DOTT. ING. GAETANO MAISANO
Consulente Tecnico del Giudice
Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari
Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920
gaemaisa@tin.it – gaetano.maisano@pct.pecopen.it
Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Sesta

Liquidazione Giudiziale n. 14/2025

Giudice Delegato: Dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: Dott.ssa Manuela VIOTTO

* * * * *

Il sottoscritto dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato Perito Estimatore nella Liquidazione Giudiziale in epigrafe giusta l'autorizzazione della nomina dell'Ill.mo Magistrato in data 11/02/2025, si pregia di presentare la seguente

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

RIGUARDANTE IMMOBILI IN RIVALTA DI TORINO

* * * * *

A) PREMESSA

La perizia riguarda la stima di n. 3 negozi, n. 5 autorimesse, n. 3 posti auto (all'aperto), ricompresi nel complesso immobiliare, denominato Condominio "Perla 4", sito in Rivalta di Torino (TO), Via Carignano n. 65 interni dal n. 2 al n. 8, insistente su terreno di 2.314 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 n. 596 (allegati nn. 2 - 3).

Al fine di ottemperare al mandato, sono stati effettuati sopralluoghi e rilievi per l'individuazione, per la determinazione della consistenza, per l'accertamento dello stato di conservazione e di manutenzione nonché per la disponibilità dei beni. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione tecnico – amministrativa, ipotecaria e catastale.

Nella determinazione del valore venale, sono stati utilizzati criteri valutativi di

ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto dell'ubicazione, della situazione urbanistica e catastale, della disponibilità nonché dello stato di manutenzione e di conservazione dei beni.

* * * * *

B) INDIVIDUAZIONE (Ubicazione - Coerenze - Identificazione Catastale)

La stima riguarda n. 3 negozi, n. 5 autorimesse e n. 3 posti auto all'aperto, ricompresi nel compendio immobiliare destinato ad abitazioni, negozi e autorimesse, denominato "Condominio Perla 4", sito in Rivalta di Torino (TO), Via Carignano n. 65 interni 2, 4 ,6 ,8, che costituisce il "Lotto C" del Programma Integrativo di Riqualificazione Urbanistica, giusta la:

- Convezione Edilizia stipulata con il Comune di Rivalta di Torino con atto a rogito Notaio Rosario Ciurcina, Repertorio n.161566/13373 del 29/01/2010, registrato a Moncalieri il 04/02/10 al n. 874, trascritto il 15/02/2010 ai nn. 6003/3762, modificata con atto a Rogito Notaio Giulia Ardissone, repertorio n. 18879/6451 del 03 maggio 2012, trascritto il 22/05/2012 ai nn. 18477/13603;
- Ricomposizione fondiaria tra i co-lottizzanti con atto a rogito Notaio Rosario Ciurcina, Repertorio n.161568/13374 del 29/01/2010, registrato a Moncalieri il 04/02/10 al n. 876, trascritto il 15/02/2010 ai nn. 6004/3763, 6008/3767, 6009/3768, 6010/3769, 6011/3770.

Delle unità immobiliari oggetto di stima, censite (allegato n. 5) al Foglio n. 37 mappale 596 subalterni nn. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 28, 29, 30, sono stati considerati n. 5 lotti di vendita e precisamente:

- **Lotto n. 1:** Negozio sub. 10, Autorimessa sub. 28, Posto auto sub. 15, indicati in azzurro nell'elaborato planimetrico (allegato n.4), individuati nel Regolamento di Condominio (allegato n. 18C) rispettivamente con gli identificativi: N3, B07, P3;

