TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Fallimento n° 175/2022

XXXXX s.r.l.

G.D.: Dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: Dott. Dario SPADAVECCHIA

5° STRALCIO

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI SAVIGLIANO (CN)

INCARICO E PREMESSA

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata.

Premesso che - in relazione alla elevata consistenza immobiliare della società in procedura - lo scrivente ha già provveduto al deposito di:

- ✓ un primo stralcio di relazione tecnico-estimativa sul valore di svariate entità immobiliari ubicate in comune di Torino - Via Pio VII n.ri 97-

97/A (Lotti da 1 a 13), in comune di Beinasco (Lotto 14) e in comune di Ceriale (Lotto 15);

- ✓ un secondo stralcio di relazione tecnico-estimativa sul valore di entità immobiliari costituenti l'intero corpo di fabbrica ubicato in comune di Torino - Via Paolo Veronese numeri 250-252 (Lotti da 16 a 28);
- ✓ un terzo stralcio di relazione tecnico-estimativa sul valore di entità immobiliari ubicate in comune di Saluzzo (Lotti da 29 a 62);
- ✓ un quarto stralcio di relazione tecnico-estimativa sul valore di entità immobiliari in comune di Piossasco (Lotto 63),

procede, con il presente quinto stralcio di relazione tecnico-estimativa, alla trattazione di ulteriori entità immobiliari tutte ubicate in comune di Savigliano (CN), articolandole anche in questo caso per lotti[1] secondo il seguente schema:

CAPO A

Entità immobiliari in Savigliano (CN) - Corso Isoardi

> LOTTO N. 64: Locale ad uso ufficio e n. 4 cantine.

> LOTTO N. 65: Locale ad uso autorimessa.

> LOTTO N. 66: Locale ad uso autorimessa.

CAPO B

Entità immobiliare in Savigliano (CN) - Via Fermi

> LOTTO N. 67: Locale sottotetto non abitabile.

> LOTTO N. 68: Locale ad uso autorimessa.

[1] Con numerazione progressiva rispetto al quarto stralcio di perizia e con riferimento alla relazione notarile predisposta dal Notaio Roberto Grassi Reverdini su incarico della Procedura.

CAPO C

Entità immobiliari in Savigliano (CN) - Viale Europa

> LOTTO N. 69: Unità abitativa, cantina pertinenziale e locale autorimessa.

> LOTTO N. 70: Locale ad uso autorimessa.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Le superfici delle entità immobiliari oggetto di stima sono state desunte 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.

Laddove invece tali superfici non sono risultate disponibili, si è proceduto ad autonoma calcolazione seguendo criteri analoghi a quelli sopra esposti.

CRITERIO DI 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 abbiamo 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 III° trimestre 2025* del settore residenziale e del settore non residenziale, pubblicate in data 4 dicembre 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione residenziale (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicato in data 20 maggio 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicato in data 29 maggio 2025;
- ✓ le *Statistiche regionali del settore residenziale - Piemonte (periodo di riferimento: anno 2024)*, pubblicate in data 5 giugno 2025,

tutti pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

CAPO A
ENTITA' IMMOBILIARI IN SAVIGLIANO (CN) - CORSO ISOARDI
Condominio "Residenza Isoardi"

PREMESSA

Le entità immobiliari oggetto di trattazione sono ubicate nel medesimo fabbricato condominiale denominato "Residenza Isoardi", risultando pertanto comuni alle stesse alcune informative che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente in quanto riferibili a tutte le entità immobiliari in esame.

Trattasi nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del fabbricato;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze del fabbricato;
- titoli di provenienza delle entità immobiliari;
- regolamento di Condominio;
- stato locativo;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- attestato di prestazione energetica.

INFORMATIVE COMUNI
A TUTTI I LOTTI DEL CAPO "A"

A - UBICAZIONE DEL FABBRICATO

Comune di Savigliano (CN) - Corso Lazzaro Isoardi numeri 38 - 40 - 40/A - 40/B - 40/C - 42 - 42/A - 42/B - 44.

A - INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

Come si rileva dai contenuti dell'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco dei subalterni acclusi alla presente relazione, le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un fabbricato censito in Catasto Fabbricati al Foglio 13, particella n. 2519 racchiudente, complessivamente:

- n. 29 abitazioni di tipo civile con relative cantine pertinenziali[2], individuate con i subalterni da 18 a 22, da 24 a 42, 44 oltre a 45, 81, 93 e 95;
- n. 4 uffici/studi privati, individuati con i subalterni 82, 88 (di proprietà della società fallita), 89 e 91;
- n. 1 negozio, individuato con il subalterno n. 17;
- n. 4 cantine, individuate con i subalterni 85, 86, 87 (di proprietà della società fallita) e 92;
- n. 33 locali autorimessa, individuati con i subalterni da 47 a 53, da 56 a 80 e 94, di cui n. 2 (individuati con i subalterni 61 e 63) di proprietà

[2] Ad eccezione delle unità abitative individuate con i subalterni 93 e 95, prive di cantina.

della società fallita,

oltre a beni comuni non censibili (quali vani scale, ascensori, locali e vani tecnici, rampa, accesso pedonale e corsia di manovra autorimesse, cortile e camminamenti, spazio pubblico) individuati con i subalterni da 1 a 14.

Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni assegnati acclusi alla presente relazione.

Dall'esame dell'allegata visura storica catastale si rileva che il corpo di fabbrica ove sono inserite le entità immobiliari oggetto della presente trattazione insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 13, particella n. 2519 *(già 1037)*, ente urbano di are 25.15, derivante da Tipo Mappale del 15 dicembre 2006 Pratica n. CN0271149 (numero 271149.1/2006).

La particella n. 1037 era derivata dalla n. 1034 di are 62.89, oggetto del titolo di provenienza infra indicato, in forza di Frazionamento del 14 novembre 2003 Pratica n. 375943 (n. 6552.1/2003).

La particella n. 1034 di are 62.89 era derivata da Frazionamento del 7 luglio 2003 Pratica n. 211145 (n. 3599.1/2003) che aveva soppresso i precedenti mappali numeri 55 e 102.

A - COERENZE DEL FABBRICATO

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il fabbricato e l'area di pertinenza, distinti in un solo corpo con la particella n. 2519 del Foglio 13, presentano le seguenti coerenze: particella n. 1038 a più lati e particelle numeri 1047, 1049, 1042, 894 e 1014 del medesimo foglio di mappa.

A - TITOLI DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

Come si rileva dall'esame della relazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura e da ulteriore documentazione acquisita in copia dallo scrivente, il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le entità immobiliari trattate nella presente era originariamente pervenuto, per maggiore consistenza, alla società Y.Y.Y. s.r.l.[3] nei seguenti modi:

acquisto dai signori AAAAAAA Remigio[4] e AAAAAAA Mario[5], proprietari da data anteriore al ventennio[6], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Portera di Savigliano del 17 luglio 2003, repertorio numero 100884/11836, registrato in Savigliano il 24 luglio 2003 al numero 57 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 25 luglio 2003 ai numeri 5508/4095 (terreni originariamente censiti in Catasto Terreni al Foglio 13, particelle n. 343 di are 2.20, n. 346 di are 1.30 e n. 349 di are 0.67);

acquisto da BBBBBBBB Rosa[7], BBBBBBBB Domenica[8] e BBBBBBBB Natalina[9], proprietarie da data anteriore al ventennio[10], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Portera del 17

[3] Con sede legale in Ciriè (TO), codice fiscale YYYYYYYYY.
[4] Nato a AAAAAA (AA) il 30 settembre 1935.
[5] Nato a AAAAAA (AA) il 4 luglio 1937.
[6] In forza di atto a rogito Notaio Mario Portera del 16 marzo 1974, rep. 21954/2586, registrato in Savigliano il 5 aprile 1974 al n. 212 vol. 191, trascritto in Saluzzo il 9 aprile 1974 ai numeri 1981/1702.
[7] Nata a BBBBB (BB) il 6 maggio 1930.
[8] Nata a BBBBB (BB) il 28 marzo 1932.
[9] Nata a BBBBB (BB) il 23 dicembre 1935.
[10] In forza di successione legittima al proprio padre BBBBBBBB Giovanni, deceduto in BBBBB il 21 maggio 1995, giusta denuncia ivi registrata il 17 novembre 1995 al numero 86 volume 370 e trascritta in Saluzzo il 7 marzo 1996 ai numeri 1628/1294.

luglio 2003, repertorio numero 100888/11837, registrato in Savigliano il 24 luglio 2003 al numero 58 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 25 luglio 2003 ai numeri 5509/4096 (terreni originariamente censiti in Catasto Terreni al Foglio 13, particelle n. 1033 di are 4.24 e n. 1034 di are 62.89).

Successivamente con atto a rogito Notaio Alberto Morano del 19 novembre 2015, repertorio numero 56843/28479[11], non trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, la Y.Y.Y. s.r.l. venne fusa, mediante incorporazione, nella XXXXX s.r.l., con contestuale trasferimento della sede legale di quest'ultima società da Ciriè (TO) - Piazza XXXXX a Torino - Via XXXXX.

La società XXXXX s.r.l. con sede in Torino - Via XXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Torino con Sentenza del 25 novembre 2022.

A - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla relazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, si rileva come il Regolamento di Condominio dello stabile denominato "Residenza Isoardi"[12], racchiudente le entità immobiliari esame, venne depositato con atto a rogito Notaio Morano in data 5 marzo 2007, repertorio numero 47945/21355, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 16 marzo 2007 ai numeri 2195/1613.

Di seguito si riportano i contenuti dell'Art. 1 - Descrizione del condominio:

"*1) La Residenza Isoardi (in seguito denominata condominio) è ubicata in Savigliano in Corso Isoardi ai nn. 38, 40, 40/a, 40/b, 40/c,*

[11] Registrato in Torino il 1° dicembre 2015 al numero 24675 serie 1T.
[12] Codice fiscale GGGGGGGGG.

42, 42/a, 42/b e 44.

2) Il condominio è stato realizzato a seguito della Denuncia di Inizio Attività n. 384 del 30 giugno 2004 e della Denuncia di Inizio Attività n. 394 del 19 dicembre 2006 (variante in corso d'opera).

3) Il condominio è stato edificato sul lotto censito al Catasto dei Terreni alla particella n. 1037 del Foglio 13 del Comune di Savigliano, diventata particella 2519 mediante Tipo Mappale Prot. n. CN0271149 del 15 dicembre 2006.

4) Il condominio è composto da 4 piani abitabili fuori terra per complessive 29 unità immobiliari residenziali, 2 unità immobiliari commerciali, una unità immobiliare terziario-direzionale, da 1 piano interrato per complessive 34 autorimesse e 40 cantine, oltre a vari locali comuni, e da 1 piano sottotetto (5° f.t.), in parte di proprietà esclusiva degli alloggi sottostanti e raggiungibile da scale interne, in parte da spazi condominiali situati in corrispondenza dei sottostanti vani scala. Tutti i sottotetti di proprietà esclusiva sono ispezionabili, ma non possiedono i requisiti di abitabilità rispettando infatti tutti i requisiti previsti dall'art. 13 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Savigliano (e quindi non inseriti nel conteggio della volumetria residenziale del fabbricato).

