

TRIBUNALE DI IVREA

FALLIMENTO

[REDACTED]

[REDACTED]

N. 19 / 2019

PERIZIA IMMOBILIARE



G.D. Dott. A. Petronzi



Curatore Dott. A. Bo



Perito : Dott. Ing. Federico Colacino

INDICE

- 1) PREMESSA**
- 2) DESCRIZIONE DEI BENI**
- 3) SITUAZIONE EDILIZIA**
- 4) STORICO DELLE PROPRIETA'**
- 5) FORMALITA'**
- 6) VALUTAZIONE**

1) PREMESSA

Il sottoscritto, dott. ing. Federico Colacino, Consulente Tecnico del Giudice iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale di Torino al n. ° 3569 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri di Torino con Matr. 10734 W; con studio in Torino, Via F. Cialdini 8 nominato Perito Estimatore del Fallimento in epigrafe, dopo aver effettuato i sopralluoghi ed i rilievi necessari comunica la:

**PERIZIA TECNICO- ESTIMATIVA RELATIVA A: BENI IMMOBILI
DELLA FALLITA: [REDACTED] –
CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN ROBASSOMERO (TO) – VIA
G. GIOLITTI, 9.**

2) DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di perizia è un capannone industriale nel quale venivano effettuate lavorazioni di stampaggio lamiera, taglio, carpenteria, lavorazioni varie di finitura atte alla progettazione, industrializzazione e commercializzazione di armadi per centraline di telefonia/internet.

Sono identificati nel capannone la palazzina uffici, i reparti di produzione, i magazzini, ed il piazzale circostante.

Identificazione catastale

Il capannone è così identificato al catasto fabbricati:

Comune di Robassomero (TO)

Foglio: 14

Particella: 151

Categoria: D/7

Rendita catastale: 48.076,00 €

Coerenze

L'unità immobiliare è posta alle coerenze (come da atto di provenienza): mappale 137, mappale 140, asse di Via Giolitti, mappale 142, mappale 139, tutti del foglio 14.

Descrizione

Il capannone si estende su una superficie di terreno di circa 6.250 mq con cortile, vi sono un ingresso carraio ed uno pedonale sulla Via Giolitti – lato E - e il cortile sui tre lati N, O e S del capannone.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è completamente recintato con muro in prefabbricato/mattoni e pilastri ad altezza circa 2,00 m.

La superficie coperta del plesso capannone+palazzina uffici è di circa 2.800 mq

La struttura è composta da un piano interrato dove trovano posto le centrali tecniche, gli spogliatoi e la mensa, oltre ad altri locali di servizio.

Un piano rialzato composto da uffici e fabbricazione/magazzino; un primo piano composto da uffici e fabbricazione/magazzino ed infine un piano secondo composto da uffici di cui una parte adibito ad abitazione segnalata come zona 4 nella planimetria catastale.

Lungo entrambi i piani del capannone di fabbricazione corrono delle ampie finestrate per tutta la lunghezza dei piani. Anche tutti i piani della palazzina uffici dispone di ampie vetrate correnti per tutti i piani.

La struttura del capannone è in ca con tamponamenti in prefabbricato, le altezze utili nel capannone sono, a seconda delle zone a 4,00 e 4,90 m circa da terra.

Sono presenti nello stabilimento due montacarichi che mettono in comunicazione i due piani adibiti a reparti di fabbricazione/magazzini.

A completamento della descrizione si riportano una immagine aerea del capannone e alcune delle foto fatte in occasione dei sopralluoghi svolti dallo scrivente sul posto. Il piazzale circostante il capannone è in autobloccanti ed il muro di cinta corre su tutti i lati della proprietà; gli accessi avvengono tramite passo carraio e cancello pedonale posti entrambi sulla via Giolitti.