- **Lotto n. 2:** Negozio sub. 11, Autorimessa sub. 29, Posto auto sub. 14, indicati in verde nell'elaborato planimetrico (allegato n.4), individuati nel Regolamento di Condominio (allegato n. 18C) rispettivamente con gli identificativi: N2, B06, P2;
- **Lotto n. 3:** Negozio sub. 12, Autorimessa sub. 30, Posto auto sub. 13, indicati in rosa nell'elaborato planimetrico (allegato n. 4), individuati nel Regolamento di Condominio (allegato n. 18C) rispettivamente con gli identificativi: N1, B05, P1;
- **Lotto n. 4**: Autorimessa sub. 18, indicata in giallo nell'elaborato planimetrico (allegato n. 4), individuata nel Regolamento di Condominio con l'identificativo B04;
- **Lotto n. 5:** Autorimessa sub. 19, indicata in arancione nell'elaborato planimetrico (allegato 4), individuata nel Regolamento di Condominio con l'identificativo B03.

* * * * *

Lotto N. 1

Il lotto di vendita n. 1 è costituito da:

- Negozio sub. 10, composto da locale al piano terreno (1° f.t.) con servizio wc, con accesso per il pubblico dall'area comune fronte strada, collegato mediante scale interne ai locali del soprastante piano primo sottotetto (dotato di WC abusivo), e al sottostante piano primo sotterraneo. È rappresentato nell'originaria planimetria catastale dell'allegato n. 6A e nella planimetria dello stato attuale dell'allegato 11A;
- Autorimessa sub. 28, posta al piano primo sotterraneo, collegata da scala interna al negozio sub. 10 del piano terreno e con accesso carraio dall'area di manovra comune del piano primo sotterraneo. È rappresentata nell'originaria planimetria catastale dell'allegato 6B e nella planimetria dello stato attuale dell'allegato 11B.

Il negozio e l'autorimessa costituiscono un unico corpo di fabbrica articolato in

tre piani, posto alle seguenti coerenze indicate nell'elaborato planimetrico (allegato n. 4) e nella planimetria catastale (allegato 6B): cortile comune sub. 5, subalterni nn. 9, 27, 35, 36, cortile comune, area comune a parcheggio fronte via Carignano, negozio sub. 11, autorimessa sub. 29, terrapieno;

- Posto auto scoperto sub. 15, sito al piano terreno e con accesso dal cortile comune sub.5. Rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 6C è posto alle seguenti coerenze indicate nell'elaborato planimetrico (allegato n. 4): rampa di accesso al piano sotterraneo, subalterno 35, cortile comune subalterno 5, posto auto sub. 14.

Al Catasto Fabbricati di Rivalta di Torino, il tutto intestato alla Società debitrice, proprietaria, è censito (allegato n.5) al:

- *Foglio 37 n. 596 sub 10, Via Carignano n. 65/2, piano S1- T- 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 49 m^2, superficie catastale totale 80 m^2, rendita € 652,90* (Negozio);
- *Foglio 37 n. 596 sub 28, Via Carignano n. 65/4, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 54 m^2, superficie catastale totale 63 m^2, rendita € 214,74* (Autorimessa);
- *Foglio 37 n. 596 sub 15, Via Carignano n. 65/2, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m^2, superficie catastale totale 11 m^2, rendita € 37,49* (Posto auto).

Lotto N. 2

Il lotto di vendita n. 2 è costituito da:

- Negozio sub. 11, composto da locale al piano terreno (1° f.t.) con servizio wc, con accesso per il pubblico dall'area comune fronte strada, collegato mediante scale interne ai locali del soprastante piano primo sottotetto e al sottostante

piano primo sotterraneo; è rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 7A;

- Autorimessa sub.29, posta al piano primo sotterraneo, collegata da scala interna al negozio del piano terreno (sub.11) e con accesso carraio dall'area di manovra comune del piano primo sotterraneo. È rappresentata nell'originaria planimetria catastale dell'allegato n.7B e nella planimetria dello stato attuale dell'allegato n.12.

Il negozio e l'autorimessa costituiscono un unico corpo di fabbrica articolato in tre piani, posto alle seguenti coerenze indicate nell'elaborato planimetrico (allegato n. 4) e nella planimetria catastale dell'allegato 7B: area comune fronte strada, negozio sub 10, cortile interno sub. 5, negozio sub. 12, terrapieno.

