

Ing. Marco Crepaldi
Consulente Tecnico del Giudice
Corso Galileo Ferraris n. 123
10128 Torino - Tel 011.663.30.84
Mail: ing.crepaldi@studioruvolo.it
PEC: ing.crepaldi@studioruvolo-pec.com

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

**Liquidazione controllata
dei beni n. 95/2024**

Ill.mo Sig. G.D.:

Liquidatore: Dott. GUGLIELMO POMATTO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI
SITE IN COMUNE DI TORINO**

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Marco Crepaldi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura epigrafata.

A seguito del mandato conferitogli, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in capo alla signora _____ acquisendo conferma che - alla data di apertura della Procedura - la debitrice era (ed è tuttora) proprietaria di entità immobiliari ubicate nel comune di Torino - Strada del Villaretto n. 204 interno 8.

Dell'esito delle verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela con

relazione illustrativa inviata in data 13 novembre 2024.

L'attività peritale ha poi richiesto l'espletamento di ulteriore attività riconducibile in particolare a:

- acquisizione di documentazione catastale (quali estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenchi dei subalterni assegnati, planimetrie e visure) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio;
- verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Territoriali di Torino 1, Torino 2 e Torino 3;
- acquisizione e disamina del titolo di provenienza in capo alla debitrice in Procedura;
- ricerca, acquisizione e disamina delle pratiche edilizie disponibili presso l'Archivio Edilizi della Città di Torino e acquisizione di estratto urbanistico.
- ricerca, acquisizione e disamina del Regolamento di Condominio.

Completati gli accertamenti documentali presso i Pubblici Uffici, è stato infine effettuato il sopralluogo peritale presso le entità immobiliari, finalizzato alla individuazione delle caratteristiche costruttive e delle dotazioni impiantistiche dei vari locali, alla verifica dello stato conservativo e manutentivo, oltreché all'esecuzione di rilievi geometrici delle consistenze delle costruzioni (mediante tradizionale strumento laser manuale) ed a riprese fotografiche.

All'esito di tutti gli accertamenti effettuati, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Torino - Località Villaretto - Condominio "Il Cascinale" - Strada del Villaretto numero 204 interno 8 scala E (ingresso pedonale) e interno 6/A (accesso carraio)¹.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità abitativa al piano terreno (primo fuori terra) composta da ingresso su soggiorno, cucina, lavanderia trasformata in bagno, disimpegno, due camere, bagno, balcone-terrazzo e due giardini esclusivi, oltre a locale di sgombero al piano interrato, suddiviso in più locali anche non formalmente pervenuti in proprietà alla debitrice; il tutto con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 138.
2. Locale ad uso autorimessa al piano interrato con una superficie catastale di metri quadrati 29.

Nota sulla consistenza dell'unità abitativa

La composizione dell'unità abitativa fa riferimento a quanto rappresentato graficamente nella documentazione (elaborato planimetrico e planimetria) depositata presso il catasto, senza tenere conto dell'effettivo stato dei luoghi e, in particolare, della diversa consistenza della porzione interrata che ricomprende anche porzioni catastalmente di competenza di entità immobiliari confinanti non pervenute in proprietà alla debitrice.

¹ Gli indirizzi sono stati tratti dal titolo di provenienza e da documentazione catastale; in loco sono stati rilevati gli indirizzi "Via Giorgio Ferrini n. 43 Scale A-B-C-D-E" (ingresso pedonale), noto alla toponomastica comunale, e "Piazzetta Don Giuseppe Puglisi n. 194/C" (accesso all'area scoperta esclusiva dell'unità abitativa in trattazione). Quest'ultimo numero civico non è presente nella toponomastica comunale.

Lo scrivente terrà conto, nel paragrafo estimativo, dell'alea derivante dalla possibilità che soggetti terzi possano richiedere il ripristino di quanto previsto negli elaborati grafici catastali e della conseguente riduzione della superficie disponibile.