5) La subalternazione dell'edificio è quella riportata nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di nuova costruzione depositata all'Agenzia del Territorio di Cuneo in data Prot. n. CN0291059 del 22 dicembre 2006.

6) L'accesso pedonale al fabbricato è previsto da sei ingressi sul

lato sud di Corso Isoardi e da due ingressi sul lato est di Corso Isoardi: al civico 42/a per la scala A, al civico 40/b per la scala B, al civico 38 per la scala C, al civico 42/b per il locale commerciale n. 1, ai civici 40, 40/c, 42 per il locale terziario e al civico 40/a per il locale commerciale n. 2. L'accesso carraio al piano interrato è ubicato al civico n. 44 di Corso Isoardi".

Nella trattazione dei singoli Lotti verranno riportate le relative carature millesimali nonché le spese di gestione comunicate con messaggio di posta elettronica[13] datato 5 gennaio 2026.

A - STATO LOCATIVO

In relazione all'occupazione dei vari locali, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti le entità immobiliari stipulati dalla società fallita e dall'incorporata Y.Y.Y. s.r.l.

Con messaggio di posta elettronica datato 17 gennaio 2023 l'incaricato dell'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla richiesta, inviando copia di contratti registrati in Torino 1, elencando estremi di contratti risolti e indicando gli ulteriori Uffici presso i quali le società hanno effettuato registrazione di contratti. A ciascuno degli Uffici segnalati sono state rivolte specifiche richieste, ottenendo documentazione riferita ad altri immobili di proprietà della fallita. Di conseguenza, tutte le entità immobiliari trattate nella presente relazione verranno considerate libere da formali vincoli locativi.

[13] In aggiornamento a precedente comunicazione del 7 marzo 2023.

A - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Sulla di quanto indicato nell'allegata relazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura in data 3 maggio 2023 e delle risultanze di ispezione ipotecaria aggiornata al 6 febbraio 2026, le entità immobiliari risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo, che verranno cancellate dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 888/128 del 5 febbraio 2005 di ipoteca volontaria per complessivi euro 6.000.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario di euro 3.000.000,00, atto a rogito Notaio Gianangelo Rocca del 3 febbraio 2005, repertorio numero 109062/9618, a favore della CCC CC CCCCCC CC CCCCCCC S.p.A., con sede in Savigliano (CN), codice fiscale CCCCCCCCC, contro Y.Y.Y. s.r.l., con sede in Ciriè (TO), codice fiscale YYYYYYYYY.

2) Trascrizione numeri 1839/1435 del 20 marzo 2023 di sentenza dichiarativa di fallimento n. 405/2022 emessa dal Tribunale di Torino il 25 novembre 2022 a favore della massa dei creditori del Fallimento di XXXXX s.r.l., contro XXXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, compilata d'ufficio dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo senza indicazione degli immobili residuati in proprietà della società fallita.

3) Iscrizione numeri 493/50 del 24 gennaio 2025 di ipoteca in rinnovazione di quella iscritta a garanzia di mutuo fondiario il 5 febbraio 2005 ai numeri 888/128, a favore di CC CCC CC CCCCCC CC CCCCCCC SpA, con sede in Savigliano (CN), codice fiscale CCCCCCCC, contro XXXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX e contro

Y.Y.Y. s.r.l., con sede in Ciriè (TO), codice fiscale YYYYYYYYY, *limitatamente al locale autorimessa in comune di Savigliano (CN) censito in Catasto Fabbricati al Foglio 13, particella numero 2519 subalterno 63 trattato come Lotto n. 66 nella presente relazione*[14].

4) Iscrizione numeri 494/51 del 24 gennaio 2025 di ipoteca in rinnovazione di quella iscritta a garanzia di mutuo fondiario il 5 febbraio 2005 ai numeri 888/128, a favore di CC CCC CC CCCCCC CC CCCCCCC SpA, con sede in Savigliano (CN), codice fiscale CCCCCCCCC, contro XXXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX e contro Y.Y.Y. s.r.l., con sede in Ciriè (TO), codice fiscale YYYYYYYYY, *limitatamente al locale autorimessa in comune di Savigliano (CN) censito in Catasto Fabbricati al Foglio 13, particella numero 2519 subalterno 61 trattato come Lotto n. 65 nella presente relazione*[15].

A - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, l'incaricato del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Savigliano ha messo a disposizione la seguente documentazione:

> Convenzione relativa al Piano Particolareggiato Corso Isoardi, stipulata tra il Comune di Savigliano e la società Y.Y.Y. s.r.l. in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Portera di Savigliano in data 26 aprile 2004, repertorio numero 101597, registrata in Savigliano il 28 aprile 2004 al numero 128 serie 2 e

[14] La nota per iscrizione specifica che la rinnovazione riguarda l'ipoteca iscritta sul Lotto numero 12 del mutuo frazionato con atto a rogito Notaio Gianangelo Rocca del 27 febbraio 2007, repertorio numero 114714, annotato il 20 luglio 2007 ai numeri 6198/835.

[15] La nota per iscrizione specifica che la rinnovazione riguarda l'ipoteca iscritta sul Lotto numero 11 del mutuo frazionato con atto a rogito Notaio Gianangelo Rocca del 27 febbraio 2007, repertorio numero 114714, annotato il 20 luglio 2007 ai numeri 6198/835.

trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo l'11 maggio 2004 ai numeri 3450/2625 (convenzione edilizia) e ai numeri 3451/2626 (cessione di diritti reali a titolo gratuito);

Convenzione per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione di edilizia residenziale pubblica convenzionata[16], stipulata tra il Comune di Savigliano e la società Y.Y.Y. s.r.l. in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Portera di Savigliano in data 15 giugno 2005, repertorio numero 102397, registrata in Savigliano il 17 giugno 2005 al numero 189 serie 2 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 27 giugno 2005 ai numeri 4779/3475;

Permesso di Costruire n. 139/PC04 del 23 luglio 2004 (Pratica numero 2004/383), rilasciato per la "*realizzazione opere di urbanizzazione Piano Particolareggiato di Corso Isoardi*", a seguito di richiesta Prot n. 18456 del 30 giugno 2004;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 2004/384-DIA04 - Protocollo numero 18457 del 30 giugno 2004, presentata per la "*costruzione di fabbricato a 4 piani fuori terra con annesse autorimesse e locali accessori di pertinenza posti al piano interrato; da destinare a civile abitazione ed a locali terziario-commerciali*";

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. DI06/33 - Prot. n. 4751 del 14 febbraio 2006, presentata per la "*realizzazione di recinzione*", con

[16] La Convenzione menziona criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi, prevedendo che "al termine dei lavori, dovrà essere fornita al Comune una tabella" con elementi utili a calcolare il suddetto prezzo in relazione ad alloggi ed autorimesse. La citata tabella non è stata rinvenuta tra la documentazione messa a disposizione dall'Ufficio tecnico comunale.

lavori ultimati in data 10 aprile 2007 (comunicazione di ultimazione lavori e certificato di collaudo finale datati 10 aprile 2007);

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. DI06/32 - Prot. n. 4752 del 14 febbraio 2006, presentata per la "*costruzione di nuova recinzione*", con lavori ultimati in data 5 dicembre 2007 (comunicazione di ultimazione lavori Prot. n. 31098 e certificato di collaudo finale Prot. n. 31099, entrambe del 7 dicembre 2007);

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. DI06/394 - Prot. n. 35991 del 19 dicembre 2006, presentata per "*modifiche nella distribuzione interna con conseguente spostamento delle tramezzature*";

Comunicazione di ultimazione lavori Prot. n. 4328 del 19 febbraio 2007, relativa alle DIA n. 2004/384 e n. DI06/394;

Certificato di Agibilità n. AB07/32 del 5 marzo 2007, rilasciato a fronte di richiesta Prot. n. 5013 del 26 febbraio 2007;

Comunicazione di straordinaria manutenzione n. CO18/221 - Protocollo numero 25180 dell'11 settembre 2018, presentata la divisione dell'unità immobiliare al piano terreno in due nuove unità immobiliari (subalterni 82 e 83, derivati dal subalterno 16) con contestuale creazione di un nuovo blocco di servizi igienici;

Comunicazione di straordinaria manutenzione n. CO19/193 – Prot. n. 18138/2019 del 18 giugno 2019, presentata per frazionamento di unità a destinazione terziaria;

Comunicazione di straordinaria manutenzione n. CO19/239 – Prot. n. 27655 del 19 settembre 2019, presentata per "minima variante" al progetto di frazionamento di unità a destinazione terziaria.

In relazione alla documentazione sopra dettagliata, la situazione rilevata all'atto dei sopralluoghi peritali è risultata sostanzialmente conforme a quanto previsto nei titoli licenziati ad eccezione di quanto verrà descritto nella trattazione dei singoli lotti. In ogni caso la Procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine allo stato delle convenzioni, titoli abilitativi edilizi, vincoli ecc. nonché ad atti di intimazione e/o ordini di *facere* o *non facere* impartiti dalla Pubblica Autorità o da terzi in genere afferenti le entità immobiliari in trattazione (e/o ad obbligazioni e/o debiti e/o garanzie verso terzi ivi previsti), che vengono trasferiti all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come "visti e piaciuti", restando definitivamente in capo all'aggiudicatario, anche se aventi origine in fatti e/o atti antecedenti la data di efficacia del presente contratto. L'elenco di cui al presente capitolo deve quindi intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo dell'assenza di responsabilità e/o garanzia da parte della Procedura sullo stato giuridico e di fatto delle entità immobiliari.

Come si rileva dai contenuti dell'allegata interrogazione urbanistica, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Savigliano le entità immobiliari ricadono:

- per il 2,4% in "AV - aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture";
- per il 3,7% in "c/PR - area destinata a servizi pubblici di interesse comunale (aree a verde) - SP";
- per lo 0,2% in "d2/ES - area destinata a servizi pubblici di interesse comunale (parcheggi) - SP";
- per il 40,2% in "R6 - area a prevalente destinazione residenziale -

R6.1";

- per il 53,5% in "R6 - area a prevalente destinazione residenziale - R6.2".

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli:

- fascia C torrente Maira;
- classe II di pericolosità geomorfologica/idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo).

Oltre alla citata interrogazione urbanistica, si allegano alla presente relazione un estratto cartografico del P.R.G.C.

A - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari in esame sono ubicate in zona periferica del comune di Savigliano (CN) che l'OMI[17] individua con la sigla "D1" (Ferrovia, strada Chicchigneto, via Torino, zona Gattinara) a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile.

La zona in esame, ove sono presenti numerosi insediamenti residenziali di recente costruzione, dispone dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è collegata al tessuto cittadino attraverso assi viari quali Via Torino e Corso Matteotti da cui in particolare è inoltre possibile raggiungere la locale stazione ferroviaria, distante circa 750 metri.

Tutte le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un fabbricato con pianta a "L" realizzato nella prima decade degli anni Duemila, elevato a quattro piani fuori oltre piani sottotetto ed interrato, con:

[17] Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

- ✓ piano terreno destinato ad attività commerciali/terziarie;
- ✓ piani superiori destinati ad abitazioni[18];
- ✓ piano interrato racchiudente cantine, locali autorimessa e vani tecnici.

