

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione VI Civile

Liquidazione Giudiziale R.G. n. 197/2024

XXXX

G.D.: Dott. Stefano Miglietta

Curatore: Dott. Massimiliano Basilio

* * * * *

Il sottoscritto, arch. Carlo Godano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, in qualità di Perito Estimatore nominato nella procedura in epigrafe, giusta l'incarico autorizzato dal Giudice Delegato, Dott. Stefano Miglietta, in data 26.07.2024, dopo avere espletato i dovuti rilievi ed accertamenti, si pregia di presentare la seguente

Relazione di perizia estimativa sul valore dei beni immobili

ricaduti nella procedura e siti in Comune Torino,

Piazza Adriano nn. 11/E fronte (carraio) e 15/G fronte (carraio)

* * * * *

PREMESSA

Il patrimonio immobiliare della società ricaduta nel procedimento di Liquidazione Giudiziale è costituito, nell'attuale stato di fatto, da un totale di n. 118 unità immobiliari interrate ad uso autorimesse (di cui una doppia, per un totale di n. 119 box) facenti parte del complesso edilizio sito in Comune di Torino, Piazza Adriano nn. 11/E fronte (carraio) e 15/G fronte (carraio), di cui la società dispone esclusivamente del diritto di proprietà superficiaria per la durata di anni 90, rinnovabili, con decorrenza dal 25 luglio 2006.

Occorre evidenziare che i beni costituiscono una buona parte del complesso edilizio, ma non la totalità dello stesso.

* * * * *

In considerazione dell'ubicazione, tipologia, consistenza e vincoli che gravano sugli immobili, al fine di valorizzare l'appetibilità commerciale dei beni, e di conseguenza ottenere un maggior riscontro economico per la procedura, si suggerisce di alienare i cespiti per lotti.

Per una maggiore chiarezza espositiva la presente verrà articolata nella Relazione generale di cui infra e nelle schede dei singoli lotti cui si rimanda (all. A).

* * * * *

Per l'evasione del mandato sono stati espletati rilievi ed accertamenti presso i beni in esame e presso i Pubblici Uffici (Agenzie delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico Comunale, Regione Piemonte, ecc.), il tutto al fine di identificare i cespiti ricaduti nella procedura, accertarne la consistenza, il diritto reale in capo a xxxx e la provenienza, appurare la sussistenza di formalità pregiudizievoli e vincoli, nonché per verificarne la disponibilità, lo stato di conservazione e la regolarità edilizia ed amministrativa.

Per la determinazione dei valori venali dei beni immobili sono stati utilizzati procedimenti di stima standardizzati correntemente praticati in sede di trattativa commerciale, che hanno tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti, della loro disponibilità, nonché della rispondenza degli stessi ai titoli edilizi ed alla documentazione catastale.

Data l'attuale congiuntura economica e le peculiarità delle vendite giudiziali il processo di stima è stato necessariamente uniformato a criteri prudenziali.

RELAZIONE GENERALE

* * * * *

Immobili ricaduti nella procedura

Come anticipato in premessa, i beni immobili fanno parte del complesso edilizio ad uso autorimesse private sito in Comune di Torino, Piazza Adriano nn. 11/E fronte (carraio) e 15/G fronte (carraio), realizzato a tre piani interrati, tutti collegati da vani scala interni.

Nell'attuale stato di fatto i cespiti consistono in n. 118 autorimesse indipendenti (di cui una doppia, per un totale di n. 119 box, corrispondenti questi ultimi a n. 118 unità catastali), così distribuite all'interno del compendio:

- n. 24 box al piano primo interrato;
- n. 45 box al piano secondo interrato (di cui n. 1 doppio, per un totale di n. 46);
- n. 49 box al piano terzo interrato (di cui n. 2 con sotto-rampa).