Sono presenti piccoli giardini piantumati al piano terra ed al seminterrato nella zona antistante la palazzina uffici

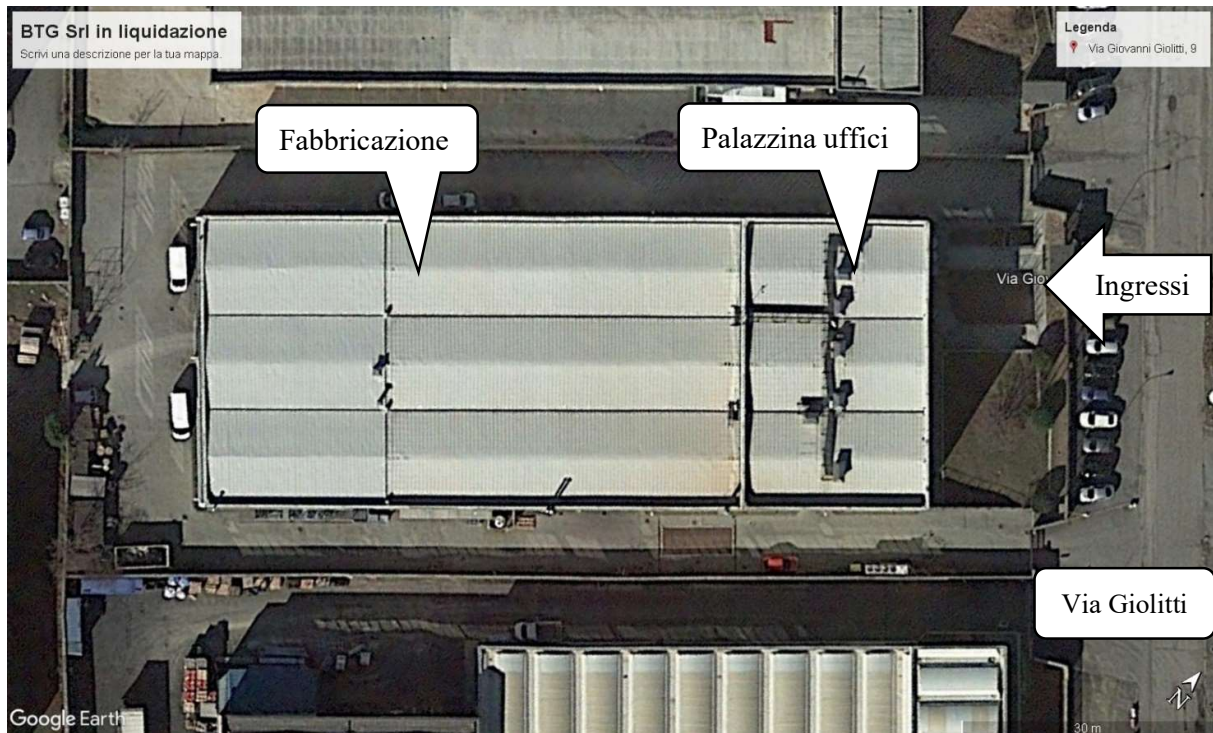


Figura 1 immagine aerea del capannone



Figura 2 lato E ingresso



Figura 3 lato N



Figura 4 lato N



Figura 5 lato O



Figura 6 interno fabbricazione



Figura 7 magazzini



Figura 8 uffici



Figura 9 uffici



Figura 10 uffici



Figura 11 uffici



Figura 12 foresteria



Figura 13 foresteria

3) SITUAZIONE EDILIZIA

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Robassomero risultano le seguenti pratiche edilizie per il capannone in oggetto:

- Pratica 797 del 14/XII/1993 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1357 del 06/III/1995;
- Pratica n. 980 del 24/VII/1997 per la quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1489 il 28/VIII/1999; - variante in corso d'opera in sanatoria alla pratica n. 797;
- Pratica n. 1026 del 23/XII/1998 che riguarda la concessione Edilizia 1490/2016 : variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 1463/999 del 06/VII/1998;
- Pratica 1066 del 27/I/2000 per concessione edilizia n. 1516/1066 per ampliamento.
- Pratica n. 1098 del 31/I/2001 ampliamento edificazione industriale con concessione edilizia n. 1558 del 30/I/2002 – in questa pratica vi è inoltre la Agibilità 1558/1098 rilasciata per l'edificio in Via Giolitti 9 rilasciata 30/III/2011

ALTRE INFORMAZIONI

Si ritiene opportuno segnalare quanto scritto sul contratto di provenienza in merito al passaggio di tubazioni di scarico acque dei fondi posti a monte di quello su cui insiste l'immobile oggetto di perizia Art 7: *"la società acquirente in persona di chi sopra, preso atto della situazione altimetrica del terreno in rapporto a quella delle proprietà viciniori, riconosce essere necessaria, in caso di utilizzo edificatorio del terreno, la raccolta delle acque meteoriche con una tubazione sotterranea da posizionarsi a minor danno, in parallelo all'asse minore del terreno.*

In tale tubazione potranno essere immessi gli scarichi dei fondi a monte distinti in mappa al foglio n. 14 n. 45/a ora 137, 53/a ora 140, mentre a valle esiste già il collegamento ad analogo impianto (presso il confine proprietà ██████████ a su volta scaricante su terreni di terzi come da antico diritto”.

Risulta inoltre sempre all’atto di provenienza all’Art. 9:

“Si danno atto le parti che il terreno oggetto del presente atto fa parte del Consorzio del Colombé costituito con scrittura privata autenticata dal Notaio Gardini il 7, 9 e 13 febbraio 1963 registrata a Cirié il 15 febbraio 1963 al n. 9080 vol. 102 successivamente rinnovato, avente per oggetto la costruzione e la successiva manutenzione delle opere di urbanizzazione del comparto industriale”.

Oggi il Consorzio risulta in liquidazione e lo scrivente ha chiesto all’attuale commissario la relativa documentazione di cui segue estratto.

Si allega copia del CDU rilasciato dal Comune di Robassomero per il mappale oggetto di perizia.

Le rappresentazioni catastali appaiono conformi allo stato di fatto per quanto rilevabile durante i sopralluoghi eseguiti nella presente procedura.

La regolarità edilizia, per quanto è stato possibile verificare in occasione dei sopralluoghi svolti appare positiva in funzione del rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Robassomero, il tutto salvo vizi occulti e/o deterioramenti e/o modifiche occulte e non rilevabili nel corso dei normali sopralluoghi svolti dallo scrivente.

Presenza dell’attestato di prestazione energetica: da verifica svolta dallo scrivente non risulta presente il certificato di prestazione energetica

CONSORZIO DEL COLOMBE'

Il fabbricato insiste nell'area industriale di Robassomero, in tale area la gestione delle parti comuni è demandata al Consorzio del Colombè.

Lo scrivente ha contattato il dott. G. Pomatto, attuale liquidatore del Consorzio, il quale ha messo a disposizione la documentazione relativa alla BTG in relazione alle spese per il consorzio.

In particolare i millesimi comunicati per la proprietà della fallita sono 26,67.

Sono allegati alla perizia la tabella millesimale, i verbali delle assemblee del 12 e 17 luglio 2018, la nomina del liquidatore, i patti consortili.

4) STORICO DELLE PROPRIETA'

Sulla base delle ricerche svolte presso i pubblici uffici risultano i seguenti passaggi di proprietà.

- La Società [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] Prima con atto di compravendita Notaio A. Scarabosio di Torino in data 6 maggio 1994 trascritto ai numeri RG 13710 RP 9664 il 23/5/1994.

- Successivamente vi è stata trasformazione di società da [REDACTED] a [REDACTED] con atto notarile Notaio A. Ganelli in Torino trascritto il 20/11/2008 ai numeri RG 54481 RP 34933.