- Posto auto scoperto sub. 14, sito al piano terreno e con accesso dal cortile comune sub. 5. Rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 7C, è situato alle seguenti coerenze indicate nell'elaborato planimetrico (allegato n. 4): rampa di accesso al piano sotterraneo, posto auto sub.15, cortile comune sub. 5, posto auto sub. 13.

Al Catasto Fabbricati di Rivalta di Torino, il tutto intestato alla Società debitrice, proprietaria, è censito (allegato n. 5) al:

- *Foglio 37 n. 596 sub 11, Via Carignano n. 65/2, piano S1- T- 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 50 m^2, superficie catastale totale 78 m^2, rendita € 774,69* (Negozio);
- *Foglio 37 n. 596 sub 29, Via Carignano n. 65/4, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 m^2, superficie catastale totale 61 m^2, rendita € 206,79* (Autorimessa);

- *Foglio 37 n. 596 sub 14, Via Carignano n. 65/2, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m^2, superficie catastale totale 11 m^2, rendita € 37,49* (Posto auto).

Lotto N. 3

Il lotto di vendita n. 3 è costituito da:

- Negozio sub. 12, composto da locale al piano terreno (1° f.t.) con servizio wc, con accesso per il pubblico dall'area comune fronte strada, collegato mediante scale interne ai locali del soprastante piano primo sottotetto e al sottostante piano primo sotterraneo; è rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 8A;
- Autorimessa sub. 30, posta al piano primo sotterraneo, collegata da scala interna al negozio del piano terreno sub.12 e con accesso carraio dall'area di manovra comune del piano primo sotterraneo. È rappresentata nell'originaria planimetria catastale dell'allegato n. 8B e nella planimetria dello stato attuale dell'allegato n.13.

  Il negozio e l'autorimessa costituiscono un unico corpo di fabbrica articolato in tre piani, posto alle seguenti coerenze indicate nell'elaborato planimetrico (allegato n. 4): mappale n. 597, cortile comune sub. 5, negozio sub 11, terrapieno, area comune fronte strada.
- Posto auto scoperto sub. 13, sito al piano terreno e con accesso dal cortile comune sub. 5. Rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 8C, è situato alle seguenti coerenze indicate nell'elaborato planimetrico (allegato n. 4): rampa di accesso al piano sotterraneo, cortile comune sub.5, posto auto sub. 14.

Al Catasto Fabbricati di Rivalta di Torino, il tutto intestato alla Società debitrice, proprietaria, è censito (allegato n. 5) al:

- *Foglio 37 n. 596 sub 12, Via Carignano n. 65/2, piano S1- T-1, categoria C/1, classe 2, consistenza 52 m^2, superficie catastale totale 68 m^2, rendita € 805,67* (Negozio);
- *Foglio 37 n. 596 sub 30, Via Carignano n. 65/4, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 55 m^2, superficie catastale totale 65 m^2, rendita € 218,72* (Autorimessa);
- *Foglio 37 n. 596 sub 13, Via Carignano n. 65/2, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m^2, superficie catastale totale 12 m^2, rendita € 40,90* (Posto auto).

Lotto N. 4

Il lotto di vendita n. 4 è costituito dall'autorimessa sub.18, ubicata al piano primo sotterraneo. Rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato n. 9, è posta alle seguenti coerenze indicate nell'elaborato planimetrico (allegati n. 4 e n. 9): area di manovra comune, centrale termica comune, terrapieno, autorimessa sub. 19.

Al Catasto Fabbricati di Rivalta di Torino l'unità immobiliare, intestata alla Società debitrice, proprietaria, è censita (allegato n. 5) al:

- *Foglio 37 n. 596 sub 18, Via Carignano n. 65/4, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 m^2, superficie catastale totale 34 m^2, rendita € 123,28* (Autorimessa).