* * * * *

Punto 1) Identificazione immobili

In Comune di Torino, Piazza Adriano nn. 11/E fronte (carraio) e 15/G fronte (carraio), nel corpo di fabbrica realizzato a tre piani interrati ed entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 1223, mappale 410 (Ente Urbano della superficie catastale di 2.243 m²), n. 118 autorimesse ad uso privato (di cui una doppia, per un totale di n. 119 box) disposte sui vari piani, come meglio di seguito sinteticamente identificate (per l'identificazione puntuale dei singoli Lotti si rimanda alle relative schede - all. A).

In ragione dello stato di fatto (due box posti al piano secondo interrato risultano assentiti ed accatastati come singole unità, mentre in realtà sono stati accorpati e formano un'unica autorimessa doppia), nonché di quello edilizio ed amministrativo (un box posto al piano terzo interrato è stato assentito e censito come doppio, mentre in realtà risulta essere frazionato in due autorimesse indipendenti), i cespiti sono stati suddivisi in n. 117 Lotti.

Lotto	Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	N. rif. Reg. Cond.
1	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	35	2
2	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	36	3
3	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	37	4
4	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	38	5
5	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	39	6
6	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	40	7
7	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	41	8
8	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	42	9
9	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	43	10
10	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	44	11
11	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	45	12
12	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	46	13
13	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	47	14
14	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	48	15
15	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	49	16
16	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	50	17
17	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	51	18
18	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	52	19
19	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	55	22
20	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	59	26
21	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	62	29

Lotto	Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	N. rif. Reg. Cond.
22	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	63	30
23	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	64	31
24	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S1	1223	410	65	32
25	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	66	99
26	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	67	100
27	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	68	101
28	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	69	102
29	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	70	103
30	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	86	119
31	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	87	120
32	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	88	121
33	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	91	125
34	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	92	126
35	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	93	127
36	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	94	128
37	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	95	129
38	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	97	131
39	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	98	132
40	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	99	133
41	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	100	134
42	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	101	69

Lotto	Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	N. rif. Reg. Cond.
43	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	102	70
44	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	103	71
45	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	104	72
46	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	105	73
47	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	106	74
48	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	107	75
49	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	108	76
50	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	109	77
51	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	110	78
52	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	111	79
53	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	112	80
54	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	113	81
55	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	114	82
56	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	115	83
57	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	116	84
	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	117	85
58	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	120	88
59	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	121	88 B
60	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	122	89
61	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	123	90
62	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	124	91

Lotto	Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	N. rif. Reg. Cond.
63	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	125	92
64	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	126	93
65	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	127	94
66	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	128	95
67	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	129	96
68	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	130	97
69	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S2	1223	410	131	98
70	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	132	170
71	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	134	172
72	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	135	173
73	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	136	174
74	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	137	175
75	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	138	176
76	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	139	177
77	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	140	178
78	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	154	193
79	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	155	194
80	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	156	195
81	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	157	196
82	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	158	197
83	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	160	199

Lotto	Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	N. rif. Reg. Cond.
84	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	161	200
85	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	162	201
86	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	163	202
87	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	164	203
88	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	165	204
89	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	166	205
90	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	167	135
91	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	168	136
92	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	169	137
93	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	170	138
94	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	171	139
95	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	172	140
96	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	173	141
97	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	174	142
98	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	175	143
99	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	176	144
100	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	177	145
101	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	178	146
102	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	179	147
103	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	180	148

Lotto	Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	N. rif. Reg. Cond.
104	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	181	149
105	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	182	150
106	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	183	151
107	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	189	157
108	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	191	159+160
109	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	192	161
110	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	193	162
111	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	194	163
112	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	195	164
113	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	196	165
114	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	197	166
115	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	198	167
116	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	199	168
117	F	TORINO(TO) PIAZZA ADRIANO n. 11E-15G-FRONTI Piano S3	1223	410	200	169

Il tutto come meglio si riscontra dalla documentazione catastale (all. nn. 1, 2 e 3).

* * * * *

Alle unità immobiliari competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Giandomenico Bonito di Torino del 28.06.2010, rep. n. 23744/6018 (all. n. 4), trascritto in data 14.07.2010 ai nn. 27824/19045.