Le varie entità immobiliari sono servite da tre vani scala, di cui due posti a sud (numeri civici 40/B e 42/A) e uno posto a est (numero civico 38), ciascuno dei quali dotato di impianto ascensore.

Come rilevabile dall'esame della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'edificio possiede struttura portante in c.a., fondazioni e murature del piano interrato in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, tamponamenti in muratura a cassa-vuota, facciate intonacate e tinteggiate, balconi con ringhiere dotate di inserti in vetro, tetto a più falde con manto di copertura in tegole; parte della proprietà è inoltre recintata con muretto in c.a. e sovrastante inferriata in elementi modulari metallici.

In progetto venne inoltre previsto:

- l'approvvigionamento idrico mediante allacciamento ad acquedotto pubblico municipale;
- l'allontanamento/smaltimento delle acque luride provenienti da servizi igienici e cucine mediante allacciamento alle condotte pubbliche della fognatura nera municipale;
- la raccolta e l'incanalamento delle acque piovane provenienti dalla copertura e dal cortile nelle tubazioni per lo smaltimento delle acque fognarie bianche municipali.

[18] Dalle nove abitazioni dell'ultimo piano si ha accesso ad altrettante porzioni del sottotetto non abitabile.

Per quanto non espressamente descritto nel presente capitolo si rimanda alle riprese fotografiche effettuate all'atto del sopralluogo peritale sulla località.

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

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

A - IVA / IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita delle entità immobiliari, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

A - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle specifiche ricerche effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) non sono emersi Attestati di Prestazione Energetica (APE) per l'entità immobiliare trattata come "Lotto n. 64", unica per la quale corre l'obbligo di predisposizione di tale documento.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

Completata la sezione generale, richiamando le considerazioni esposte nella sezione introduttiva della presente relazione, si procede di seguito a specifica trattazione per ognuna delle entità immobiliari riconducibili alla fallita.

LOTTO N. 64

L.64 - UBICAZIONE

Comune di Savigliano (CN) - Corso Lazzaro Isoardi numeri 38-40/B-40/C-42.

L.64 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare a destinazione terziaria avente accesso dai numeri civici 40/B, 40/C e 42, costituita da un locale con servizi igienici al piano terreno (1° f.t.) oltre cantina pertinenziale al piano interrato avente accesso dal numero civico 42/A; il tutto con una superficie catastale complessiva di metri quadrati 165 (subalterno 88).

2. Locale cantina al piano interrato avente accesso dal numero civico 38, con superficie catastale di metri quadrati 6 (subalterno 85).

3. Locale cantina al piano interrato avente accesso dal numero civico 38, con superficie catastale di metri quadrati 9 (subalterno 86).

4. Locale cantina al piano interrato avente accesso dal numero civico 40/B, con superficie catastale di metri quadrati 9 (subalterno 87).

L.64 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 13, particella n. 2519

- **subalterno 88**, corso Lazzaro Isoardi numeri 42-40B-40C, scala A, interno B, piani T-S1, categoria A/10, classe U, consistenza vani 7, superficie catastale totale metri quadrati 165, rendita euro 2.349,88, in forza di Variazione per divisione del subalterno 83 e diversa distribuzione degli

spazi interni dell'8 agosto 2019 Pratica n. CN0108590 in atti dal 9 agosto 2019 (n. 19790.1/2019), con la precisazione che il subalterno 83 era derivato dal subalterno 16 in forza di Variazione per divisione e cambio di destinazione del 20 novembre 2018 Pratica n. CN0172356 in atti dal 21 novembre 2018 (n. 34626.1/2018) e che il subalterno 16 era derivato da Costituzione del 22 dicembre 2006 Pratica n. CN0291059 (n. 5864.1/2006) e successiva Variazione per corretta rappresentazione scheda del 6 marzo 2007 Pratica n. CN0081354 (n. 10513.1/2007);

- **subalterno 85**, corso Lazzaro Isoardi n. 38, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 5, superficie catastale metri quadrati 6, rendita euro 6,46, derivato dal subalterno 16 in forza di Variazione per divisione e cambio di destinazione del 20 novembre 2018 Pratica n. CN0172356 (*ut supra*);
- **subalterno 86**, corso Lazzaro Isoardi n. 38, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 7, superficie catastale metri quadrati 9, rendita euro 9,04, derivato dal subalterno 16 in forza di Variazione per divisione e cambio di destinazione del 20 novembre 2018 Pratica n. CN0172356 (*ut supra*);
- **subalterno 87**, corso Lazzaro Isoardi n. 40/B, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 8, superficie catastale metri quadrati 9, rendita euro 10,33, derivato dal subalterno 16 in forza di Variazione per divisione e cambio di destinazione del 20 novembre 2018 Pratica n. CN0172356 (*ut supra*).

e sono tutte intestate a XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Le ultime planimetrie agli atti catastali sono conformi allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

L.64 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- i locali a destinazione terziaria, individuati con il subalterno 88 nella pianta del piano terreno: ufficio/studio privato subalterno 89, ufficio subalterno 82, bene comune non censibile subalterno 7 (vano scala B e ascensore), bene comune non censibile subalterno 13 (camminamenti, spazio pubblico) e bene comune non censibile subalterno 8 (vano scala A e ascensore);
- la cantina individuata con il subalterno 88 nella pianta del piano primo sotterraneo: bene comune non censibile subalterno 8 (corridoio cantine scala A), cantina di pertinenza dell'ufficio/studio privato subalterno 91, sottosuolo corso Lazzaro Isoardi e bene comune non censibile subalterno 10 (vano tecnico scala A);
- la cantina individuata con il subalterno 85 nella pianta del piano primo sotterraneo: cantina di pertinenza del negozio subalterno 17, terrapieno, cantina di pertinenza dell'abitazione subalterno 37 e bene comune non censibile subalterno 6 (disimpegno cantine scala C);
- la cantina individuata con il subalterno 86 nella pianta del piano primo sotterraneo: cantina di pertinenza dell'abitazione subalterno 35, terrapieno a due lati, locale autorimessa subalterno 71, cantina di pertinenza dell'abitazione subalterno 19 e bene comune non censibile subalterno 6 (disimpegno cantine scala C);
- la cantina individuata con il subalterno 87 nella pianta del piano primo sotterraneo: locale autorimessa subalterno 73, bene comune non censibile

subalterno 7 (vano scala B, ascensore e corridoio cantine) e locale autorimessa subalterno 74.

L.64 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alle attuali tabelle millesimali trasmesse dall'Amministratore di Condominio[19], alle entità immobiliari, individuate in un solo corpo come "Locale terziario 1 - Cantina A08 - Cantina B16 - Cantina C03 - Cantina C10", competono complessivamente:

- ✓ 45,25/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- ✓ 43,89/1000 di concorso alle spese relative alle scale ed agli ascensori (Tabella B);
- ✓ 128,67/1000 di ricostruzione, rifacimento e conservazione delle parti comuni elencate all'art. 3 - punto 3.2 - Cose comuni ad ogni singola scala (Tabella C);
- ✓ 54,66/1000 (Tabella D)
- ✓ 74,68/1000 (Tabella F).

Per l'utilizzo delle Tabelle D e F si rimanda ai contenuti dell'art. 17 - Ripartizione delle spese del regolamento condominiale.

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio e, in particolare, al preventivo della gestione ordinaria e straordinaria 2025, le spese relative all'intero compendio immobiliare (locale a destinazione terziaria + cantine) ammontano a complessivi 735,64 euro.

[19] Sostitutive di quelle originarie del 2007.

L.64 – DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'entità immobiliare si compone di un locale a destinazione terziaria al piano terreno (il subalterno 88), avente accesso da due porte a vetri affacciate sull'antistante corso Isoardi oltreché dal vano scala A (tramite un portoncino blindato), nonché di quattro distinte cantine ubicate al piano interrato, di cui due (i subalterni 85 e 86) aventi accesso dal vano scala C, una (il subalterno 87) avente accesso dal vano scala B e l'ultima, di pertinenza del locale a destinazione terziaria, con accesso dal vano scala A.

Per quanto rilevato all'atto del sopralluogo, il locale del piano terreno possiede le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile cm 295 circa;
- pavimento in piastrelle di gres porcellanato;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera;
- locale servizi igienici controsoffittato e suddiviso in antibagno e bagno separati da porta scorrevole con telaio a scomparsa (tipo Scrigno), attrezzato con vaso e lavabo;
- impianto elettrico sottotraccia, non completo;
- predisposizione impianto di riscaldamento/raffrescamento.

Le cantine al piano interrato possiedono porta di ingresso in lamiera, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls a vista, soffitto in predalles e impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione.

Per quanto è stato possibile rilevare, anche attraverso l'esame della documentazione edilizia messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale:

- nella tavola grafica acclusa all'ultimo progetto assentito, le dimensioni utili previste per la cantina di pertinenza del locale a

destinazione terziaria (sub 88) sono di cm 311x242x250h;

- la cantina sub 85 possiede dimensioni utili di cm 235x210x250 h circa;
- la cantina sub 86 possiede dimensioni utili di cm 285x270/310x250 h circa;
- la cantina sub 87 possiede dimensioni utili di cm 265x280x250h circa.

Le dimensioni delle predette cantine sono risultate in contrasto con quelle previste nella tavola grafica dell'ultimo progetto assentito, verosimilmente in conseguenza di varianti in fase di esecuzione dell'intero piano interrato non supportate da titolo abilitativo edilizio; ne consegue la necessità, per l'aggiudicatario, di provvedere alla regolarizzazione edilizia verosimilmente in concorso con i proprietari degli altri locali del piano, facendosi carico di tutti gli oneri (onorario del professionista che verrà liberamente incaricato della predisposizione della pratica di sanatoria, oneri di legge, sanzioni), nessuno eccettuato e/o escluso, con espressa rinuncia a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto nella valutazione delle entità immobiliari, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.64 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dei costi da sostenere per il completamente impiantistico - in €/mq 900,00 il parametro unitario al

quale rapportare la superficie commerciale dell'immobile a destinazione commerciale comprensivo di cantina pertinenziale (subalterno 88), valutando a corpo ciascun locale cantina coperto (subalterni 85-86-87).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità a destinazione terziaria sub 88

~ mq 165 x €/mq 900,00 = € 148.500,00

Cantina sub 85

a corpo € 1.500,00

Cantina sub 86

a corpo € 1.500,00

Cantina sub 87

a corpo € 1.500,00

Richiamando i contenuti sopra esposti in ordine alla regolarità edilizia delle cantine, viene applicata una riduzione di € 1.200,00 per tenere conto dell'alea derivante dal ripristino dello stato licenziato.

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. 64, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in complessivi € 151.800,00, approssimabili a

€ 152.000,00

(euro centocinquantaduemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 65

L.65 - UBICAZIONE

Comune di Savigliano (CN) - Corso Lazzaro Isoardi numero 44.

L.65 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato con una superficie catastale di metri quadrati 20.