Lotto N. 5:

Il lotto di vendita n. 5 è costituito dall'autorimessa sub.19, ubicata al piano primo sotterraneo. Rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato n.10, è posta alle seguenti coerenze indicate nell'elaborato planimetrico (allegati n. 4 e n. 10): area di manovra comune, autorimessa sub. 18, terrapieno, autorimessa sub. 20.

Al Catasto Fabbricati di Rivalta di Torino l'unità immobiliare, intestata alla Società debitrice, proprietaria, è censita (allegato n.5) al:

- *Foglio 37 n. 596 sub 19, Via Carignano n. 65/4, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 m^2, superficie catastale totale 34 m^2, rendita € 123,28* (Autorimessa).

* * *

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare, denominato "Condominio Perla 4", insistente su terreno di 2.314 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 37 n. 596 (allegato n. 2), alle coerenze di via Carignano e dei mappali nn. 522, 579 e 524 del Foglio 37, è composto da edifici di civile abitazione e commerciali ricompresi nel *PEC CC 12.3 – Lotto C,* che ricomprende unità abitative, locali commerciali e autorimesse, di recente costruzione giusta la fine dei lavori dei fabbricati avvenuta nell'anno 2017.

Gli edifici, dove sono situati i negozi, sono tre singoli corpi di fabbrica affiancati, costituiti da un negozio e da un'autorimessa strettamente collegati come è possibile osservare nella foto n.1 dell'allegato n.1 e nell'elaborato planimetrico (allegato n. 4) dove sono stati colorati in rosa, verde e azzurro.

Gli edifici, con strutture portanti in c.a., elevati a due piani fuori terra (piano terreno, piano primo sottotetto) oltre al piano interrato, collegati da rampe di scale (senza ascensore), presentano tamponamenti e tramezzature in muratura, finiture di buon livello risalenti al periodo di costruzione.

I fabbricati, in buono stato di conservazione e di manutenzione, presentano: tetti in legno a due falde simmetriche contrapposte, con vistosi abbaini, protetti da manti di copertura in tegole cementizie di colore nero, facciate prevalentemente intonacate

e tinteggiate in parte rivestite da lastre sintetiche, ampie vetrate con intelaiature metalliche, serramenti esterni metallici.

I negozi e le autorimesse collegati tra loro, in gran parte, presentano:

- pavimenti in piastrelle di ceramica, con rivestimenti sintetici in resina, in piastrelloni cementizi, in granito (nelle scale);
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati eccetto nelle pareti dei bagni che sono parzialmente piastrellate; ai piani sottotetto i soffitti e parte delle pareti sono con “boiserie” in legno;
- serramenti interni metallici e/o in legno laccato;
- servizi igienici generalmente dotati di lavandini, vasi wc, vasca e/o doccia di vario tipo;
- impianti elettrici con punti luce e prese in ogni vano;
- boiler per acqua sanitaria a gas metano o elettrico;
- impianti autonomi di condizionamento per ogni negozio con split interni e centraline esterne.

Le autorimesse sub. 18 e sub. 19 presentano pavimenti in battuto di cemento, pareti con blocchi cementizi a vista, soffitti con “predalle” di cemento, serramenti metallici basculanti telecomandati, impianto elettrico con punti luce e prese.

I posti auto, semplici porzioni del lastrico solare del piano terreno, richiedono una mano di ripresa della vernice delle linee di delimitazione dei confini.

Le aree esterne presentano pavimentazioni in cemento di vario tipo (battuto di cemento, piastrelloni, blocchetti), recinzioni di vario tipo (muretti in cemento con soprastanti ringhiere metalliche e/o in legno, ecc.), cancelli pedonali e carrai metallici con comandi automatici.

L’insediamento immobiliare nel suo insieme è in buono stato di conservazione e di manutenzione.