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione della Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale (22.10.2024) il diritto di proprietà superficiaria per la durata di anni 90 decorrenti dal 25.07.2006, rinnovabili previa intesa con il Comune, era in capo a xxxx, cui pervenne a seguito di edificazione sul terreno comunale concesso in forza di:

- atto di Costituzione di diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a rogito Notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 25.07.2006, rep. n. 189.646/24.641 (all. n. 5), trascritto in data 01.08.2006 ai nn. 40166/23898, con il quale il Comune di Torino ha concesso il diritto di superficie nel sottosuolo e sul suolo, per quanto riguarda i fabbricati emergenti per i collegamento pedonali verticali, dell'area di proprietà comunale (mappale 405¹ del Foglio 1223 e mappale 422² del Foglio 1222, ora mappale 410³ del Foglio 1223) per la durata di anni 90 decorrenti dalla data dell'atto rinnovabili, previa intesa tra le parti, a favore di xxxx per la realizzazione di n. 142 posti auto privati pertinenziali ai sensi della Legge del 24.03.1989, n. 122 (Legge Tognoli), disposti su due piani interrati.
- atto di Modifica di Convenzione Edilizia a rogito Notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 21.11.2008, rep. n. 193.954/27.009 (all. n. 6), trascritto in data 11.12.2008 ai nn. 51752/33919, con il quale il Comune di Torino ha concesso a xxxx di variare il progetto originario al fine di realizzare un terzo piano interrato per un totale di n. 204 posti auto.

Si precisa per esautività che con il medesimo atto, trascritto in data 11.12.2008 ai nn. 51753/3392, la società xxxx ha retrocesso al Comune i mappali 407 (di 46 m²) e

¹ Giusta Frazionamento n. 516133 del 30.07.2008, il mappale 405 di 2257 m², ha generato i mappali 405 di 2210 m², 407 di 46 m² e 408 di 10 m².

² Giusta Frazionamento n. 516098 del 30.07.2008, il mappale 442 di 43 m², ha generato i mappali 442 di 33 m² e 446 di 10 m².

³ Il mappale 410 del Foglio 1223 deriva dalla fusione dei mappali 405 del Foglio 1223 (di 2210 m²) e 409 del Foglio 1223 (già 442 del Fg. 1222, di 33 m²), giusta Tipo Mappale n. 349003 del 31.05.2010.

408 (di 1 m²) del Foglio 1223, già mappale 405 parte, ed il mappale 446 (di 10 m²) del Foglio 1222, già mappale 442 parte.

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Atto di Costituzione di diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a rogito Notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 25.07.2006, rep. n. 189.646/24.641 (all. n. 5), trascritto in data 01.08.2006 ai nn. 40166/23898 e 40167/23899, con il quale la società xxxx, tra le altre cose, ha assoggettato a vincolo di inscindibilità il rapporto di pertinenza costituito ai sensi dell'art. 9, c. 4, della Legge 24.03.1989, n. 12, e smi (Legge Tognoli), tra le autorimesse private da realizzare nel sottosuolo e le porzioni immobiliari al cui servizio saranno adibite;
- Atto di Modifica di Convenzione Edilizia a rogito Notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 21.11.2008, rep. n. 193.954/27.009 (all. n. 6), trascritto in data 11.12.2008 ai nn. 51752/33919 e 51754/33921, con il quale la società xxxx, tra le altre cose, ha ribadito di assoggettare a vincolo di inscindibilità il rapporto di pertinenza costituito ai sensi dell'art. 9, c. 4, della Legge 24.03.1989, n. 12, e smi (Legge Tognoli), tra le autorimesse private da realizzare nel sottosuolo e le porzioni immobiliari al cui servizio saranno adibite;
- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Giandomenico Bonito di Torino del 28.06.2010, rep. n. 23744/6018 (all. n. 4), trascritto in data 14.07.2010 ai nn. 27824/19045.