L.65 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del comune di Savigliano con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 13, particella n. 2519 subalterno 61, corso Lazzaro Isoardi numero 44, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 20, rendita euro 74,37 in forza di Costituzione del 22 dicembre 2006 Pratica numero CN0291059 (n. 5864.1/2006),

ed è intestata a XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L'ultima planimetria agli atti catastali è conforme allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

L.65 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 61 nella pianta del piano primo interrato, presenta le seguenti coerenze: locale autorimessa subalterno 62, bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra), locale autorimessa subalterno 60 e terrapieno.

L.65 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alle attuali tabelle millesimali trasmesse dall'Amministratore di Condominio[20], all'entità immobiliare in esame, individuata con il numero "15", competono:

- ✓ 3,54/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- ✓ 20,58/1000 di concorso alle spese relative ai locali autorimessa (Tabella E).

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio e, in particolare, al preventivo della gestione ordinaria e straordinaria 2025, le spese relative all'entità immobiliare ammontano a complessivi 72,95 euro.

L.65 - DESCRIZIONE

Il locale in esame ha pianta rettangolare regolare e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- dimensioni utili cm 620x270x225 h circa;
- varco di ingresso cm 235x200 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls e c.a. a vista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione.

Le dimensioni utili rilevate all'atto del sopralluogo si discostano da quelle indicate nella documentazione grafica acclusa all'ultimo progetto assentito,

[20] Sostitutive di quelle originarie del 2007.

verosimilmente in conseguenza di varianti in fase di esecuzione dell'intero piano interrato non supportate da titolo abilitativo edilizio; ne consegue la necessità, per l'aggiudicatario, di provvedere alla regolarizzazione edilizia verosimilmente in concorso con i proprietari degli altri locali del piano, facendosi carico di tutti gli oneri (onorario del professionista che verrà liberamente incaricato della predisposizione della pratica di sanatoria, oneri di legge, sanzioni), nessuno eccettuato e/o escluso, con espressa rinuncia a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto nella valutazione delle entità immobiliari, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.65 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una riduzione del 10% per tenere conto dell'alea derivante dal ripristino dello stato licenziato, con una stima finale di € (12.000,00 x 0,90) = € 10.800.00.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 65, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 11.000,00

(euro undicimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 66

L.66 - UBICAZIONE

Comune di Savigliano (CN) - Corso Lazzaro Isoardi numero 44.

L.66 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato con una superficie catastale di metri quadrati 19.

L.66 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del comune di Savigliano con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 13, particella n. 2519 subalterno 63, corso Lazzaro Isoardi numero 44, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita euro 74,37 in forza di Costituzione del 22 dicembre 2006 Pratica numero CN0291059 (n. 5864.1/2006),

ed è intestata a XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L'ultima planimetria agli atti catastali è conforme allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

L.66 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 63 nella pianta del piano primo

interrato, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala uscita di emergenza), bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra), locale autorimessa subalterno 61 e terrapieno.

L.66 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alle attuali tabelle millesimali trasmesse dall'Amministratore di Condominio[21], all'entità immobiliare in esame, individuata con il numero "17", competono:

- ✓ 3,50/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- ✓ 20,35/1000 di concorso alle spese relative ai locali autorimessa (Tabella E).

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio e, in particolare, al preventivo della gestione ordinaria e straordinaria 2025, le spese relative all'entità immobiliare ammontano a complessivi 72,28 euro.

L.66 - DESCRIZIONE

Il locale in esame ha pianta rettangolare regolare e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- dimensioni utili cm 620x270x225 h circa;
- varco di ingresso cm 240x200 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;

[21] Sostitutive di quelle originarie del 2007.

- pareti in blocchetti di cls e c.a. a vista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione.

All'atto del sopralluogo sono stati riscontrati diffusi percolamenti di acqua ed estese tracce di umidità verosimilmente riconducibili a fenomeni infiltrativi causati da una imperfetta tenuta dell'impermeabilizzazione del sovrastante giardino.

Le dimensioni utili rilevate all'atto del sopralluogo si discostano da quelle indicate nelle tavole grafiche accluse all'ultimo progetto assentito, verosimilmente in conseguenza di varianti in fase di esecuzione dell'intero piano interrato non supportate da titolo abilitativo edilizio; ne consegue la necessità, per l'aggiudicatario, di provvedere alla regolarizzazione edilizia verosimilmente in concorso con i proprietari degli altri locali del piano, facendosi carico di tutti gli oneri (onorario del professionista che verrà liberamente incaricato della predisposizione della pratica di sanatoria, oneri di legge, sanzioni), nessuno eccettuato e/o escluso, con espressa rinuncia a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto nella valutazione delle entità immobiliari, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.66 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, non trascurata l'alea correlata alla persistenza di fenomeni infiltrativi, lo

scrivente ha individuato in € 10.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una riduzione del 10% per tenere conto dell'alea derivante dal ripristino dello stato licenziato, con una stima finale di € (10.000,00 x 0,90) = € 9.000.00.

E pertanto, con valutazione da intendersi a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 66, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 9.000,00

(euro novemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

CAPO B
ENTITA' IMMOBILIARI IN SAVIGLIANO (CN) - VIA FERMI
Condominio "Le Mimose"

PREMESSA

Le entità immobiliari oggetto di trattazione sono ubicate nel medesimo fabbricato condominiale denominato "Le Mimose", risultando pertanto comuni alle stesse alcune informative che lo scrivente ritiene di potere

trattare congiuntamente in quanto riferibili a tutte le entità immobiliari in esame.

Trattasi nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del fabbricato;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze del fabbricato;
- titolo di provenienza delle entità immobiliari;
- regolamento di Condominio;
- stato locativo;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- attestato di prestazione energetica.

INFORMATIVE COMUNI A TUTTI I LOTTI DEL CAPO "B"

B - UBICAZIONE DEL FABBRICATO

Comune di Savigliano (CN) - Via Enrico Fermi n. 2 (ingresso pedonale scala A) e n. 4 (accesso carraio) e Piazza Schiaparelli n. 3/A (locale commerciale A), n. 3/B (unità immobiliari scala B), n. 3/C (locale commerciale B) e n. 3/D (unità immobiliari scala C).

B - INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

Come si rileva dall'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco dei subalterni acclusi alla presente relazione, le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un fabbricato censito in Catasto Fabbricati al Foglio 111, particella n. 374 racchiudente, complessivamente:

- n. 27 abitazioni di tipo civile con relative cantine pertinenziali[22], individuate con i subalterni da 20 a 25, da 28 a 31, 34, da 36 a 41, da 45 a 48, 87, 88, 90, 95, 97 e 99;
- n. 5 uffici/studi privati con relative cantine pertinenziali[23], individuati con i subalterni 18, 32, 33, 96 e 101;
- n. 3 cantine, individuate con i subalterni 98, 100 e 102;
- n. 1 locale sottotetto, individuato con il subalterno 89, di proprietà della società fallita;
- n. 31 locali autorimessa, individuati con i subalterni da 52 a 82, di cui uno (il subalterno 75) di proprietà della società fallita,

oltre a beni comuni non censibili (vani scale, cortile, porticati chiusi, area verde, intercapedine, rampa, corsia di manovra, locale tecnico) individuati con i subalterni da 2 a 17.

Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni assegnati acclusi alla presente relazione.

Dall'esame dell'allegata visura storica catastale si rileva che il corpo di fabbrica insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 111, particella n. 374, ente urbano di are 21.44 derivante da Tipo Mappale del 15 novembre 2000 Pratica numero CN0218450 in atti dal 28 luglio 2004

[22] Ad eccezione delle unità abitative individuate con i subalterni 95, 97 e 99, prive di cantina.

[23] Ad eccezione dell'ufficio individuato con il subalterno 101, privo di cantina.

(n. 6306.1/2000).

Precedentemente la particella n. 374 aveva una consistenza di are 11.59 derivante da frazionamento di maggiore consistenza di are 32.07 (Frazionamento del 3 luglio 1997 n. 3676.1/1997). L'originaria consistenza si incrementò a seguito di accorpamento delle particelle numeri 635, 636, 637 e 639 (o 1639) del medesimo foglio di mappa.

B - COERENZE DEL FABBRICATO

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il fabbricato e l'area di pertinenza, distinti in un solo corpo con la particella n. 374 del Foglio 111, presentano le seguenti coerenze: particella n. 2522, piazza Schiaparelli, via Fermi, particella n. 634 e bealera Pertusio[24] non raffigurata nell'estratto di mappa.

B - TITOLO DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

Come si rileva dall'esame della relazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura e da ulteriore documentazione acquisita in copia dallo scrivente, le entità immobiliari trattate nella presente erano originariamente pervenute alla società XXXXX s.r.l.[25] per edificazione su un'area risultante dalla demolizione di parte del complesso costituente l'ex macello comunale di proprietà del Comune di Savigliano, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Mario Portera di Savigliano del 24 novembre 1997, repertorio 92369/10471, registrato in Savigliano il 9 dicembre 1997 al numero 606 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 27 novembre 1997 ai numeri 7134/5798.

[24] Secondo le indicazioni tratte dal titolo di provenienza in capo alla società fallita.
[25] Con sede legale in Ciriè (TO), codice fiscale XXXXXXXXX.

Nel suddetto atto il compendio venne individuato come "*appezzamento di terreno edificabile della superficie reale di metri quadrati 2117 (duemilacentodiciassette) e della superficie catastale di metri quadrati 2144 (duemilacentoquarantaquattro), sito in comune di SAVIGLIANO, compreso nell'area R3.6. D.U. 2 del P.R.G.C., in piazza Schiaparelli angolo via Fermi, risultante dalla demolizione di parte del complesso costituente l'ex macello comunale, formante un sol corpo alle coerenze: ad est piazza Schiaparelli, a sud via Fermi, ad ovest bealera Pertusio, ex lavatoio pubblico e comparto A, a nord restante proprietà comunale destinata ad edilizia pubblica (comparto A)*".

Alla data dell'atto, il compendio immobiliare era individuato con i seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati Foglio 111

- particella n. 374, area urbana di metri quadrati 1159;
- particella n. 1639, area urbana di metri quadrati 974;

Catasto Terreni Foglio 111

- particella n. 635, mq 1 reliquato stradale;
- particella n. 636, mq 6 reliquato stradale;
- particella n. 637, mq 4, reliquato stradale,

Con il citato Tipo Mappale del 15 novembre 2000 (cfr. capitolo "B - Individuazioni catastali generali), tutti gli identificativi sopra indicati vennero successivamente soppressi e uniti originando il nuovo mappale numero 374 di are 21.44.

La società XXXXX s.r.l. trasferì la sede legale da società da Ciriè (TO) - Piazza XXXXXX a Torino - Via XXXXXX con atto a rogito Notaio

Alberto Morano del 19 novembre 2015, repertorio numero 56843/28479[26], non trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e venne infine dichiarata fallita dal Tribunale di Torino con Sentenza del 25 novembre 2022.

B - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla relazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, nulla emerge in ordine a trascrizioni di regolamenti di condominio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo, competente per territorio.

L'attuale Amministratore di condominio ha trasmesso copia di un regolamento dal quale si rileva che le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di uno stabile denominato Condominio o Complesso Residenziale "Le Mimose".

