TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Fallimento n° 175/2022

XXXXX s.r.l.

G.D.: Dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: Dott. Dario SPADAVECCHIA

INTEGRAZIONE DEL LOTTO 35
3° STRALCIO
DI PERIZIA ESTIMATIVA
SU ENTITA' IMMOBILIARI
SITE IN COMUNE DI
SALUZZO (CN)

INCARICO E PREMESSA

Il sottoscritto, già nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata, premesso che:

- in data 29 luglio 2025 aveva depositato un terzo stralcio di perizia estimativa relativa ad entità immobiliari indicate (dal Notaio incaricato dalla Procedura) di proprietà della società fallita, ubicate nel comune di Saluzzo (CN);
- nella predetta relazione tecnico-estimativa non era stata completata

la trattazione del lotto n.35 in quanto - così come riportato a pagina 65 del citato elaborato - *nell'ultimo EP*[1] *il sub 222 è disegnato sia al piano secondo, sia al piano terzo interrato mentre nel primo EP le corrispondenti sagome sono individuate una volta con il sub 78 (piano 2° interrato) e una volta con il sub 79 (piano 3° interrato)*, riservandosi di procedere al completamento di detto paragrafo all'esito dei necessari approfondimenti da parte del Notaio incaricato dalla Procedura (che aveva già espletato tutti gli accertamenti patrimoniali finalizzati alla determinazione delle entità immobiliari ancora in capo alla società fallita;

- il predetto Notaio ha posto in essere le indagini suppletive e con comunicazione di posta elettronica del 2 dicembre 2025 ha poi segnalato che *in merito all'identificazione delle due cantine che nell'elaborato planimetrico risultano individuate con il subalterno 222, pertinenza di alloggio, il tutto ancora accatastato in categoria F4, ho effettuato un controllo sulle schede catastali di tutte le altre unità abitative, uffici e negozi, di proprietà di terzi e non XXXXX. Nessuna delle planimetrie comprende le nostre cantine, per cui si può confermare che sono entrambe di proprietà XXXXX* segnalando in conclusione che *a questo punto potranno essere vendute entrambe come pertinenza dell'alloggio sub 222, oppure scorporate e vendute anche separatamente, a scelta della proceduta.*

[1] Elaborato planimetrico

Tanto premesso il sottoscritto, precisato che appare opportuno non creare lotti autonomi di cantine che sarebbero privi di appetibilità commerciale con conseguente concreto rischio di mancata alienazione e fermi restando i contenuti della sezione "Informative comuni a tutti i Lotti" alle pagine da 9 a 27 del citato stralcio di perizia, procede alla trattazione completa del seguente

LOTTO N. 35

L.35 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 11 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.35 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna (non realizzata), catastalmente denunciata come unità in corso di definizione (categoria F/4) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "D5dx2"; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da:

- ingresso su soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e due terrazzi al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, camera, bagno, balcone e terrazzo al piano sesto sottotetto,

oltre locale pertinenziale destinato a cantina ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "8D" nella planimetria in uso

all'amministratore di condominio e a locale pertinenziale destinato a cantina ubicato al piano terzo interrato individuato con la sigla "12D" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 87 (subalterno 222).

2. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "6B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 140).

L.35 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 222**, via Mattatoio n. 11, piani 5-6, categoria F/4, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione e le due cantine)*;
- **subalterno 140**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 222 deriva da Variazione per frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano del 4 marzo 2016 Pratica n. CN0027743 (n. 5939.1/2016);

- il subalterno 140 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083658 (n. 44435.1/2015).

L.35 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 222 (unità destinata ad abitazione al piano 5°): bene comune non censibile subalterno 6 (vano scala D), unità immobiliare già individuata con il subalterno 82 (oggi soppresso), soprassuolo corso XXVII Aprile, e unità in corso di costruzione subalterno 84;
- il subalterno 222 (unità destinata ad abitazione al piano 6° sottotetto): unità in corso di costruzione subalterno 81, unità immobiliare già individuata con il subalterno 82 (oggi soppresso), soprassuolo Corso XXVII Aprile, soprassuolo Via Mattatoio, unità in corso di costruzione subalterno 84, bene comune non censibile subalterno 6 (ascensore) e unità in corso di costruzione subalterno 80;
- il subalterno 222 (unità destinata a cantina al piano secondo interrato): bene comune non censibile subalterno 6 (scala D), terrapieno e cantina di pertinenza dell'unità in corso di costruzione subalterno 84;
- il subalterno 222 (unità destinata a cantina al piano terzo interrato): cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 69, bene comune non censibile subalterno 6 (scala D), cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 73 e locale autorimessa subalterno 187;
- il subalterno 140 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo

interrato): distacco dal rio Torto, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), unità in corso di costruzione subalterno 139 e intercapedine.

L.35 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "D5dx2"

- 69/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 112/2000 scala D (Tabella B1);
- 111/2000 ascensori scala D (Tabella B2);
- 43,99/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 46,26/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 74/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 6B"

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 14/10000 parti comuni (Tabella D).

L.35 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.35 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa occupa gli ultimi due piani del fabbricato, con previsione di collegamento tramite scala interna, non realizzata.

Oltre alla predetta scala interna, l'unità è attualmente priva principalmente di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico.

Sono stati invece posati in opera il portoncino blindato di ingresso, i serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera e gli avvolgibili, questi ultimi previsti motorizzati e con lamelle orientabili.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270 al piano 5° e di circa cm 295÷435 al piano sottotetto.

Per quanto rilevabile ad esame visivo, sono state inoltre riscontrate alcune macchie di umidità e distacchi di intonaco prevalentemente all'intradosso del terrazzo del piano superiore, sia in prossimità del pilastro che su un'ampia porzione del rivestimento ligneo; altri ammaloramenti sono riconducibili alla presenza di tracce di stillicidi sui mancorrenti metallici.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangola regolare di circa cm 515x270 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 240x200 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione grafica assentita con

il relativo titolo edilizio per la mancata realizzazione della scala interna tra i piani.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di provvedere alla realizzazione del manufatto nonché al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.35- VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo ciascun locale cantina (€ 1.500,00) e il locale autorimessa (€ 12.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 222 con n.2 cantine

mq 87 x €/mq 1.450,00 = € 126.150,00

Locale autorimessa sub 140

a corpo € 12.000,00

SOMMANO € 138.150,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 131.242,50.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 35, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 130.000,00

(eurocentotrentamila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione integrativa i seguenti allegati:

- Elaborato planimetrico catastale novembre 2025.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati novembre 2025.
- Visure catastali.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 6 dicembre 2025

Il Perito