Si precisa che alla luce della normativa vigente e delle Convenzioni sopra indicate, ed in particolare dell'articolo 11 della Convenzione del 2006, al fine della validità del trasferimento del diritto reale da parte della procedura le autorimesse dovranno essere asservite a destinazione d'uso a parcheggio con vincolo di pertinenzialità, regolarmente trascritto, ad altra unità immobiliare di proprietà privata, con la precisazione che:

- l'acquirente dovrà essere un privato, a prescindere che sia persona fisica o giuridica;
- alla singola unità immobiliare, che deve essere necessariamente sita nel perimetro del territorio del Comune di Torino, potrà essere vincolata come pertinenza anche più di un'autorimessa.

Si evidenzia, infine, che giusta la delibera del Consiglio Comunale n. 2014 05188/020 del 01.12.2014, la Città di Torino ha stabilito che il trasferimento del vincolo di pertinenzialità relativo alle autorimesse oggetto di perizia non necessita più del preventivo rilascio di specifico nulla osta comunale.

* * * * *

In ultimo, ma non in ordine di importanza, per quanto attiene il fabbricato si evidenzia la sussistenza anche dei seguenti vincoli, oltre a quelli indicati nel Regolamento di Condominio cui si rimanda; e precisamente:

- l'accesso al corpo di fabbrica è vietato agli automezzi aventi altezza superiore a 1,90 m;
- è consentito il ricovero di veicoli alimentati a GPL esclusivamente al piano -1 ed a quelli a gas METANO in tutti i piani interrati solo se dotati di sistema di sicurezza conforme al Regolamento ECE/ONU 67-01 (Decreto 22/11/2002);
- è vietata la ricarica delle auto elettriche, in quanto l'impianto esistente non è dimensionato per tale scopo.

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 7):

- Ipoteca volontaria iscritta in data 07.02.2008 ai nn. 5780/1140 per € 8.600.000,00
a favore di xxxx, sul diritto di proprietà superficiaria, contro xxxx (derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata anni 20).

La formalità grava sui terreni come in allora censiti al Catasto Terreni in maggior corpo con Fg. 1223, n. 405 (di 2.257 m²), e con Fg. 1222, n. 442 (di 43 m²), ora Fg. 1223, n. 410 (di 2.243 m²).

- Ipoteca volontaria iscritta in data 24.03.2010 ai nn. 11902/1887 per € 1.000.000,00
a favore di xxxx, sul diritto di proprietà superficiaria, contro xxxx (derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, durata anni 20).

La formalità grava sui terreni come in allora censiti al Catasto Terreni con Fg. 1223, n. 405 (di 2.210 m²), e con Fg. 1222, n. 442 (di 33 m²), ora Fg. 1223, n. 410 (di 2.243 m²).

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 04.03.2015 ai nn. 5930/4427

a favore di xxxx, sul diritto di proprietà superficiaria, contro xxxx.

La formalità grava solo sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati con Fg. 1223, n. 410, subb. 35, 36, 37, 38, 39 e 40.

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 30.07.2015 ai nn. 25207/3563 per € 150.000,00
a favore di xxxx, sul diritto di proprietà superficiaria, contro xxxx (derivante da Decreto Ingiuntivo).

La formalità grava sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati con Fg. 1223, n. 410, subb. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 59, 62, 63, 64, 65, 66,

67, 68, 69, 70, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 e 200, nonché su altri.

- Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta in data 22.10.2024 ai nn. 42241/32813

a favore di “MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE xxxx”, sul diritto di proprietà superficiaria, contro xxxx.

La formalità grava solo sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati con Fg. 1223, n. 410, subb. 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 59, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 86, 87, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 189, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199 e 200.

Tenuto conto che verranno posti in vendita i singoli lotti, tutte le formalità dovranno essere cancellate limitatamente fintantoché non verranno alienati tutti i beni; solo in allora si potrà procedere con la cancellazione totale, eccezione fatta per l'ipoteca giudiziale iscritta in data 30.07.2015 ai nn. 25207/3563, la quale colpisce anche altri immobili, i quali tuttavia dovrebbero già essere stati tutti liberati.