*****

D) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dalle indagini esperite presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Rivalta di Torino è emerso che gli immobili sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire per la trasformazione urbanistica ed edilizia n. 40/2011 in data 28 gennaio 2014;
- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) n. 285/2016 del 12 settembre 2016, prot. 25322/51, con fine dei lavori in data 15.05.2017. Di tale SCIA si allega la tavola n. 3 di progetto (allegato n. 19) cui si fa riferimento per l’accertamento della regolarità edilizia e catastale.

Per l’indicazione delle irregolarità edilizie e catastali, negli allegati dal n. 11 al n.13 si è fatto riferimento alle planimetrie catastali atteso che quest’ultime appaiono redatte in base alle planimetrie di progetto di cui alla tavola della SCIA sopra citata. Negli allegati dal n.11 al n.13, in rosso e giallo, sono state evidenziate approssimativamente le difformità edilizie e catastali, e precisamente:

Lotto n. 1

Il negozio sub. 10 al piano primo sottotetto è stato interessato da tramezzatura abusiva che ha configurato due locali, di cui uno ad uso WC (allegato n. 11 A).

L’autorimessa sub. 28, al piano primo sotterraneo, è stata privata del tramezzo divisorio interno (allegato n. 11B).

Il posto auto sub. 15 non presenta difformità edilizie.

Lotto n. 2

Il negozio sub. 11 non presenta difformità edilizie e catastali.

L’autorimessa sub. 29, al piano primo sotterraneo, è stata oggetto della demolizione del tramezzo interno e costruzione di nuovo tramezzo interno sostitutivo (allegato n. 12).

Il posto auto sub. 13 non presenta difformità edilizie e catastali.

Lotto n. 3

Il negozio sub. 12 non presenta difformità edilizie e catastali.

L’autorimessa sub. 30, al piano primo sotterraneo è stata privata del tramezzo divisorio interno (allegato n. 13).

Il posto auto sub. 13 non presenta difformità edilizie e catastali.

Lotto n. 4 e Lotto n. 5

Le autorimesse sub. 18 e sub. 19 non presentano difformità edilizie e catastali.

*****

Giusta la dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del 18/07/2018 (allegato 20A), i lavori dell’intero compendio, che ricomprende le unità immobiliari in argomento, furono ultimati in data 15.05.2017.

In merito all’agibilità, giusta la comunicazione dell’Ufficio Tecnico Comunale (allegato 20B), gli immobili sono privi dell’agibilità atteso che la ditta realizzatrice dell’intero compendio non ha prodotto la documentazione integrativa richiesta dal Comune di Rivalta di Torino.

La regolarizzazione amministrativa, edilizia e catastale, comprensiva dell’attività necessaria per il conseguimento dell’agibilità e delle esatte implicazioni conseguenti allo stato legittimo delle rispettive unità immobiliari, è posta a cura e carico dei rispettivi aggiudicatari e di cui si è tenuto conto in sede di stima.

Non sono state reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica e le Certificazioni di conformità degli impianti.

E) DISPONIBILITÀ E STATO LOCATIVO

Lotto n. 1: Le unità immobiliari, censite al Foglio 37 particella 596 sub. 10 e sub. 28, in forza di contratto di locazione del 24/01/2019 (allegato n. 14), cui si rimanda per maggiori dettagli, sono occupate dalla Società XXXXX con sede in Rivalta di Torino via Carignano 65/2. Il contratto, a fronte di un canone annuo iniziale di € 12.000,00 + IVA, ha la durata di anni sei a partire dal 28/01/2019. Tale contratto è stato prorogato sino al 28/01/2031 giusta la comunicazione all'Agenzia delle Entrate del 14/03/2025 – Prot. 25031414210619561.

Il posto auto sub. 15 è commercialmente "libero".