Lo stesso Amministratore ha inoltre inviato la Tabella A generale, precisando altresì le quote millesimali imputabili alle entità immobiliari residuate in capo alla società fallita oggetto di trattazione.

Di seguito si riportano i contenuti dell'Art. 1 - Oggetto del regolamento:

"*Oggetto del presente regolamento di condominio è l'edificio sorto sulla ex Area T1.2 ora IU.6 del D.U. n.ro 2 (ambito b) denominato "LE MIMOSE".*

Il fabbricato risulta così individuato:

C.T. Foglio 111, mappale 374 con superficie catastale di mq. 2144

N.C.E.U. Foglio 111 mappale 374 subalterni da 1° 82

Lo stesso è composto da 27 alloggi, 4 uffici al piano primo, due locali a

[26] Registrato in Torino il 1° dicembre 2015 al numero 24675 serie 1T.

piano terra avente destinazione commerciale-terziaria, e n. 31 autorimesse site al piano interrato.

Il corpo di fabbrica si sviluppa planimetricamente con forma ad "L" ed altimetricamente su cinque piani fuori terra ed uno interrato che si estende anche al di sotto del cortile interno al fabbricato.

I tre elementi distributivi verticali asservono funzionalmente le varie unità abitative poste nel fabbricato ed attraversano completamente il volume costruito, collegano funzionalmente il piano interrato coni vari piani del fabbricato.

Gli stessi non raggiungono il sottotetto che non ha i requisiti dell'abitabilità.

Tutte le unità abitative si sviluppano su un solo livello ed hanno metrature differenti, ad eccezione dell'unità immobiliare sita al piano quarto (individuata con il sub. 29) che risulta collegata con un sottotetto uso sgombero tramite una scaletta interna.

Il piano interrato si estende sotto tutto il fabbricato emergente dal terreno e sotto la parte destinata a piazzetta interna a uso pubblico.

In esso trovano posto le cantine, alcuni locali tecnici o accessori alle residenze e le autorimesse, alcune di queste collegate alle scale interne dell'edificio tramite disimpegno.

Le autorimesse sono organizzate a box e si affacciano sulla corsa di manovra centrale di idonea ampiezza.

Il piano terra, in parte assoggettato all'uso pubblico, consta di un porticato continuo di tre metri di larghezza che si affaccia sulla piazza e sulla via pubblica.

Dal porticato si accede ai due locali terziari posti al piano terra ed alla

piazzetta interna.

La parte centrale della piazzetta interna pedonale, assoggettata all'uso pubblico, è interessata da un giardino piantumato che delimita pure i percorsi della zona veicolare adibiti esclusivamente alle operazioni di scarico e carico.

Sono inoltre state realizzate due scale di sicurezza per la creazione di vie di esodo in caso di incendio nel piano delle autorimesse.

L'edifico nel suo insieme ha accesso da Piazza Schiaparelli con ingressi pedonale al n° 3/A (locale commerciale A) 3/B (unità immobiliari scala B) 3/C (locale commerciale B) 3/D (unità immobiliari scala C) e da via Fermi 2 (unità immobiliari scala A) e n. 4 (accesso carraio)".

Nella trattazione dei singoli Lotti verranno riportate le relative carature millesimali nonché le spese di gestione comunicate con messaggio di posta elettronica[27] datato 22 dicembre 2025.

B - STATO LOCATIVO

In relazione all'occupazione dei locali, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti le entità immobiliari stipulati dalla società fallita e dall'incorporata Y.Y.Y. s.r.l.

Con messaggio di posta elettronica del 17 gennaio 2023 l'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla richiesta, inviando copia di contratti registrati in Torino 1, elencando estremi di contratti risolti e indicando gli ulteriori Uffici presso i quali le società hanno effettuato registrazione di

[27] In aggiornamento a precedente comunicazione del 5 aprile 2023.

contratti.

A ciascuno degli Uffici segnalati sono state rivolte specifiche richieste, ottenendo documentazione riferita ad altri immobili di proprietà della fallita. Di conseguenza, tutte le entità immobiliari trattate nella presente relazione verranno considerate libere da formali vincoli locativi.

B - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Sulla di quanto indicato nell'allegata relazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura in data 3 maggio 2023 e delle risultanze di ispezione ipotecaria aggiornata al 6 febbraio 2026, le entità immobiliari risultano gravate dalla seguente formalità pregiudizievole eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo, che verrà cancellata dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

Trascrizione numeri 1839/1435 del 20 marzo 2023 di sentenza dichiarativa di fallimento n. 405/2022 emessa dal Tribunale di Torino il 25 novembre 2022 a favore della massa dei creditori del Fallimento di XXXXX s.r.l., contro XXXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, compilata d'ufficio dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo senza indicazione degli immobili residuati in proprietà della società fallita.

B - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'incaricato del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Savigliano ha messo a disposizione la seguente documentazione:

Convenzione edilizia autenticata dal Notaio Mario Portera di

Savigliano in data 1° ottobre 1998, repertorio 93708, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 19 ottobre 1998 ai numeri 6179/4869;

Concessione Edilizia n. C98/0145 del 2 ottobre 1998 (Pratica numero 1998/259), rilasciata per "*progetto opere di urbanizzazione area R6.3 DU2 e ripristino viali lungo Via Fermi e Piazza Schiaparelli*", a seguito di richiesta Prot. n. 20062 del 20 luglio 1998, con lavori iniziati in data 29 ottobre 1998 (comunicazione di inizio lavori Prot. n. 4462 del 17 febbraio 1999);

Concessione Edilizia n. C98/0147 del 9 ottobre 1998 (Pratica numero 1998/158), rilasciata per la "*costruzione di fabbricato residenziale-terziario*", a seguito di richiesta Prot n. 12282 dell'11 maggio 1998;

Concessione Edilizia n. C00/0222 del 14 dicembre 2000 (Pratica numero 2000/0386), rilasciata per "*costruzione fabbricato residenziale-terziario-variante a conc. edil 147/1998*", a seguito di richiesta protocollo n. 28655 del 6 novembre 2000;

Autorizzazione di Abitabilità parziale n. AB00/0127 del 27 dicembre 2000 (Pratica n. 98/0158), rilasciata a seguito di richiesta Protocollo n. 33064 del 20 dicembre 2000 relativa a parte delle entità immobiliari del fabbricato tra cui il locale autorimessa (Fg. 111 numero 374 sub 75) trattato nella presente relazione;

Autorizzazione di Abitabilità parziale n. AB00/0128 del 27 dicembre 2000 (Pratica n. 98/0158), rilasciata a seguito di richiesta Protocollo n. 33065 del 20 dicembre 2000 relativa a parte delle entità

immobiliari del fabbricato[28];

Certificato di Agibilità n. AB04/86 del 24 novembre 2004 (Pratica numero 1998/158), rilasciato a seguito di richiesta Prot. n. 30307 del 27 ottobre 2004 relativamente a parte delle entità immobiliari del fabbricato tra cui il locale sottotetto (Fg. 111 n. 374 sub 89) trattato nella presente relazione;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. DIA00/194 - Prot. n. 21854 del 18 agosto 2000, presentata per "*tinteggiatura delle facciate di fabbricato plurifamigliare*", con comunicazione di fine lavori non rinvenuta;

Comunicazione attività di edilizia libera n. CO21/577 - Protocollo numero 42396 del 15 dicembre 2021, presentata per "*manutenzione facciate condominiali-Piazza Schiaparelli n. 3 angolo Via Fermi n. 2"* eseguita con agevolazioni "Bonus Facciate 90%";

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020 (CILA-Superbonus) n. CO22/153 – Prot. n. 12851 del 14 aprile 2022, presentata per "*riqualificazione energetica: realizzazione cappotto termico e sostituzione serramenti*" mediante "Superbonus 110%".

In relazione a quanto sopra rappresentato, la situazione rilevata all'atto dei sopralluoghi è risultata sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica acclusa ai titoli licenziati ad eccezione di quanto verrà descritto nella trattazione del Lotto n. 68.

La Procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine allo stato delle

[28] Il locale sottotetto trattato nella presente relazione, oggetto dell'iniziale richiesta, non è stato oggetto dell'autorizzazione di agibilità.

convenzioni, titoli abilitativi edilizi, vincoli ecc. nonché ad atti di intimazione e/o ordini di *facere* o *non facere* impartiti dalla Pubblica Autorità o da terzi in genere afferenti le entità immobiliari in trattazione (e/o ad obbligazioni e/o debiti e/o garanzie verso terzi ivi previsti), che vengono trasferiti all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come "visti e piaciuti", restando definitivamente in capo all'aggiudicatario, anche se aventi origine in fatti e/o atti antecedenti la data di efficacia del presente contratto. L'elenco di cui al presente capitolo deve quindi intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo dell'assenza di responsabilità e/o garanzia da parte della Procedura sullo stato giuridico e di fatto degli immobili.

Come si rileva dall'allegata interrogazione urbanistica, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Savigliano le entità immobiliari ricadono interamente in "area a prevalente destinazione residenziale R3.6".

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli:

- fascia C torrente Maira;
- GAL - Fascia di rispetto 150 m dalla sponda dei fiumi (D.L. 22/01/2004 n. 42) e Legge Regionale n. 20 del 03.04.1989 e s.m.i.[29];
- Classe II di pericolosità geomorfologia e idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo).

Oltre alla citata interrogazione urbanistica, si allegano alla presente relazione un estratto cartografico del P.R.G.C.

B - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari in esame sono ubicate in zona centrale del comune

[29] Per il 65,1%.

di Savigliano (CN) che l'OMI[30] individua con la sigla "B5" (Area centrale ad ovest del centro storico) a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile.

La zona dispone dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è collegata al tessuto cittadino attraverso assi viari quali Via Cervino (SS 20), Via Saluzzo-Corso Roma e Corso Nazario Sauro-Corso Vittorio Veneto, arteria quest'ultima da cui è inoltre possibile raggiungere la locale stazione ferroviaria, distante circa 800 metri.

Le due entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un fabbricato con pianta a "L" realizzato, all'angolo tra Piazza Giovanni Virginio Schiaparelli e Via Enrico Fermi, tra la fine degli anni Novanta e l'inizio degli anni Duemila. La costruzione si eleva a cinque piani fuori oltre piani sottotetto ed interrato, con:

- ✓ piano terreno destinato ad attività terziarie;
- ✓ piani superiori destinati ad abitazioni;
- ✓ piano interrato[31] racchiudente cantine, locali autorimessa e vani tecnici.

Le varie entità immobiliari sono servite da tre vani scala, ciascuno dei quali dotato di impianto ascensore che consente di raggiungere il piano interrato ma non i locali sottotetto.

Come rilevabile da documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'edificio possiede strutture portanti costituite da elementi in c.a. ordinario e semi-prefabbricato, tamponamenti in muratura a cassa-vuota,

[30] Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
[31] In parte esteso al di sotto della piazzetta interna ad uso pubblico.

facciate intonacate e tinteggiate, balconi con parapetti realizzati in parte in metallo e in parte in c.a., tetto in c.a. con manto di copertura in tegole.