Nota sulla misura delle superfici

Le superfici delle entità immobiliari sono state tratte da visure catastali, in cui sono esposte le misure derivanti dall'applicazione dei criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 determinate computando:

- i muri interni per intero;
- i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25, con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - del 25% qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente,

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

- *INDIVIDUAZIONI CATASTALI*

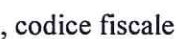
Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1005, particella numero 234

- **subalterno 72**, strada del Villaretto n. 204 scala E interno 8, piani S1-T, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, superficie catastale totale metri quadrati 138 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 135), rendita euro 1.074,23, in forza di frazionamento e fusione del 21 settembre 2011 Pratica n. TO0665262 (n. 263685.1/2011) e di successiva Variazione toponomastica del 14 novembre 2014 Pratica n. TO0447751 (n. 330721.1/2014);

- **subalterno 50**, strada del Villaretto n. 204 interno 6/A, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 27, superficie catastale totale metri quadrati 29, rendita euro 145,02, in forza di

Costituzione del 24 settembre 2010 Pratica n. TO0601243 (numero 7011.1/2010)

e sono intestate a , nata a Torino il , codice fiscale 
 proprietà 1/1.

La costruzione racchiudente le entità immobiliari in esame insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 1005, particella n. 234 di are 37.87, ente urbano senza reddito, derivante da maggiore consistenza di are 38.30 in forza di Frazionamento del 23 luglio 2013 Pratica n. TO0276953 presentato il 22 luglio 2013 (n. 276953.1/2013). La particella n. 234 di are 38.30 aveva avuto origine da maggiore consistenza di are 38.61 in forza di Frazionamento del 15 settembre 2011 Pratica n. TO0652247 presentato il 14 settembre 2011 (n. 652247.1/2011). Il mappale n. 234 di are 38.61 era stato costituito con Tipo Mappale del 27 luglio 2010 Pratica n. TO0495680 (numero 495680.1/2010), con il quale vennero soppresse le particelle:

- n. 187 di are 1.67;
- n. 233 di are 36.94.

Quest'ultima era stata costituita con Tipo Mappale del 22 giugno 2010 Pratica n. TO0398910 (n. 398910/2010) che soppresse le preesistenti particelle:

- n. 70 di centiare 70
- n. 71 di centiare 73
- n. 72 di centiare 38
- n. 131 di are 2.80
- n. 133 di are 3.90
- n. 136 di are 4.84
- n. 137 di centiare 49

- n. 138 di are 8.70
- n. 140 di are 13.48
- n. 141 di centiare 92.

Si evidenzia che i dati di classamento e la planimetria catastale dell'unità abitativa non sono risultati pienamente conformi a quanto effettivamente rilevato all'atto del sopralluogo peritale. Qualora il trasferimento avvenga con atto notarile, il notaio designato valuterà l'opportunità/necessità di procedere all'attività di aggiornamento mediante presentazione una Denuncia di Variazione dalla quale potrebbero scaturire differenti identificativi catastali oltreché una rendita diversi da quelli attuali. Resta ferma la necessità che, successivamente al trasferimento, l'aggiudicatario provveda, a sua cura e spese, alla demolizione delle opere prive di titolo abilitativo edilizio e alle conseguenti attività di regolarizzazione catastale ed edilizia che consentano di allineare gli atti catastali a quanto legittimamente assentito.

- COERENZE

Con riferimento ai contenuti del titolo di provenienza infra indicato, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- i locali abitativi al piano terreno: vano scala, appartamento "8", strada comunale del Villaretto, mappale 81 del Foglio 1005 e passaggio condominiale;
- il locale di sgombero al piano interrato: autorimessa "24", sottosuolo strada comunale del Villaretto, sottosuolo giardino privato a due lati, cantina sub 73, corridoio comune, cantina "c16" e vano scala;
- il locale autorimessa al piano interrato: area di manovra, autorimessa

“23”, terrapieno e autorimessa “21”.