* * * * *

Si evidenzia che la liberazione dei beni dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità per ogni singolo lotto (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Allo stato tutti gli immobili di proprietà la società xxxx risultano ancora condotti dalla società yyyy, giusta "Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale" stipulato in data 30.05.2020 e registrato a Torino 1 in data 08.07.2020 al n. 9005, serie 3T (all. n. 8).

Condizioni contrattuali:

- la durata risulta di anni 9 rinnovabili (decorrenza dal 01.06.2020 e prima scadenza al 31.05.2029);
- il canone annuale ammonta complessivamente ad € 34.200,00 (euro trentaquattromila-duecento/00) così suddiviso:
 - €/mese 30,00 per i 24 box posti al piano primo interrato;
 - €/mese 25,00 per i 46 box posti al piano secondo interrato;
 - €/mese 20,00 per i 49 box posti al piano terzo interrato.
- giusta l'art. 7 si rileva che: *"E' onere della conduttrice provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la buona conservazione e la salvaguardia dell'immobile, così da consentirne la piena possibilità di utilizzo. La conduttrice si impegna specificatamente ad assumersi le spese economiche per la riparazione dei 20 box contraddistinti con i numeri 8, 9, 11, 73, 75,*

76, 80, 88, 93, 94, 96, 97, 101, 102, 143, 144, 168, 169, 173, 197; i quali presentano problemi di infiltrazione e, allo stato attuale, non sono utilizzabili”; nel merito di tale impegno assunto, dai sopralluoghi esperiti si è accertato che la conduttrice non ha realizzato alcun intervento al fine sopra indicato, posto che in ben 20 autorimesse sono stati riscontrati fenomeni di degrado, più o meno rilevanti, riconducibili ad infiltrazioni. Il tutto come meglio indicato nelle schede dei lotti interessati (all. A).

* * * * *

Nel merito di tale contratto si evidenzia che:

- tale titolo sarebbe da ritenersi astrattamente opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione della Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale avvenuta in data 22.10.2024; tuttavia, il canone di locazione è vile ai sensi dell’art. 2923, c. 3, cpc, giusta il parere dello scrivente datato 13.11.2024;
- in forza del citato parere il Giudice Delegato, Dott. Stefano Miglietta, ha emesso in data 30.01.2025 Ordine di Liberazione degli immobili;
- avverso la citata Ordinanza la società conduttrice ha presentato Reclamo ex art. 124 CC.II., il quale è stato rigettato, giusta il Provvedimento di conferma dell’Ordinanza di liberazione emesso dal Tribunale di Torino, Sezione Sesta Civile, datato 20.03.2025.

In estrema sintesi, allo stato i beni sono da ritenersi liberi, giusta l’Ordinanza di liberazione emessa dal Giudice Delegato la cui esecuzione avverrà da parte della Curatela; sino alla data dell’aggiudicazione l’efficacia esecutiva del detto titolo potrà essere comunque sospesa per consentire occupazioni in ogni caso non opponibili alla procedura.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il complesso edilizio compendiante i cespiti è stato ultimato nell’anno 2010 ed è ubicato in un ambito urbano e semicentrale; tale zona presenta un tessuto edilizio ad alta densità

abitativa ed è caratterizzata da una carente disponibilità di aree a parcheggio, che peraltro sono a pagamento.

Il compendio in esame insiste al di sotto del sedime stradale del controviale nord della Piazza Adriano e si sviluppa su tre piani interrati, oltre ai corpi di fabbrica in soprassuolo adibiti ad ingressi pedonali.

Il fabbricato è servito da tre vani scala, di cui uno dotato di ascensore (quello posto antistante la Via Paolini), e da due rampe carraie esterne, una per l'accesso (posta in prossimità di C.so Vittorio Emanuele II) e l'altra per l'uscita degli autoveicoli (posta in prossimità di C.so Ferrucci).