Lotto n. 2: Le unità immobiliari, censite al Foglio 37 particella n. 596 sub. 11 e sub. 29, in forza di contratto di locazione del 12/04/2024 (allegato n. 15), registrato il 22/04/2024 al n. 002178-serie 3T, cui si rimanda per maggiori dettagli, sono occupate dalla Società YYYYY con sede in Torino, Corso M. D'Azeglio 60. Il contratto, a fronte di un canone annuo iniziale di € 12.000,00 + IVA (comprese le spese condominiali), ha la durata di anni sei a partire dal 01/06/2024.

Il posto auto sub. 14 è commercialmente "libero".

Lotto n. 3: Le unità immobiliari, censite al Foglio 37 particella n. 596 sub. 12 e sub. 30, in forza di contratto di locazione del 01/08/2019 (allegato n. 16), cui si rimanda per maggiori dettagli, erano occupate dalla Società KKKKK con sede in Torino via A. Massena 53. Il contratto, a fronte di un canone annuo iniziale di € 12.000,00 + IVA, ha la durata di anni sei a partire dal 01/10/2019. Alla Società KKKKK è subentrata la società WWWWW (CF 09762950013) con sede in Brescia, Via Cipro 1 e con sede amministrativa in Rivalta di Torino Via Carignano 65 giusta la Comunicazione di subentro all'Agenzia delle Entrate del 30/11/2022 - Prot. 22113009490841865.

Il posto auto sub. 13 è commercialmente “libero”.

Lotto n. 4: L’unità immobiliare, censita al Foglio 37 particella n. 596 sub. 18, in forza di contratto di locazione del 17/11/2021 (allegato n. 17), registrato il 03/02/2022 con prot. 22020311164820340, cui si rimanda per maggiori dettagli, è occupata dalla Società JJJJJ Srl con sede in Torino, Corso Francia 177 bis. Il contratto, a fronte di un iniziale canone annuo di € 1.200,00 + IVA, indica la durata di mesi 12 a partire dal 17/11/2021 al 30/12/2022 con tacito rinnovo.

Lotto n. 5: L’autorimessa sub. 19 è commercialmente “libera”.

* * * * *

F) VALUTAZIONE

Dalle indagini svolte sulla località in merito al mercato immobiliare, è emersa una domanda altalenante soprattutto per la grave crisi del settore specifico.

Sulla base delle informazioni, anche di tipo confidenziale, assunte in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima, tenuto conto delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate, delle prescrizioni del Regolamento condominiale, della regolarizzazione amministrativa delle unità immobiliari, soprattutto per la definizione della pratica per l’agibilità, posta a cura e carico dei rispettivi aggiudicatari (*pro quota)* per gli immobili oggetto di stima, sulla base delle loro caratteristiche, in via prudenziale, sono stati determinati i seguenti più probabili valori unitari di mercato, prendendo come riferimento le consistenze catastali.

- Negozi (subalterni nn. 10,11,12): € 1.250,00/m^2;
- Autorimesse (subalterni nn. 28, 29, 30): € 800,00/m^2;
- Autorimesse (subalterni nn. 18, 19): € 850,00/m^2;
- Posti auto scoperti (subalterni nn. 13,14,15): € 7.000,00/cad.

Per le unità immobiliari occupate è stata apportata la riduzione di valore del 15%.

Pertanto, si ha:

Lotto n. 1:

Negozio sub.10: € 1.250,00/m² x 80 m² x 0,85 =	€ 85.000,00
Autorimessa sub. 28: € 800,00/m² x 63 m² x 0,85 =	€ 42.840,00
Posto auto sub. 15 (a corpo)	€ 7.000,00
Valore totale Lotto N. 1	€ 134.840,00

Tale valore, arrotondato a **€ 135.000,00** (Euro centotrentacinquemila/00), si assume come il valore a corpo più probabile di mercato del lotto n.1.