Il suddetto titolo precisa che nella planimetria allegata al regolamento di condominio (v. oltre), le entità immobiliari sono individuate:

- quanto ai locali abitativi al piano terreno con il numero “9” nella pianta del relativo piano compresa nella citata planimetria;
- quanto al locale di sgombero al piano interrato con il numero “t9” nella pianta del relativo piano compresa nella citata planimetria;
- quanto al locale autorimessa con il numero “22” nella pianta del relativo piano compresa nella citata planimetria.

- TITOLO DI PROVENIENZA e TITOLI PREGRESSI

Le entità immobiliari pervennero a Lis Patrizia, nata a Torino il 18 agosto 1969, codice fiscale , per acquisto dalla Impresa individuale Rasetto Fabrizio”³, con sede in San Secondo di Pinerolo (TO), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Molino di Piossasco del 18 ottobre 2011, repertorio numero 2559/1901, registrato in Rivoli il 20 ottobre 2011 al numero 6211 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 21 ottobre 2011 ai numeri 38649/26397.

Il suddetto atto notarile specifica che il compendio immobiliare di cui fanno parte le entità immobiliari trattate nella presente relazione venne realizzato *“su terreno (già sedime di preesistenti fabbricati urbani e rurali demoliti) acquistato con atto a rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 7 luglio 2008, repertorio numero 124775/39742, registrato al I Ufficio*

² La quale dichiarò in atto di trovarsi in stato libero.

³ In persona dell’unico titolare Rasetto Fabrizio, nato a Pinerolo il 23 marzo 1971, iscritta presso il Registro delle Imprese di Torino, codice fiscale e numero di annotazione RSTFRZ71C23G674R nonché all’Albo Artigiani al numero 237347.

delle Entrate di Torino il 14 luglio 2008 al numero 19336”.

Da ispezione ipotecaria effettuata, risulta che quest'ultimo atto venne trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 15 luglio 2008 ai numeri 30476/20078 e riguarda l'acquisto che Rasetto Fabrizio, in qualità di unico titolare della “Impresa individuale Rasetto Fabrizio” effettuò dalla Cooperativa Edilizia Marina, con sede in Torino, codice fiscale 05543280019. Dall'atto si rileva che quest'ultima era proprietaria del compendio immobiliare di cui fanno parte le entità immobiliari in trattazione *“per averlo costruito con mezzi propri su terreno già sedime di fabbricati ora demoliti, pervenuto in forza di:*

- *atto di compravendita rogito Notaio Imperia Spaziante in data 21 gennaio 1997 repertorio numero 49302/883, registrato a Torino il 5 febbraio 1997 al numero 3760;*
- *atto di compravendita a [rogito Notaio Aldo Scarabosio] in data 25 novembre 1997 repertorio numero 109744/30425, registrato a Torino il 5 dicembre 1997 al numero 29900 serie IV;*
- *atto di permuta a [rogito Notaio Aldo Scarabosio] in data 12 febbraio 1998 repertorio numero 110232/30710, registrato a Torino il 24 febbraio 1998 al numero 4838”.*

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il titolo di provenienza in capo alla debitrice indica che il Regolamento di Condominio dello stabile di cui fanno parte le entità immobiliari trattate nella presente relazione venne depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe Molino di Piossasco in data 21 dicembre 2010, repertorio numero 1835/1338, registrato in Rivoli il 4 gennaio 2011 al numero 12.

Da ispezione ipotecaria effettuata, risulta che il Regolamento del Condominio, denominato "Il Cascinale", venne trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 5 gennaio 2011 ai numeri 446/333.