In epoca recente l'edificio è stato interessato da interventi alle facciate nonché da riqualificazione energetica attuata mediante realizzazione di cappotto termico e sostituzione dei serramenti esterni.

Venne inoltre previsto, in progetto:

- l'approvvigionamento idrico mediante allacciamento ad acquedotto pubblico municipale;
- l'allontanamento/smaltimento delle acque luride provenienti da servizi igienici e cucine mediante allacciamento alle condotte pubbliche della fognatura nera municipale;
- la raccolta e l'incanalamento delle acque piovane provenienti dalla copertura e dal cortile nelle tubazioni per lo smaltimento delle acque fognarie bianche municipali.

Per quanto non espressamente descritto nel presente capitolo si rimanda alle riprese fotografiche effettuate all'atto del sopralluogo peritale.

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

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

B - IVA / IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita delle entità immobiliari, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

B - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le entità immobiliari fanno parte di una categoria di immobili per i quali non è richiesta la predisposizione di Attestati di Prestazione Energetica (APE).

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

Completata la sezione generale, richiamando le considerazioni esposte nella sezione introduttiva della presente relazione, si procede di seguito a specifica trattazione per ognuna delle entità immobiliari riconducibili alla fallita.

LOTTO N. 67

L.67 - UBICAZIONE

Comune di Savigliano (CN) - Via Enrico Fermi n. 2.

L.67 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale sottotetto non abitabile con superficie catastale di metri quadrati 222.

L.67 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del comune di Savigliano con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 111, particella n. 374 subalterno 89, via Enrico Fermi n. 2, piano 5, scala AB, categoria C/2, classe 1 consistenza metri quadrati 123, superficie catastale metri quadrati 222, rendita euro 133,40

in forza di Frazionamento e fusione del 4 aprile 2002 Pratica n. 115635 (numero 3509.1/2002) ed è intestata a XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L'ultima planimetria agli atti catastali non è del tutto conforme allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

L.67 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 89 nella pianta del piano quinto (sottotetto), presenta le seguenti coerenze: entità immobiliare subalterno 92, soprassuolo Piazza Schiaparelli, soprassuolo Via Fermi, abitazione civile subalterno 29, bene comune non censibile subalterno 12 (vano scala A), soprassuolo bene comune non censibile subalterno 2 (cortile) e bene comune non censibile subalterno 13 (vano scala B).

L.67 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alla tabella millesimale inviata dall'attuale Amministratore di Condominio e a quanto espressamente comunicato nel messaggio di posta elettronica ricevuto in data 5 aprile 2023, all'entità immobiliare competono 5,64/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali.

Dalla documentazione in aggiornamento trasmessa dallo stesso Amministratore 22 dicembre 2025, lo scrivente ha rilevato che quale quota è attribuita sia all'unità "12", sia all'unità "27". Nel riparto consuntivo della gestione 2022 quest'ultima unità era stata attribuita in proprietà ad altro

condòmino, mentre nel preventivo della gestione ordinaria 2025 la proprietà è stata attribuita alla società in Procedura.

Tanto premesso:

- le spese risultanti dal preventivo della gestione ordinaria 2025 ammontano a complessivi 466,40 euro per l'unità "12" e a complessivi 304,88 euro per l'unità "27";
- le spese risultanti dal preventivo della gestione straordinaria tinteggiatura facciate ammontano a 1.333,33 euro per l'unità "12" e a complessivi 1.333,33 euro per l'unità "27".

L.67 - DESCRIZIONE

Il locale non abitabile in esame ha accesso da botole provviste di scala retrattile metallica praticate sia nel soffitto del vano scala A sub 12 (con accesso da Via Fermi n. 2) che del vano scala B sub 13 (con accesso da Piazza Schiaparelli n. 3/B) e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile variabile da 0 cm a 350/400 cm circa;
- pavimento, muri, pilastri e soffitti al grezzo;
- aperture esterne costituite da finestre in legno con specchiature in vetrocamera e da velux privi di serramento;
- impianto elettrico in canaline esterne.

La consistenza dell'entità immobiliare rilevata nel corso del sopralluogo si discosta parzialmente da quanto rappresentato graficamente nell'ultimo progetto assentito in cui è raffigurato un locale di maggiori dimensioni corrispondente agli attuali subalterni 89 (trattato nella presente relazione) e 92. Ne consegue la necessità, per l'aggiudicatario, di provvedere alla

regolarizzazione edilizia verosimilmente in concorso con i proprietari degli altri locali del piano, facendosi carico di tutti gli oneri (onorario del professionista che verrà liberamente incaricato della predisposizione della pratica di sanatoria, oneri di legge, sanzioni), nessuno eccettuato e/o escluso, con espressa rinuncia a far valere in futuro nei confronti della Procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto nella valutazione delle entità immobiliari, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.67 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, tenuto anche conto che l'entità in esame risultata soprastante ad una pluralità di alloggi, lo scrivente ha individuato in €/mq 70,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale del locale sottotetto non abitabile.

Ne discende il seguente conteggio:

mq 222 x €/mq 70,00 = € 15.540,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una riduzione del 10% per tenere conto dell'alea derivante dal ripristino dello stato licenziato, con una stima finale di € (15.540,00 x 0,90) = € 13.986,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come

LOTTO N. 67, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 14.000,00

(euro quattordicimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 68

L.68 - UBICAZIONE

Comune di Savigliano (CN) - Via Enrico Fermi n. 4.

L.68 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie catastale di metri quadrati 16.

L.68 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del comune di Savigliano con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 111, particella n. 374 subalterno 75, via Enrico Fermi n. 4, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza metri quadrati 15, superficie catastale metri quadrati 16, rendita euro 72,82

in forza di edificazione sull'area urbana precedentemente individuata con il subalterno 1 - Variazione del 4 dicembre 2000 Pratica n. 224681 (numero 7481.1/2000) ed è intestata a XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L'ultima planimetria agli atti catastali è conforme allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

L.68 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'entità immobiliare, individuata con il subalterno 75 nella pianta del piano primo sotterraneo, presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 15 (corsia di manovra), locale autorimessa subalterno 76, locale autorimessa subalterno 68 e bene comune non censibile subalterno 16 (locale tecnico).

L.68 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alla tabella millesimale inviata dall'attuale Amministratore di Condominio, all'entità immobiliare competono 1,69/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali.

Con riferimento al preventivo della gestione ordinaria 2025 trasmesso dall'attuale Amministratore di Condominio, le spese riferibili all'immobile ammontano a complessivi 109,38 euro.

L.68 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è attualmente nella disponibilità di soggetto che la occupa senza alcun titolo validamente opponibile alla Procedura.

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

L.68 - DESCRIZIONE

Il locale, ubicato al piano interrato, ha accesso carraio da rampa scoperta tramite cancello automatizzato e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- dimensioni utile cm 490/510x285x235h circa;

- varco di ingresso cm 250x205h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls a vista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione.

All'atto del sopralluogo sono stati riscontrati danni verosimilmente riconducibili a fenomeni infiltrativi causati da carenze nel sistema di impermeabilizzazione del sovrastante giardino.

L.68 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare e in particolare delle difficoltà di manovra e parcamento, non trascurata l'alea correlata alla persistenza di fenomeni infiltrativi, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 68, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

CAPO C
ENTITA' IMMOBILIARI IN SAVIGLIANO (CN) - VIALE EUROPA
Condominio "La Magnolia"

PREMESSA

Le entità immobiliari oggetto di trattazione sono ubicate nel medesimo fabbricato denominato "La Magnolia", risultando pertanto comuni alle stesse alcune informative che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente in quanto riferibili a tutte le entità immobiliari in esame.

Trattasi nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del fabbricato;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze del fabbricato;
- titolo di provenienza delle entità immobiliari;
- titoli di proprietà pregressi;
- regolamento di Condominio;
- stato locativo;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- attestato di prestazione energetica.

INFORMATIVE COMUNI
A TUTTI I LOTTI DEL CAPO "C"

C - UBICAZIONE DEL FABBRICATO

Comune di Savigliano (CN) - Regione Vernetta - Viale Europa n. 10 (accesso carraio) e n.ri 12 e 14 (ingressi pedonali).

C - INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

Come si rileva dall'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco dei subalterni acclusi alla presente relazione, le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un fabbricato condominiale censito in Catasto Fabbricati al Foglio 20, particella n. 973 racchiudente, complessivamente:

- n. 16 abitazioni di tipo civile con relative cantine pertinenziali, individuate con i subalterni da 9 a 24, di cui una (individuata con il subalterno 11) di proprietà della società fallita;
- n. 19 locali autorimessa, individuati con i subalterni da 25 a 43, di cui due (individuati con i subalterni 35 e 39) di proprietà della società fallita,

oltre a beni comuni non censibili (vani scale, area di manovra box, locali sottotetto, impianti fotovoltaici) individuati con i subalterni da 1 a 8.

Dall'allegata visura storica catastale si rileva che il corpo di fabbrica insiste su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 20, particella n. 973, ente urbano di are 16.67 derivante da Tipo Mappale del 20 novembre

2012 Pratica n. CN0399904 presentato il 31 ottobre 2012 (n. 399904/2012) che ha contestualmente soppresso la particella n. 889 di are 12.33.

Precedentemente la particella n. 973, già individuata con il n. 853, aveva una consistenza di are 4.34 derivante dal mappale n. 258 di are 11.87 in forza di Frazionamento del 29 gennaio 2009 Pratica n. CN0022938 (numero 22938.1/2009).

Il mappale n. 258 era derivato dalla particella n. 59 di are 34.70 a seguito di Frazionamento del 18 agosto 2003 Pratica n. 269737 (n. 4473.1/2003).

La particella n. 59 era derivata da impianto meccanografico del 26 ottobre 1977.

C - COERENZE DEL FABBRICATO

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il fabbricato e l'area di pertinenza, distinti in un solo corpo con la particella n. 973 del Foglio 20, presentano le seguenti coerenze: particelle numeri 1057, 55, 272, 146, 974, 855 e 890 del medesimo foglio di mappa.

C - TITOLO DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

Come si rileva dall'esame della relazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura e da ulteriore documentazione acquisita in copia dallo scrivente, il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le entità immobiliari trattate nella presente era originariamente pervenuto, per maggiore consistenza, alla società Y.Y.Y. s.r.l.[32] per acquisto dalla società XXXXX s.r.l.[33] avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Morano di Torino del 24 maggio 2010, repertorio

[32] Con sede legale in Ciriè (TO), codice fiscale YYYYYYYYY.
[33] Con sede legale in Ciriè (TO), codice fiscale XXXXXXXXX.

numero 51559/24174, registrato in Torino il 21 giugno 2010 al numero 9514 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 23 giugno 2010 ai numeri 4393/3309.

Alla data dell'atto il terreno era individuato in Catasto Terreni al Foglio 20, particelle n. 889 di are 12.33 e n. 853 di are 4.34, successivamente soppresse e fuse nell'attuale particella n. 973 in forza del Tipo Mappale del 20 novembre 2012 citato al capitolo "C - Individuazioni catastali generali" della presente relazione.

