opportunamente "ragguagliato" allo stato di conservazione ed abbandono oggi rilevabile, tenendo conto degli oltre 12 anni trascorsi.

Lo scrivente ha pertanto determinato il costo attuale di realizzazione delle opere esistenti, sulla scorta dei prezzi desunti dal Prezziario Regione Piemonte anno 2025, così come risulta dal Computo Metrico Estimativo che si allega quale **"Docc. Lotto 42"**, ed in particolare:

- | | |
|---|----------------|
| -Opere di scavo e reinterro, | € 21.502,00 + |
| -Opere di fondazione e realizzazione dei muri controterra | |
| e pilastri del piano interrato, | € 115.038,66 + |

-Opere provvisionali,	€. 42.804,00 +
-Solai a copertura del piano interrato, tra il piano terreno ed il primo, tra il primo e secondo, tra i secondo ed il sottotetto, oltre quello del tetto,	€. 270.950,11 +
-Manto di copertura del fabbricato,	€. 24.983,00 =
Costo attuale per la realizzazione delle strutture esistenti	€. 475.277,77 -
-percentuale di deprezzamento per lo stato di vetustà e conserva- zione del cantiere, abbandonato da 12 anni ed invaso dalla vegeta- zione spontanea,	<u>33% =</u>
Valore delle strutture in cemento armato esistenti sull'area	€. 318.436,00 -
-percentuale di riduzione del valore per assenza di garanzie per eventuali vizi della cosa venduta, nella misura del	<u>20% =</u>
Valore delle strutture allo stato attuale, in cifra tonda	€. 255.000,00

Riepilogando, il valore del cespite da porre a base d'asta, tenendo conto di quanto dianzi esposto, risulta:

-Valore dell'area, al netto delle strutture esistenti,	€. 166.000,00 +
-Valore allo stato attuale delle strutture esistenti,	€. 255.000,00 =
Valore del cespite da porre a base d'asta,	€. 421.000,00

che, per la superficie edificabile Lorda di mq. 1.040,00, corrisponde ad un valore unitario di circa **€. 400,00 ogni metro quadrato di costruzione da realizzare/ultimare.**

8. Piano di vendita.

LOTTO QUARANTADUESIMO

In **Comune di CARMAGNOLA (TO)**, di area di terreno EDIFICABILE, della complessiva superficie di mq. 1.379, ubicata nel territorio del Comune di

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) - Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglia@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it"

Intestazione:

Proprietà 1/1

Fig. 116 particella 734, seminativo di classe 2, superficie are 13.79, Reddito Dominicale €. 16,74 e Reddito Agrario €. 10,68.

L'area in esame risulta posta alle indicative coerenze di: Viale della Libertà, Via Pirandello, Via Quasimodo e particella 866 dello stesso fg. 116.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato nell'elaborato peritale depositato.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma del sito o delle strutture esistenti, che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, ivi comprese le eventuali bonifiche del terreno, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando la procedura da qualsiasi garanzia a riguardo.

Si dà atto che il cespite immobiliare risulta gravato dalla seguente formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

-n.i gen. 29235 part. 22124 in data 8 luglio 2024, trascrizione di Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 7 marzo 2024 rep. 94/2024, a favore di Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale della [REDACTED] l., contro [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Il valore di mercato dell'area edificabile da porre a base d'asta, viene determinato in complessivi **Euro 421.000,00** (*diconsi Euro quattrocentoventunomila/00*).

La natura del trasferimento esclude che lo stesso possa essere impugnato per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di prezzo.

* *

Quanto sopra riferisce lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) - Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail peroglioluca@libero.it

www.thnet.it/studioperoglio

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgs. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it"

dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Collegno, 7 ottobre 2025.

Il Tecnico Estimatore

Geom. Gianluca PEROGLIO

Allegati:

- TABELLA RIEPILOGATIVA DEI LOTTI;

- **doc. 1:** estratto di mappa del Catasto Terreni;
- **doc. 2:** Titolo di acquisto delle aree - atto notaio PALEA del 27 aprile 2006 repertorio 5894/2078;
- **doc. 3:** Convenzione Edilizia rogito notaio OSELLA del 21 dicembre 2004 repertorio n. 35022/15345;
- **doc. 4:** Deliberazione Giunta Comunale n. 326 del 17 novembre 2017 (collaudo opere di urbanizzazione);
- **doc. 5:** certificato di destinazione urbanistica delle aree;
- **doc. 6:** VISURE Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2.

➤ **DOCC. Relativi ai lotti comprendenti le Aree edificabili del P.E.C: Bornaresio.**

- **DOCC. LOTTO 38: Area edificabile con entrostante fabbricato uso deposito in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle 731, 767, 768, 776.**
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - fotografia satellitare;
 - documentazione fotografica;
 - visure catastali;
- **DOCC. LOTTO 39: Area edificabile in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle 723 e 760.**
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - fotografia satellitare;
 - documentazione fotografica;
 - visure catastali;
- **DOCC. LOTTO 40: Area edificabile in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle 727 e 763.**
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - fotografia satellitare;
 - documentazione fotografica;
 - visure catastali;
- **DOCC. LOTTO 41: Area edificabile in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particelle 709, 718 e 728**
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - fotografia satellitare;
 - documentazione fotografica;
 - visure catastali;
- **DOCC. LOTTO 42: Area edificabile con entrostante struttura in cemento armato per la realizzazione di edificio di civile abitazione, in CARMAGNOLA (TO) – fg. 116 particella 734.**
 - estratto di mappa Catasto Terreni;
 - fotografia satellitare;
 - documentazione fotografica;
 - visure catastali;
 - titoli edilizi;
 - collaudo cemento armato;
 - elaborati progettuali;
 - computo metrico estimativo predisposto dallo scrivente.