Come si rileva dal documento acquisito in copia conforme presso il suddetto Notaio, forma oggetto del Regolamento *"l'immobile sito in Torino - Strada comunale del Villaretto n. 204 int 6 scala A, B, C, D, E, F, G, H interno 6/a (ingresso carraio) int 8 scale A, B, C, D, E, composto da un fabbricato suddiviso in 3 corpi scala ad uso residenziale a tre piani fuori terra, 9 villette a tre piani fuori terra ed un piano interrato ad uso autorimesse e cantine ... La consistenza reale ed effettiva qual è oggi l'intero fabbricato è rappresentata dalle tavole riproducenti i vari piani che sono allegate al presente Regolamento di Condominio di cui si intendono parte integrante. Dette tavole hanno valore indicativo, senza impegno quindi, per quanto attiene a disposizioni e misure di ogni singola entità immobiliare"*.

Nelle piante allegate al Regolamento condominiale le entità immobiliari in trattazione sono individuate con i numeri "9" (locali abitativi al piano terreno), "19" (locali al piano interrato) e "22" (locale autorimessa)

Il titolo di provenienza specifica che all'unità abitativa competono 33,16/1000 e al locale autorimessa competono 3,92/1000.

Le tabelle millesimali allegate al Regolamento condominiale - pur non contemplando espressamente una scala denominata "E" che invece viene rappresentata nelle varie planimetrie ad esso accluse - attribuiscono alle entità immobiliari in trattazione le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa

- 33,16/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle

spese generali (Tabella A);

- 37,98/1000 di comproprietà e di concorso alle spese del solo edificio residenziale (Tabella A1);
- 197,19/1000 di concorso alle spese relative alle scale (Tabella B).

Locale autorimessa

- 3,92/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- 32,04/1000 di comproprietà e di concorso alle spese del solo corpo autorimesse (Tabella A1).

Lo scrivente non è stato messo in condizione di acquisire informazioni sulle spese di gestione ordinaria né su spese straordinarie eventualmente deliberate.

- VINCOLI

Il titolo di provenienza in capo alla debitrice riporta quanto di seguito indicato:

“Detti immobili con le aree di pertinenza, sono inseriti nel Programma Integrato della Borgata Villaretto di cui alla Legge Regionale numero 56/77 e sue modifiche ed integrazioni e Legge Regionale numero 18/96 per il quale venne sottoscritto in data 19 settembre 1997 l’Accordo di Programma tra la Regione Piemonte ed il Comune di Torino ai sensi dell’articolo 27 della Legge 142/90, in esecuzione del quale venne stipulata convenzione edilizia con atto a rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 4 novembre 1997 repertorio numero 109626/30376, registrato a Torino il 13 novembre 1997 al numero 29818 e successive modifiche a rogito stesso Notaio in data 21 luglio 1998 repertorio numero

111022/31097, registrato a Torino il 29 luglio 1998 al numero 14439 e in data 18 aprile 2000 repertorio numero 114459/32879, registrato al 1° Ufficio delle Entrate di Torino il 3 maggio 2000 al numero 2632, trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 rispettivamente in data 25 novembre 1997 ai numeri 28403/18564, in data 30 luglio 1998 ai numeri 21621/14130 ed in data 8 maggio 2000 ai numeri 15962/9497, approvato dalla Città di Torino con delibera del Consiglio Comunale in data 3 giugno 2003 in esecuzione della quale venne stipulata la Convenzione con atto a rogito Notaio Aldo Scarabosio in data 15 dicembre 2003 repertorio numero 119672/36089, registrato al 1° Ufficio delle Entrate di Torino il 22 dicembre 2003 al numero 10206, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino 1 il 30 dicembre 2003 ai numeri 64678/42422".

Il precedente atto di provenienza alla dante causa della debitrice richiama, oltre agli atti notarili sopra citati, anche convenzione di attuazione di programma integrato ambito Villaretto ex Legge Regionale 18/96 stipulata con atto a rogito Notaio Aldo Scarabosio del 21 marzo 2005, repertorio numero 121246/37172, registrato presso il 1° Ufficio delle Entrate di Torino il 31 marzo 2005 al numero 2709 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 30 marzo 2005 ai numeri 12931/7885.

- STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato

riguardanti le entità immobiliari di proprietà della debitrice.

L'Ufficio interpellato ha fornito riscontro con messaggio di posta elettronica certificata datato 12 marzo 2025, con il quale ha segnalato l'esistenza di contratti registrati a nome di [] presso gli Uffici Territoriali di Torino 2 e di Torino 3, ai quali lo scrivente si è rivolto ottenendo:

- dall'Ufficio di Torino 2 un messaggio di posta elettronica datato 22 aprile 2025, da cui si rileva l'inesistenza di contratti attivi a nome di [] ;
- dall'Ufficio di Torino 3 un messaggio di posta elettronica datato 18 marzo 2025, con segnalazione di un contratto di comodato registrato da [] presso l'Ufficio Territoriale di Torino 1.

Quest'ultimo Ufficio ha successivamente trasmesso, con messaggio di posta elettronica del 20 marzo 2025, il suddetto contratto di comodato, che è risultato riconducibile ad immobile diverso da quelli trattati nella presente relazione.

All'atto del sopralluogo l'accesso all'interno dei locali è stato consentito direttamente dalla debitrice, che ha riferito di occuparli unitamente al suo nucleo familiare.

Ai fini estimativi il compendio immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, a tutto il 15 luglio 2025 sulle entità immobiliari risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a

carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 38650/6643 del 21 ottobre 2011 di ipoteca volontaria per complessivi euro 361.602,00, a garanzia di mutuo di euro 241.068,00 da restituire in 28 anni, atto a rogito Notaio Giuseppe Molino del 18 ottobre 2011, repertorio numero 2560/1902, a favore di Unicredit Società per Azioni, con sede in Roma, codice fiscale 00348170101, contro _____, codice fiscale _____

2) Trascrizione numeri 13741/10393 del 2 aprile 2025 di sentenza di apertura di liquidazione controllata n. 369/2024 emessa dal Tribunale di Torino il 6 settembre 2024, a favore della massa dei creditori della liquidazione controllata del patrimonio di _____ contro _____

Nota su ipoteca

Il titolo di provenienza in capo alla debitrice menziona l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 15 luglio 2008 ai numeri 30477/6491, a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., in forza di atto di mutuo a rogito Notaio Aldo Scarabosio del 7 luglio 2008, repertorio numero 124776/39743, seguito da atto di modifica e frazionamento stipulato dal Notaio Giuseppe Molino in data 21 dicembre 2010, repertorio numero 1834/1337. Attraverso ispezioni ipotecarie lo scrivente ha appurato che quest'ultimo atto è stato annotato, a margine della predetta iscrizione ipotecaria, il 7 gennaio 2011 ai numeri 614/92 colpendo, per quanto di interesse, i subalterni 16 e 32 in seguito soppressi e fusi nell'attuale subalterno 72.

Il sottoscritto ha inoltre accertato che:

- il subalterno 16 è stato oggetto di annotazione per restrizione di beni eseguita il 7 novembre 2011 ai numeri 40756/5847 ed è stato dunque liberato dal gravame ipotecario;
- il subalterno 50 è stato oggetto di annotazione per restrizione di beni eseguita il 7 gennaio 2011 ai numeri 615/93 ed è stato dunque liberato dal gravame ipotecario;
- il subalterno 32 non è stato oggetto di specifica annotazione per restrizione di beni ed è rimasto dunque gravato dall'iscrizione ipotecaria sopra indicata.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino⁴ relativamente alle entità immobiliari in esame sono emersi le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso Edilizio Convenzionato n. 1/c/2008 del 14 gennaio 2008 (Protocollo n. 2004-15-2212) rilasciato a Cooperativa Edilizia Marina - Società Cooperativa a responsabilità limitata per *“ristrutturazione edilizia con modifica delle sagome, cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, nuova autorimessa interrata - Programma Integrato Ambito Villaretto - Lotto UI”* con lavori iniziati in data 8 febbraio 2008;
- Permesso di Costruire n. 28 V/2008 del 7 novembre 2008 (Protocollo n. 2008-15-15776) rilasciato alla Impresa Individuale Rasetto Fabrizio in voltura al citato P.d.C. n. 1/c/2008;
- Variante in corso d'opera Protocollo n. 2010-15-7202 del 1° aprile