Successivamente con atto a rogito Notaio Alberto Morano del 19 novembre 2015, repertorio numero 56843/28479[34], non trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, la Y.Y.Y. s.r.l. venne fusa, mediante incorporazione, nella XXXXX s.r.l., con contestuale trasferimento della sede legale di quest'ultima società da Ciriè (TO) - Piazza XXXXXX a Torino - Via XXXXX.

La società XXXXX s.r.l., con sede in Torino - Via Pio VII n. 97, codice fiscale XXXXXXXXX è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Torino con Sentenza del 25 novembre 2022.

C - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

Come si rileva dal titolo di provenienza in capo alla società fallita e dalla relazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura:

⇒ la particella n. 889 era pervenuta in capo alla XXXXX s.r.l. per acquisto da DDDDDDD Domenico[35] avvenuto con atto a rogito Notaio Alberto Morano del 23 giugno 2006, repertorio numero 46826/20443, registrato in Torino il 4 luglio 2006 al numero 8838 e trascritto presso la

[34] Registrato in Torino il 1° dicembre 2015 al numero 24675 serie 1T.
[35] Nato il 13 agosto 1950.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 6 luglio 2006 ai numeri 5649/4087;

⇒ la particella n. 853 era pervenuta per la quota di ½ per acquisto dalla società EE EEEEEE s.r.l.[36] avvenuto con atto di cessione a titolo oneroso autenticato dal Notaio Fiorella Borro di Cavallermaggiore in data 2 marzo 2009, repertorio numeri 38702/16972, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 23 marzo 2009 ai numeri 2002/1568 e per la restante quota di ½ per acquisto da FFFF Giacomo[37] avvenuto con il citato atto a rogito Notaio Morano del 23 giugno 2006 trascritto in Saluzzo il 6 luglio 2006 ai numeri 5653/4091 e per la restante quota di ½ in forza di.

A DDDDDDD Domenico il terreno distinto con la particella n. 889 era pervenuto per acquisto da DDDDDDD Luigi[38] avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Carrara del 12 settembre 1985, repertorio numero 37563, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 12 ottobre 1985 ai numeri 4464/3595.

Alla società EE EEEEEE s.r.l. la quota sul terreno distinto con la particella n. 853 era pervenuta per acquisto da FFFF Egizio[39] avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Rocca del 4 dicembre 2008, repertorio numero 117053/13042, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 24 dicembre 2008 ai numeri 9647/7375.

A FFFF Egizio la quota era pervenuta in forza di successione di FFFF Teresio, deceduto il 18 settembre 2007, risultante da dichiarazione di

[36] Sede in Savigliano (CN), codice fiscale EEEEEEEEE.
[37] Nato a FFFFF (FF) il 7 gennaio 1913.
[38] Nato il 14 ottobre 1950.
[39] Nato a FFFFF il 31 luglio 1957.

successione registrata il 18 settembre 2008 al n. 78/416 seguita da accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 24 dicembre 2008 ai numeri 9648/7376.

FFFF Teresio e FFFF Giacomo avevano acquistato il mappale n. 853, per la quota di ½ ciascuno, in dipendenza della successione di FFFF Margherita, deceduta il 28 maggio 2000 (dichiarazione di successione n. 48/51).

C - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla relazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura, nulla emerge in ordine a trascrizioni di regolamenti di condominio eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo, competente per territorio.

L'attuale Amministratore di condominio ha tuttavia trasmesso copia di un regolamento completo di tabelle millesimali, da cui si rileva che le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di uno stabile denominato Condominio "La Magnolia".

Di seguito si riportano i contenuti dell'Art. 1 - Ubicazione del condominio:

"*Il condominio 'LA MAGNOLIA' è ubicato in Savigliano (CN), con accessi pedonali da Viale Europa n. 12/14 e carraio da unica rampa con accesso dal civico 10. L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica principale a forma regolare disposto parallelamente a Viale Europa. E' composto da n. 1 piani interrati, (riservati ad autorimesse e cantine) e numero tre piano fuori terra più il sottotetto comune. Il complesso ospita abitazioni di edilizia convenzionata pubblica articolati in due scale comuni condominiali (A e B) ed un accesso carraio unico*".

Nella trattazione dei singoli Lotti verranno riportate le relative carature millesimali nonché le spese di gestione comunicate con messaggio di posta elettronica[40] datato 22 dicembre 2025.

C - STATO LOCATIVO

In relazione all'occupazione dei locali, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti le entità immobiliari stipulati dalla società fallita e dall'incorporata Y.Y.Y. s.r.l.

Con messaggio di posta elettronica del 17 gennaio 2023 l'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla richiesta, inviando copia di contratti registrati in Torino 1, elencando estremi di contratti risolti e indicando gli ulteriori Uffici presso i quali le società hanno effettuato registrazione di contratti.

A ciascuno degli Uffici segnalati sono state rivolte specifiche richieste, ottenendo documentazione riferita ad altri immobili di proprietà della fallita. Di conseguenza, tutte le entità immobiliari trattate nella presente relazione verranno considerate libere da formali vincoli locativi, sebbene si trovino attualmente nella disponibilità di soggetti che le occupano senza titolo.

C - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Sulla di quanto indicato nell'allegata relazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura in data 3 maggio 2023 e delle risultanze di

[40] In aggiornamento a precedente comunicazione del 4 aprile 2023.

ispezione ipotecaria aggiornata al 6 febbraio 2026, le entità immobiliari risultano gravate dalla seguente formalità pregiudizievole eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo, che verrà cancellata dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

Trascrizione numeri 1839/1435 del 20 marzo 2023 di sentenza dichiarativa di fallimento n. 405/2022 emessa dal Tribunale di Torino il 25 novembre 2022 a favore della massa dei creditori del Fallimento di XXXXX s.r.l., contro XXXXX s.r.l., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, compilata d'ufficio dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo senza indicazione degli immobili residuati in proprietà della società fallita.

C - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, l'incaricato del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio del Comune di Savigliano ha messo a disposizione la seguente documentazione:

Convenzione relativa all'Area R6.4, D.U. 6 P.R.G.C. autenticata dal Notaio Fiorella Borro di Cavallermaggiore in data 2 marzo 2009, repertorio 38702/16972, registrata in Savigliano il 20 marzo 2009 al numero 434 serie 1 T e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 23 marzo 2009 ai numeri 1988/1554;

Convenzione urbanistica a rogito Notaio Gianangelo Rocca di Saluzzo del 28 ottobre 2010, repertorio 119383/14642, registrata in Saluzzo in 9 novembre 2010 al numero 2314 serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 9

novembre 2010 ai numeri 7509/5509, nel quale sono stati fissati il "*prezzo medio base di prima cessione degli alloggi*" (euro 1.809,82 per metro quadrato di superficie commerciale[41]) e il "*prezzo delle autorimesse*" (euro 950,02 per metro quadrati di superficie utile netta), con la precisazione che "*per le unità immobiliari rimaste invendute dopo l'ultimazione dei lavori, il prezzo base di prima cessione aggiornato e revisionato alla data di ultimazione dei lavori ... verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT del costo della vita*";

Atto integrativo alla Convenzione del 28 ottobre 2010, rogito Notaio Alberto Morano di Torino del 12 luglio 2012, repertorio 54604/26611, registrato in Torino il 6 agosto 2012 al numero 9221 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 7 agosto 2012 ai numeri 5430/4341[42];

Atto integrativo in variante alla Convenzione urbanistica del 2 marzo 2009, rogito Notaio Paolo Amianto di Savigliano del 19 novembre 2014, repertorio 21016/10523, registrato in Saluzzo l'11 dicembre 2014 al numero 3681 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 15 dicembre 2014 ai numeri 7594/6172;

Permesso di Costruire n. 168/PC10 del 28 dicembre 2010 (Pratica numero 2010/130), rilasciato per la "*costruzione fabbricato di edilizia pubblica convenzionata autofinanziata - Lotto 1/H*"[43], a

[41] Con esclusione della superficie delle cantine.
[42] Non citata nella relazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura.
[43] Catasto Terreni Foglio 20, particelle numeri 889 e 853.

seguito di richiesta Prot. n. 13874 del 7 giugno 2010;

Permesso di Costruire n. 83/PC12 del 2 luglio 2012 (Pratica numero 2012/108), rilasciato in "*variante a Permesso di Costruire 168/2010*", a seguito di domanda Prot. n. 10919 del 18 maggio 2012;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Protocollo n. 6765 del 22 marzo 2013 (Pratica n. SC13/45), presentata per "*variante al Permesso di Costruire n. 168/PC10 del 28.12.2010 e successiva Variante n. 83/PC12 del 02.07.2012 - opere interne alle unità abitative ed ai sottotetti non abitabili*";

Certificato di Agibilità n. AB13/54 del 29 luglio 2013 (Pratica numero 2010/130), rilasciato a seguito di richiesta Prot. n. 14016 del 20 giugno 2013;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Prot. n. 9314 del 23 aprile 2014 (Pratica n. SC14/59), presentata per la "*realizzazione di quattro cancelletti in recinzioni esistenti, di servizio alle aree verdi*" delle entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati al Foglio 20, particella n. 973 subalterni 9 e 11, con lavori ultimati in data 27 novembre 2015 (comunicazione di ultimazione dei lavori e certificato di collaudo finale Prot. n. 29988 del 27 novembre 2015).

In relazione a quanto sopra rappresentato, la situazione rilevata all'atto dei sopralluoghi è risultata sostanzialmente conforme alla rappresentazione grafica acclusa ai titoli licenziati.

La Procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine allo stato delle convenzioni, titoli abilitativi edilizi, vincoli ecc. nonché ad atti di intimazione e/o ordini di *facere* o *non facere* impartiti dalla Pubblica

Autorità o da terzi in genere afferenti le entità immobiliari in trattazione (e/o ad obbligazioni e/o debiti e/o garanzie verso terzi ivi previsti), che vengono trasferiti all'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come "visti e piaciuti", restando definitivamente in capo all'aggiudicatario, anche se aventi origine in fatti e/o atti antecedenti la data di efficacia del presente contratto. L'elenco di cui al presente capitolo deve quindi intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo dell'assenza di responsabilità e/o garanzia da parte della Procedura sullo stato giuridico e di fatto delle entità immobiliari.

Come si rileva dall'allegata interrogazione urbanistica, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Savigliano le entità immobiliari ricadono per il 96,1% in "area a prevalente destinazione residenziale R6.4" e per il restante 3,9% in "area a prevalente destinazione residenziale R4".

Si rilevano inoltre i seguenti vincoli:

- Classe II di pericolosità geomorfologia e idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo).

Oltre alla citata interrogazione urbanistica, si allegano alla presente relazione un estratto cartografico del P.R.G.C.

C - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari in esame sono ubicate in zona periferica del comune di Savigliano (CN) che l'OMI[44] individua con la sigla "D2" (Regione Vernetta, adiacente strada Monasterolo) a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile.

[44] Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La zona, tuttora in fase di espansione (con fabbricati di recente e/o in fase di esecuzione in prossimità di aree verdi), non dispone ancora di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria ed è prossima alla strada provinciale che collega il nucleo storico cittadino con il territorio del comune di Saluzzo.