Lotto n. 2:

Negozio sub.11: € 1.250,00/m² x 78 m² x 0,85 =	€ 82.875,00
Autorimessa sub. 29: € 800,00/m² x 61 m² x 0,85 =	€ 41.480,00
Posto auto sub. 14 (a corpo)	€ 7.000,00
Valore totale Lotto N. 2	€ 131.355,00

Tale valore, arrotondato a **€ 132.000,00** (Euro centotrentaduemila/00), si assume come il valore a corpo più probabile di mercato del lotto n.2.

Lotto n. 3:

Negozio sub.12: € 1.250,00/m² x 68 m² x 0,85 =	€ 72.250,00
Autorimessa sub. 30: € 800,00/m² x 65 m² x 0,85 =	€ 44.200,00
Posto auto sub. 13 (a corpo)	€ 7.000,00
Valore totale Lotto N. 3	€ 123.450,00

Tale valore, arrotondato a **€ 124.000,00** (Euro centoventiquattromila/00), si assume come il valore a corpo più probabile di mercato del lotto n. 3.

Lotto n. 4:

Autorimessa sub. 18: € 850,00/m² x 34 m² x 0,85 = € 24.565,00.

Tale valore, arrotondato a **€ 25.000,00** (Euro venticinquemila/00), si assume come il valore a corpo più probabile di mercato del lotto n. 4.

Lotto n. 5:

Autorimessa sub.19: € 850,00/m^2 x 34 m^2 = € 28.900,00

Tale valore, arrotondato a **€ 29.000,00** (Euro ventinovemila/00), si assume come il valore a corpo più probabile di mercato del lotto n. 5.

* * * * *

Tali valori si indicano nell'ipotesi di vendita giudiziale, priva di garanzie, riguardante "beni visti e piaciuti", nello *statu quo,* a corpo e non a misura, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza e alle risultanze catastali, ponendo a cura e a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione amministrativa dei beni aggiudicati ove necessario e nel rispetto delle disposizioni comunali al riguardo.

* * * * *

G) DIRITTO DI PROPRIETÀ - PROVENIENZA - CONVENZIONE

Al 28/02/2025, data della Trascrizione della Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale, le unità immobiliari appartenevano alla Società debitrice cui pervennero per costruzione su terreni acquistati (allegato n. 21) a rogito Notaio Pini Renata di Carmagnola del 18/06/2010, repertorio n. 109966/21824, trascritto il 09/07/2010 ai nn. 28507/18210 da Ferrero Silvana nata il 04/09/1949 a Rivalta di Torino e da Tosello Elsa nata il 14/03/1930 a Rivalta di Torino, cui i terreni, in allora distinti al Catasto Terreni al Foglio 37 nn. 522, 525, 549, pervennero come segue:

- Mappali 522 e 525 del Foglio 37 per ¼ a YYYYY per successione al padre, PPPPP deceduto il 1° marzo 1965; per ¼ per successione alla madre MMMM, nata a Pinerolo (TO) il 20/08/1892, deceduta il 25/02/1978; per ½ a ZZZZZ, nata a Rivalta di Torino il 30/03/1924, per successione alla madre Tosello Ines ved. Ferrero, deceduta l'08/01/2006;
- Mappale 549 dal Comune di Rivalta di Torino, in parti uguali, in forza di cessione d'area per allineamento stradale contenuta nella Convezione Edilizia

stipulata con il Comune di Rivalta di Torino con atto a rogito Notaio Rosario Ciurcina, Repertorio n.161566/13373 del 29/01/2010, registrato a Moncalieri il 04/02/10 al n.674, trascritto il 15/02/2010 ai nn. 6003/3762.