⁴ Tramite sistema di ricerca e acquisizione pratiche EdificaTO.

2010, non definita con rilascio di titolo abilitativo edilizio e “sostituita dalla pratica prot. 2019/1/2052 del 28 gennaio 2019”, che tuttavia ha ricevuto un formale diniego (data provvedimento amministrativo 11 ottobre 2022/numero progressivo di archiviazione 1310) e non è risultata disponibile per la consultazione in quanto prelevata dal Settore Vigilanza Edilizia.

Le ricerche sono state effettuate anche sui toponimi rilevati all’atto del sopralluogo (Via Giorgio Ferrini e Piazzetta Don Giuseppe Puglisi), rilevando:

- l’inesistenza di pratiche edilizie catalogate in via Giorgio Ferrini (toponimo sconosciuto al sistema);
- l’esistenza di pratiche edilizie relative ai numerici civici 189 e 193 di piazzetta Don Giuseppe Puglisi.

E’ stata inoltre formulata richiesta di accesso agli atti per la Pratica n. 2017-4-14981 del 2 agosto 2017 ma non è stato possibile prendere visione della relativa documentazione in quanto la pratica è risultata irreperibile, come da messaggio di posta elettronica certificata ricevuto dal Servizio Vigilanza Edilizia e Agibilità in data 12 febbraio 2025. Riguardo alla suddetta Pratica, la debitrice ha fornito copia di una raccomandata A.R. ricevuta dal Servizio Vigilanza Edilizia e Agibilità, datata 31 agosto 2017 e recante il Protocollo n. 2017-4-14981, avente ad oggetto “*Avvio del procedimento amministrativo ai sensi della Legge n° 241/90 e s.m.i. per abuso edilizio in Torino, strada comunale VILLARETTO 204/8 SC. E*”, con elencazione analitica delle opere abusive realizzate ai piani terreno ed interrato.

L’iniziale termine di 15 giorni concesso al destinatario della missiva per la

presentazione di eventuali osservazioni o controdeduzioni sarebbe stato prorogato fino a 22 novembre 2017.

Tra la documentazione fornita è stata altresì rinvenuta una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà datata 14 dicembre 2017, con la quale

avrebbe integrato documentazione precedentemente trasmessa e puntualizzato in merito agli abusi del piano interrato.

Oltre a quanto sopra riferito in ordine al procedimento di abusivismo edilizio non definitivo, non risulta che le entità immobiliari in esame abbiano ottenuto il certificato di agibilità.

Tenuto anche conto delle nuove disposizioni introdotte dal Decreto-Legge 20 maggio 2024 n. 69 convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024 n. 105 (Decreto Salva-Casa), restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri di natura amministrativa ed operativa, nonché tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, necessari al conseguimento della regolarità edilizia e che potranno essere esattamente individuati e quantificati solamente in sede di presentazione della pratica di sanatoria tramite professionista abilitato.

Grava inoltre sull'aggiudicatario l'onere di provvedere alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) assumendosi tutti i costi, nessuno eccettuato o escluso, per onorari professionali, compensi di tecnici che verranno incaricati per la predisposizione della specifica documentazione prevista dal Testo Unico dell'Edilizia, tributi, diritti di segreteria e eventuale sanzione amministrativa pecuniaria.