Le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un fabbricato a destinazione residenziale con pianta a "L" affacciato su Viale Europa, realizzato nel secondo decennio degli anni Duemila con struttura elevata a tre piani fuori terra oltre piani sottotetto ed interrato, con unità immobiliari servite da due vani scala, ciascuno dei quali dotato di impianto ascensore.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato con struttura portante in c.a. e possiede solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura a cassa-vuota, facciate intonacate e tinteggiate, balconi dotati di ringhiere, tetto a falde con manto di copertura in tegole. Da elaborato planimetrico catastale risulta inoltre l'esistenza di un impianto fotovoltaico condominiale installato sulla copertura.

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo si rimanda alle riprese fotografiche effettuate all'atto del sopralluogo peritale.

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

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

C - IVA / IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita delle entità

immobiliari, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

C - ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le entità immobiliari individuate con il subalterno 35 (Lotto n. 70) e con il subalterno 39 (Lotto 69) fanno parte di una categoria di immobili per i quali non è richiesta la predisposizione di Attestati di Prestazione Energetica (APE).

Per l'unità abitativa subalterno 11 (Lotto n. 69) sussisteva un attestato di prestazione energetica valido fino al 18 giugno 2023, annullato/invalidato.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

Completata la sezione generale, richiamando le considerazioni esposte nella sezione introduttiva della presente relazione, si procede di seguito a specifica trattazione per ognuna delle entità immobiliari riconducibili alla fallita.

LOTTO N. 69

L.69 - UBICAZIONE

Comune di Savigliano (CN) - Regione Vernetta - Viale Europa n. 14 (ingresso pedonale) e n. 10 (accesso carraio).

L.69 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità abitativa al piano terreno (1° f.t.) composta da ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno, due aree esterne pavimentate e terrazzo-giardino esclusivo, distinta con la sigla "A0dx1" nei progetti assentiti da titolo abilitativo edilizio, oltre cantina pertinenziale al piano

interrato distinta con la sigla "CA09" nei suddetti progetti; il tutto con superficie catastale complessiva di metri quadrati 73 e, con riferimento alla convenzione, superficie commerciale di metri quadrati 80,99 e superficie complessiva[45] di metri quadrati 82,15.

2. Locale ad uso autorimessa al piano interrato distinta con la sigla "B17" nei progetti assentiti da titolo abilitativo edilizio, con superficie catastale di metri quadrati 17 e superficie utile netta di metri quadrati 15,43.

L.69 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 20, particella n. 973

- **subalterno 11**, viale Europa n. 14, scala A, piani S1-T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale totale metri quadrati 73 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 65), rendita euro 278,89 *(l'unità abitativa con cantina pertinenziale)*;
- **subalterno 39**¸ viale Europa n. 10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale metri quadrati 17, rendita euro 40,49 *(il locale autorimessa)*,

derivanti da Costituzione del 13 maggio 2013 Pratica n. CN0108008 (numero 6942.1/2013) e sono entrambe intestate a XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Le ultime planimetrie agli atti catastali sono conformi allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

[45] Somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale (sottotetti, balconi, vani scala, vani tecnici, cantine e corridoi interrato), con esclusione nel calcolo della superficie complessiva dei box e delle autorimesse collettive.

L.69 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- i locali abitativi, individuati con il subalterno 11 nella pianta del piano terreno: bene comune non censibile subalterno 2 (vano scala A e ascensore), abitazione subalterno 12, abitazione civile subalterno 13 e viale Europa;
- la cantina, individuata con il subalterno 11 nella pianta del pian primo sotterraneo: cantina di pertinenza dell'abitazione subalterno 10, locale autorimessa subalterno 38, locale autorimessa subalterno 39, cantina di pertinenza dell'abitazione subalterno 13 e bene comune non censibile subalterno 2 (corridoio cantine);
- il locale autorimessa, individuato con il subalterno 39 nella pianta del piano primo sotterraneo: locale autorimessa subalterno 38, bene comune non censibile subalterno 1 (area di manovra box), locale autorimessa subalterno 40, cantina di pertinenza dell'abitazione subalterno 13 e cantina di pertinenza dell'abitazione subalterno 11.

L.69 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alla tabella millesimale inviata dall'attuale Amministratore di Condominio, all'entità immobiliare competono le seguenti quote:

Unità abitativa

- ✓ 40/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- ✓ 32/1000 di concorso alle spese relative a scale e ascensore (Tabella B).

Locale autorimessa

- ✓ 3/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- ✓ 43/1000 di concorso alle spese relative ai soli locali autorimessa (Tabella D).

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio e, in particolare, al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2025/2026:

- le spese relative all'unità abitativa ammontano a complessivi 1.579,34 euro, di cui 191,60 euro riferibili al proprietario e 1.387,74 euro riferibili all'inquilino (v. oltre);
- le spese relative al locale autorimessa ammontano a complessivi 164,76 euro, di cui 14,37 euro riferibili al proprietario e 150,39 euro riferibili all'inquilino (v. oltre).

L.69 - STATO LOCATIVO

Per quanto riferito dalla Curatela, le entità immobiliari sono nella disponibilità di soggetto che aveva stipulato preliminare di compravendita con la società *in bonis*, non trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo[46], e che attualmente le occupa senza alcun titolo validamente opponibile alla Procedura.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi; al valore stimato verrà comunque applicata una percentuale di riduzione per tenere conto dell'occupazione senza titolo dei locali.

[46] Per quanto desumibile dalla relazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura.

L.69 - DESCRIZIONE

L'unità immobiliare a destinazione abitativa, ubicata al piano terreno (1° f..) del fabbricato, possiede le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile: circa 270 cm, con ribassamento a cm 230 circa in corrispondenza del disimpegno tra cucina e bagno;
- portoncino blindato;
- pavimenti in gres porcellanato;
- serramenti interni in legno, in parte ad anta battente, in parte con telaio scorrevole a scomparsa (tipo Scrigno);
- serramenti esterni legno con specchiature in vetrocamera, provvisti di gelosie in PVC;
- bagno rivestito in ceramica fino ad un'altezza di cm 200 circa, attrezzato con vaso, bidet, lavabo, doccia oltre a carico/scarico lavatrice;
- aree esterne in parte pavimentate e in parte sistemate a giardino, aventi accesso unicamente dall'interno dei locali abitativi;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento (a pavimento) e produzione acqua calda sanitaria centralizzati;
- videocitofono;
- antifurto;
- antenna TV centralizzata.

All'atto del sopralluogo sono state rilevate svariate macchie di umidità e/o tracce di condensa su alcune porzioni di intonaco, particolarmente

evidenti lungo le pareti perimetrali in camera da letto, soggiorno/cucina e bagno.

La cantina, ubicata al piano interrato, possiede le seguenti caratteristiche:

- altezza utile cm 260 circa;
- porta tagliafuoco;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls;
- impianto elettrico di illuminazione.

Infine il locale autorimessa, con dimensioni interne da progetto pari a circa 565x280 anch'esso ubicato al piano interrato, è caratterizzato da:

- varco di ingresso cm 230x210h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti in blocchetti di cls a vista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico di illuminazione.

L.69 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari e non trascurati i contenuti delle Convenzioni edilizie acquisite, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.850,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie complessiva da convenzione dell'unità abitativa previo abbattimento di una percentuale del 5% per tenere conto delle riferite criticità in ordine all'umidità/condensa, valutando in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa

mq 82,16 x €/mq (1.850,00 x 0,95) =	€	144.396,20

Locale autorimessa

a corpo	€	12.000,00
SOMMANO	€	156.396,20

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 3% per tenere conto dell'occupazione senza titolo dei locali, pervenendo così ad una valutazione di € (156.396,20 x 0,97) = € 151.704,31.

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. 69, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 152.000,00

(euro centocinquantaduemila00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 70

L.70 - UBICAZIONE

Comune di Savigliano (CN) - Regione Vernetta - Viale Europa n. 10 (accesso carraio).

L.70 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano interrato individuato con la sigla "B13" nei progetti assentiti da titolo abilitativo edilizio, con superficie catastale

di metri quadrati 18 e superficie utile netta di mq 16,48.

L.70 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del comune di Savigliano con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 20, particella n. 973 subalterno 35, viale Europa n. 10, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 17, superficie catastale metri quadrati 18, rendita euro 43,02,

derivanti da Costituzione del 13 maggio 2013 Pratica n. CN0108008 (numero 6942.1/2013) ed è intestata a XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L'ultima planimetria agli atti catastali è conforme allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi.

L.70 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, il locale autorimessa, individuato con il subalterno 39 nella pianta del piano primo sotterraneo: locale autorimessa subalterno 34, bene comune non censibile subalterno 1 (area di manovra box), locale autorimessa subalterno 36 e cantina di pertinenza dell'abitazione civile subalterno 18.

L.70 - CARATURA MILLESIMALE e SPESE CONDOMINIALI

In base alla tabella millesimale inviata dall'attuale Amministratore di Condominio, all'entità immobiliare competono le seguenti quote:

- ✓ 3/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);

- ✓ 45,6/1000 di concorso alle spese relative ai soli locali autorimessa (Tabella D).

Con riferimento alla documentazione trasmessa dall'attuale Amministratore di Condominio e, in particolare, al preventivo della gestione ordinaria dell'esercizio 2025/2026, le spese riferibili all'entità immobiliare ammontano a complessivi 14,37 euro.

L.70 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità di soggetto che aveva stipulato un contratto di locazione con la società *in bonis*, non registrato, il quale continua ad occuparla senza alcun titolo validamente opponibile alla Procedura.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi; al valore stimato verrà comunque applicata una percentuale di riduzione per tenere conto dell'occupazione senza titolo dei locali.

L.70 - DESCRIZIONE

Il locale, ubicato al piano interrato e con dimensioni di progetto pari a circa 575x295, ha accesso da rampa carraia scoperta con cancello automatizzato e per quanto rilevabile anche per il tramite di documentazione fotografica, possiede le seguenti principali caratteristiche:

- varco di ingresso cm 230x220h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls con evidenza di fenomeni di risalita capillare;

- pareti in blocchetti di cls a vista;
- soffitto in predalles;
- impianto elettrico di illuminazione.

L.70 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale in esame.

Al suddetto importo viene applicata una riduzione del 3% per tenere conto dell'occupazione senza titolo dei locali, pervenendo così ad una valutazione di € (12.000,00 x 0,97) = € 11.640,00.

E pertanto, con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 70, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 11.500,00

(euro undicimilacinquecento/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Duplo trascrizione sentenza di fallimento.
- Visura catastale sintetica per soggetto.

CAPO A - Corso Isoardi

- Elaborato planimetrico catastale.

- Elaborato planimetrico catastale (ingrandimento).
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Copia titoli di provenienza.
- Documentazione condominiale.
- Documentazione edilizia.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.

CAPO B - Via Fermi

- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Copia titoli di provenienza.
- Documentazione condominiale.
- Documentazione edilizia.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.

CAPO C - Viale Europa

- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Copia titolo di provenienza.
- Documentazione condominiale.

- Documentazione edilizia.

- Estratto cartografico P.R.G.C.

- Interrogazione urbanistica.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 9 febbraio 2026

Il Perito