Il complesso è caratterizzato da strutture portanti in c.a. (prevalentemente a vista), copertura piana, pavimentazioni in battuto di cemento e tamponamenti/tramezze in blocchi di cls in parte intonacati ed in parte a vista; dotato di impiantistica standard (n. 1 ascensore, impianto elettrico e di illuminazione aree comuni, impianto antincendio, portoni con apertura automatica, ventilazione meccanica, ecc.), si presenta in ordinarie condizioni di conservazione e di manutenzione, eccezione fatta per alcune zone comuni (vani scala, nonché rampe e corselli carrai) ove si riscontrano fenomeni puntuali di degrado riconducibili ad infiltrazioni di acqua meteorica.

Allo stato i cespiti consistono in n. 118 autorimesse (di cui una doppia, per un totale di n. 119 box), così distribuite all'interno del compendio:

- n. 24 box al piano primo interrato:
- n. 45 box al piano secondo interrato (di cui n. 1 doppio, per un totale di n. 46):
- n. 49 box al piano terzo interrato (di cui n. 2 con sotto-rampa).

Data la conformazione a semi arco del fabbricato, i box sono sostanzialmente di due tipologie con dimensioni standard (superficie commerciale variabile tra i 15 ed i 16 m² circa) a seconda del lato ove sono posti rispetto alla corsia carraia, eccezione fatta per tre

immobili di dimensioni nettamente superiori (n. 1 box doppio posto al secondo piano interrato e n. 2 box posti al terzo piano interrato che si sviluppano in parte anche al di sotto delle rampe carraie); i beni sono caratterizzati da basculanti in lamiera (dimensioni nette apertura: larghezza circa 245-250 cm, altezza circa 210 cm), pavimentazioni in battuto di cemento, pareti in blocchi di cls a vista o intonacati e soffitti in c.a./c.a.p. anch'essi a vista, nonché sono dotati di impianti di illuminazione e di forza con contabilizzazione del consumo di energia.

In linea generale le n. 115 autorimesse di tipologia standard presentano dimensioni che consentono il ricovero di un'autovettura di dimensioni medio-grandi (lunghezza variabile tra 510-540 cm, larghezza media di circa 265 cm per i box ubicati a sud della corsia carraia e circa 280 cm per quelli posti a nord, altezza interna 235 cm circa al piano primo interrato e 265 cm circa ai piani sottostanti).

Si precisa infine che, dati i vincoli in essere (altezze massime dei portoni di accesso e di uscita, nonché dei basculanti dei singoli box, presenza di impianti all'intradosso dei solai, ecc.), l'accesso al complesso immobiliare è vietato agli automezzi con altezza superiore a 1,90 m.

Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica delle parti comuni (all. n. 9) e dalle schede dei singoli Lotti (all. A).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che:

- per la realizzazione del fabbricato a due piani interrati e compendiate n. 142 box è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 57/c/2006 in data 06.10.2006 (all. n. 10);
- per la realizzazione del terzo piano interrato è stato rilasciato Permesso di Costruire in Variante n. 1/c/2009 in data 07.01.2009 (all. n. 11);

- per la realizzazione di modifiche interne in variante al PdC n. 1/c/2009 sono state presentate Denunce di Inizio Attività in data 22.09.2009, prot. n. 2009-9-18044 (all. n. 12), e in data 26.01.2010, prot. n. 2010-9-1273 (all. n. 13);
- il Certificato di Agibilità parziale relativo a n. 56 box è stato rilasciato in data 26.01.2011 (all. n. 14); si precisa che tale titolo riguarda diversi box disposti sui vari piani, ma nessuno di quelli ricaduti nella procedura;
- non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti i beni in esame.

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità edilizia e catastale

Per quanto attiene la regolarità edilizia e catastale si rimanda alle schede dei singoli Lotti (all. A).

* * * * *

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

Le autorimesse in esame non ricadono nell'ambito di applicazione della normativa.

* * * * *

Punto 8) Spese di gestione condominiali

Sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio si riferisce che:

- spese ordinarie annue: si rimanda alle schede dei singoli Lotti (all. A);
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: nessuna;
- situazione contabile ultimi due anni: alla data del 01.10.2024 sussisteva una posizione debitoria di circa € 120,00 in media per ogni box, giusta la dichiarazione dell'Amministratore (all. n. 15).