L'esistenza di tutte le criticità sopra evidenziate determina una inevitabile riduzione dell'appetibilità commerciale del compendio in esame incidendo negativamente sul relativo valore di mercato delle entità immobiliari di

cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

Come si rileva dai contenuti dell'allegato estratto urbanistico, le entità immobiliari di cui trattasi ricadono in zona urbana consolidata residenziale mista 0.40 e, specificamente, nell'area normativa Residenza R9 con indice di edificabilità fondiario di 0,40 mq/mq; ricadono inoltre all'interno di un'area di pertinenza storica.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Torino che l'OMI⁵ individua con la sigla "D22" e con la denominazione "Corona Nord Ovest" a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo economico.

Nello specifico, l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT) descrive tale zona come *"ambito urbano di carattere periferico, caratterizzato da un tessuto edilizio eterogeneo e discontinuo per attività insediate a carattere sia produttivo sia residenziale. Comprende vaste zone con forti presenze di edilizia residenziale pubblica (Vallette, Falchera), in generale connotate da una bassa qualità edilizio-ambientale. Nell'area Vallette sono previsti interventi di rigenerazione urbana per ridurre il degrado ed efficientare dal punto di vista energetico l'edilizia residenziale pubblica (progetto PinQUa-Programma Nazionale della Qualità dell'Abitare)"*.

Più precisamente le entità immobiliari in esame sono inserite nella Borgata Villaretto, antico borgo rurale formato da un complesso di cascine a corte chiusa collocato tra la Tangenziale Nord, il raccordo Torino-Caselle e il

⁵ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

confine con il territorio del comune di Borgaro Torinese. All'interno del comprensorio gli immobili sono inseriti in una ex cascina dislocata in aderenza alla locale chiesa settecentesca, oggetto di interventi di ristrutturazione avviati nella prima decade degli anni Duemila che hanno altresì mutato l'originaria destinazione rurale.

L'intero compendio, costituito da abitazioni e locali autorimessa (interrati), ha accesso sovrastato da pensilina con struttura metallica, intradosso ligneo e copertura a doppia falda con tegole, al di sotto della quale insistono i cancelletti pedonali e un cancello carraio automatizzato che immette in una rampa scoperta che consente l'accesso veicolare al piano autorimesse.

L'unità abitativa, raggiungibile percorrendo un camminamento pedonale interno all'area cortilizia, è risultata articolata su due piani (terreno e interrato) collegati con scala interna a chiocciola, ed è inserita all'interno di una manica elevata a due piani fuori terra oltre piani sottotetto ed interrato, con facciate rifinite ad intonaco tinteggiato e tetti a falde con manto di copertura in tegole. L'unità in trattazione possiede le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile piano terreno cm 275 circa;
- altezza utile piano interrato cm 270 circa;
- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e parquet (al piano terreno);
- pavimenti rivesti in parquet laminato e in piastrelle di gres porcellanato (al piano interrato);
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera;

- gelosie in legno;
- bagno attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca;
- lavanderia trasformata in bagno attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia;
- terrazzo pavimentato in piastrelle di gres per esterni con copertine in materiale lapideo, parzialmente coperto con struttura metallica telonata tipo gazebo di cm 350x290x200 h media circa;
- altro terrazzo pavimentato in masselli di cls, posto a quota inferiore rispetto al piano di calpestio della porzione esterna antistante il soggiorno/cucina e raccordato con i locali abitativi mediante scala scoperta, accessibile anche da portone metallico a due battenti affacciato sulla Piazzetta Don Giuseppe Puglisi;
- area a giardino delimitata con siepe;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto di riscaldamento a pavimento e produzione acqua calda sanitaria centralizzato alimentato da caldaia a metano (ubicata all'interno di un vano condominiale accessibile tramite scala dipartente dall'area cortilizia);
- impianto di climatizzazione;
- videocitofono;
- antifurto.

Svariati locali sono risultati caratterizzati da evidenti tracce di umidità (in particolare nelle porzioni prossime ai serramenti) con estese formazioni di muffe.