Come sopra indicato, i terreni sono soggetti alla:

- Convezione Edilizia stipulata con il Comune di Rivalta di Torino con atto a rogito Notaio Rosario Ciurcina, Repertorio n.161566/13373 del 29/01/2010, registrato a Moncalieri il 04/02/10 al n. 874, trascritto il 15/02/2010 ai nn. 6003/3762, successivamente modificata con atto a Rogito Notaio Giulia Ardissone, repertorio n. 18879/6451 del 03 maggio 2012, trascritto il 22/05/2012 ai nn. 18477/13603;
- Ricomposizione fondiaria tra i co-lottizzanti con atto a rogito Notaio Rosario Ciurcina, Repertorio n.161568/13374 del 29/01/2010, registrato a Moncalieri il 04/02/10 al n.676, trascritto il 15/02/2010 ai nn. 6004/3763, 6008/3767, 6009/3768, 6010/3769, 6011/3770.

* * * * *

H) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E SPESE CONDMINIALI

Il compendio immobiliare, denominato “Perla 4”, è dotato di Regolamento di Condominio (allegato n. 18 A-B-C) depositato con atto notaio Stefano De Giovanni di Torino del 23/04/2019, repertorio n. 23170/11367, trascritto il 22/05/2019 ai nn. 20689/14506. Fanno parte di detto Regolamento le planimetrie riprese fotograficamente di cui all’allegato n. 18C.

Il Regolamento di Condominio, cui si rimanda per maggiori dettagli, stabilisce, tra l’altro, all’art. 5 che “I locali commerciali possono avere attività con chiusura non oltre le ore 20:30”.

Dai conteggi condominiali inviati dall'Amministratore del Condominio "Perla 4" alla Curatela (allegato n. 22) sono state mediamente determinate all'incirca le seguenti spese annuali pertinenti ai cinque lotti di vendita sopra menzionati:

Lotti nn.1 - 2 - 3: € 1.100,00/cad.; Lotti nn.4 – 5: € 250,00/cad.

* * * * *

I) GRAVAMI - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per gli immobili non sono stati rilevati gravami (usi civici, livello, censo, ecc.) eccetto le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 23) da cancellare a seguito dell'atto di trasferimento:

1) In data 28/02/2025 ai nn. 7971/5998, Trascrizione della Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale;
2) In data 07/04/2014 ai nn. 11171/1503, Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario di € 2.600.000,00, a favore di Intesa San Paolo S.p.A.;
3) In data 07/10/2024 ai nn. 40595/6759, Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 12.000,00 a favore di LLLLL Srl con sede in Torino;
4) In data 08/11/2024 ai nn. 45750/34374, Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore di VVVVV Società Cooperativa con sede in Longiano (FC);
5) In data 12/11/2024 ai nn. 46322/34782, Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore di Società HHHHH & C. S.a.s. con sede in Piossasco (TO);

* * * * *

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 20 novembre 2025

Liquidazione Giudiziale n. 14/2025

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano

ALLEGATI:

1) Fotografie;
2) Estratto di mappa;
3) Visura catastale storica terreni;
4) Elaborato planimetrico;
5) Visura catastale Catasto Fabbricati;
6) Planimetrie catastali (A – B – C) lotto n. 1;
7) Planimetrie catastali (A – B – C) lotto n. 2;
8) Planimetrie catastali (A – B – C) lotto n. 3;
9) Planimetria catastale lotto n. 4;
10) Planimetria catastale lotto n. 5;
11) Planimetrie irregolarità (A - B) lotto n. 1;
12) Planimetria irregolarità lotto n. 2;
13) Planimetria irregolarità lotto n. 3;
14) Contratto di locazione subalterni nn.10 et 28;
15) Contratto di locazione subalterni nn.11 et 29;
16) Contratto di locazione subalterni nn.12 et 30;
17) Contratto di locazione subalterno n.18;
18) Regolamento di Condominio “Perla 4”: Trascrizione (A), Atto (B), Planimetrie (C);
19) Tavola progetto - SCIA n. 285/2016;
20A) Fine dei lavori;
20B) Comunicazione e-mail inviata dall’Ufficio Tecnico Comunale;
21) Atto di provenienza;
22) Conteggi condominiali;
23) Documentazione ipotecaria.