* * * * *

Punto 9) Criteri di stima del valore di mercato

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, si

adotta il metodo di stima sintetico-comparativo.

La superficie commerciale dei beni, desunta attraverso il rilievo strumentale (a campione) effettuato in loco e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata indicativamente quantificata, a seconda della tipologia delle autorimesse standard, tra i 15 ed i 16 m² circa, eccezione fatta per un box doppio, di 31 m² circa, e per i due box posti al piano terzo interrato che si sviluppano in parte al di sotto delle rampe carraie, di 25 m² circa.

Il più probabile valore unitario di mercato dei beni è stato desunto attraverso:

- la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ed ubicati in aree limitrofe (per quanto possibile data la peculiarità del complesso);
- la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali (Quotazioni immobiliari e Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, borsini, ecc.);
- la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione di:
 - tipologia del diritto reale da trasferire (proprietà superficiaria ed a termine⁴ con scadenza tra 71 anni e, pertanto, per analogia, come valore di usufrutto a termine, dato il diritto di proprietà superficiaria ed i termini della Convezione);
 - vincolo di pertinenzialità ai sensi della Legge 24 marzo 1989, n. 122, e smi;
 - immissione massiva di immobili sul mercato in un arco temporale ristretto;
 - fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti i beni [si evidenziano a titolo esemplificativo: fabbricato ubicato in ambito urbano, semicentrale, a prevalente destinazione residenziale e caratterizzato da una carente disponibilità di aree a parcheggio, in linea generale in ordinarie condizioni, altezza di piano dei box, tipologia delle finiture, impianti ed infissi (basculanti chiusi o grigliati), condizioni d'uso, presenza di infiltrazioni a soffitto o a parete, nonché di canalizzazioni

⁴ Il termine è di 90 anni decorrente dal 25.07.2006, ovvero sino al 2096.

dell'impianto di ventilazione, sussistenza di irregolarità, ecc.].

Alla luce delle valutazioni sopra indicate e tenuto conto che gli immobili sono da ritenersi liberi, il più probabile valore unitario di mercato è stato prudenzialmente quantificato in linea generale come segue:

- €/m² 1.400,00 circa per gli immobili posti al piano primo interrato;
- €/m² 1.265,00 circa per gli immobili posti al piano secondo interrato;
- €/m² 1.135,00 circa per gli immobili posti al piano terzo interrato.

Si evidenzia che tali valori sono peraltro anche confortati dall'attuale redditività degli immobili (stimata pari al 5% circa) che si evince, a seconda del piano, dai contratti di sublocazione che la società conduttrice ha trasmesso al Curatore; e precisamente canone annuo medio:

- € 1.130,00 circa per gli immobili posti al piano primo interrato;
- € 980,00 circa per immobili posti al piano secondo interrato;
- € 885,00 circa per gli immobili posti al piano terzo interrato.

In ultimo, ma non in ordine di importanza, si evidenzia che:

- i beni sono stati stimati, a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali;
- in merito al regime fiscale da applicare alla vendita delle entità immobiliari, si rimanda a quanto verrà specificato nel bando di vendita.

Per la stima puntuale dei singoli Lotti si rimanda alle relative schede (all. A); si allega inoltre la "Tabella riepilogativa valori di stima" (all. n. 16).

* * * * *

Tanto si riferisce ad evasione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, lì 19.05.2025.

Il Perito Estimatore

(arch. Carlo Godano)

Allegati:

A. Schede Lotti

1. Mappa N.C.T.

2. Visura N.C.E.U.

3. El. Planimetrico N.C.E.U.

4. Regolamento di Condominio

5. Convenzione 2006

6. Modifica Convenzione 2008

7. Note ipotecarie

8. Contratto locazione

9. Documentazione fotografica parti comuni

10. PdC 57/c/2006

11. PdC variante n. 1/c/2009

12. DIA prot. n. 2009-9-18044

13. DIA prot. n. 2010-9-1273

14. Certificato di Agibilità parziale

15. Dichiarazione Amministratore

16. Tabella riepilogativa valori di stima