Il locale autorimessa, posto al piano interrato, possiede dimensioni interne di cm 990x265x245h circa, con:

- varco d'ingresso di cm 235x215 circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls non intonacati;
- soffitto in c.a. a vista;
- impianto elettrico per forza e illuminazione.

All'interno del locale corre una tubazione del sistema di raccolta delle acque meteoriche del cortile che, secondo quanto riferito dagli attuali occupanti, lascia filtrare notevoli quantitativi d'acqua in occasione di eventi atmosferici di natura piovosa e/o nevosa; tale criticità è stata indirettamente confermata dalla presenza di evidenti tracce di salnitro sul soffitto (in particolare in area prossima all'imbocco della tubazione di raccolta acque) che hanno interessato, con minore estensione, anche altre porzioni del locale

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione.

- VALUTAZIONE

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

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

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*;
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*;
- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni"*.

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 6 dicembre 2024 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa,

dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale e, in particolare, nella zona di ubicazione delle entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo, sono stati inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui:

- ✓ le Statistiche *del I° trimestre 2025* del settore residenziale, pubblicate in data 10 giugno 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione residenziale (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicato in data 20 maggio 2025;
- ✓ le *Statistiche regionali del settore residenziale - Liguria (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicate in data 5 giugno 2025,

a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché il *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia* nel I° trimestre 2025 realizzato in collaborazione tra Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e Tecnoborsa, pubblicato in data 23 maggio 2025.

Con riferimento al criterio estimativo sopra indicato in premessa, lo scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici delle varie porzioni:

- €/mq 1.250,00 per l'unità abitativa;
- €/mq 650,00 per il locale autorimessa.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa

$$\text{mq } 138 \times \text{€}/\text{mq } 1.250,00 = \text{€ } 172.500,00$$

Locale autorimessa

$$\text{mq} \quad 29 \times \text{€/mq} \quad 650,00 = \quad \text{€} \quad 18.850,00$$

SOMMANO € 191.350,00

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 10% per tenere conto delle opere abusive non sanate e di tutti i correlati costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, pervenendo così ad un valore di € $(191.350,00 \times 0,90) = € 172.215,00$.

Viene infine applicata un'ulteriore riduzione del 5% per tenere conto dell'alea derivante dalla possibilità che l'attuale superficie del piano interrato debba essere ridotta per ripristinare quanto effettivamente previsto dagli elaborati grafici catastali (con correlate spese tecniche e notarili), ottenendo così un importo complessivo di € $(172.215,00 \times 0,95) =$ € 163.604,25.

E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione da considerarsi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari di proprietà di _____ ubicate in comune di Torino, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente individuato in _____

€ 165.000,00

(euro centosessantacinquemila/00)

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate nella banca dati SIPEE⁶ non sono emersi né

⁶ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

Attestati di Prestazione Energetica (APE), né Attestati di Certificazione Energetica (ACE) riconducibili all'unità abitativa sub 72.

Il locale ad uso autorimessa (sub 50) non necessita di APE.

Qualora il Notaio designato ne ravvisi la necessità, il Liquidatore provvederà alla predisposizione dell'APE successivamente all'aggiudicazione onde consentire in trasferimento.

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

Il trasferimento è soggetto al pagamento dell'Imposta proporzionale di Registro.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Copia titolo di provenienza.
- Ispezione ipotecaria in capo alla debitrice.
- Ispezioni ipotecarie in capo alla dante causa della debitrice.
- Ispezioni ipotecarie su identificativi catastali attuali e pregressi.
- Duplo nota per trascrizione sentenza di apertura della Procedura.

- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per stato locativo.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto urbanistico.
- Documentazione inerente abusi edilizi.

■ ■ ■ ■ ■

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 17 luglio 2025

Il Perito
(Ing. Marco Crepaldi)