- Successivamente la società [REDACTED] [REDACTED] si è fusa mediante incorporazione nella società [REDACTED] con atto Notaio A. Ganelli trascritto il 29/12/2009 trascritto ai nn.ri RG 57469 RP 36482

n.b.: nell'atto di provenienza compaiono i due mappali Foglio 14 particella 138 e Foglio 14 particella 141, poi soppressi a fronte della edificazione fatta dalla società acquirente e nuovo accatastamento attuale già sopra indicato.

5) FORMALITA'

A seguito delle certificazioni prodotte dalla Agenzia delle Entrate per i nominativi/società oggetto di interrogazione risultano le seguenti formalità da cancellare.

- O - O -

Iscrizione

RG: 17837

RP: 2991

Presentazione n. 36 del: 07/05/2018

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: 30.771,00 €; Totale: 45.000,00 €

Un. Negoziale: Foglio 14 particella 151, Via G. Giolitti, 9 Robassomero (TO)– quota 1/1

- O - O -

Iscrizione

RG: 45129

RP: 8246

Presentazione n. 48 del: 07/11/2018

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: 24.404,18 €; Totale: 50.000,00 €

Un. Negoziale: Foglio 14 particella 151, Via G. Giolitti, 9 Robassomero (TO)– quota 1/1

- O - O -

Iscrizione

RG: 52476

RP: 9479

Presentazione n. 34 del: 21/12/2018

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale: 3.294,65 €; Totale: 8.000,00 €

Un. Negoziale: Foglio 14 particella 151, Via G. Giolitti, 9 Robassomero
(TO)– quota 1/1

- O - O -

Iscrizione

RG:52477

RP: 9480

Presentazione n. 35 del: 21/12/2018

IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]

Capitale: 85.740,87 €; Totale: 90.000,00 €

Un. Negoziale: Foglio 14 particella 151, Via G. Giolitti, 9 Robassomero
(TO)– quota 1/1

- O - O -

Trascrizione

RG: 10158

RP: 7054

Presentazione n. 105 del: 13/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: [REDACTED]

Capitale: 24.404,18 €; Totale: 50.000,00 €

Un. Negoziale: Foglio 14 particella 151, Via G. Giolitti, 9 Robassomero
(TO)– quota 1/1

Trascrizione

RG: 29592

RP: 20939

Presentazione n. 1 del: 27/08/2020

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CONTRO: [REDACTED]

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

Un. Negoziale: Foglio 14 particella 151, Via G. Giolitti, 9 Robassomero
(TO)– quota 1/1

Costi di cancellazione

Le spese da versare in conservatoria per cancellare le formalità pregiudizievoli indicate in perizia (esclusi onorari del professionista) sono: 1.795,00 € Il tutto salvo modifiche delle tariffe che potrà apportare l’Agenzia delle Entrate e salvo ulteriori oneri parametrati sul prezzo di aggiudicazione e non quantificabili e/o prevedibili in questa sede.

6) VALUTAZIONE

La presente valutazione si basa principalmente su analisi di mercato per beni simili situati nello stesso territorio e/o in territorio attiguo.

Sono inoltre state effettuate ricerche presso l’Agenzia delle Entrate al fine di avere ulteriore supporto nella valutazione (dati OMI).

La valutazione avviene tenendo conto dello stato di conservazione, della data di costruzione, e delle condizioni di attuale conservazione che sono buone.

1.800.000,00 €

Da ritenersi comunque valutazione a corpo e non a misura per il complesso immobiliare descritto in perizia.

Ritenendo evaso l'incarico affidatomi termino l'elaborato peritale restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Il Perito

Dott. Ing. Federico Colacino



Allegati:

- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Estratto della principale documentazione edilizia
- CDU
- Formalità da cancellare
- Tabella millesimale Consorzio Colombè
- Verbali delle assemblee del Consorzio del 12 e 17 luglio 2018
- Nomina del liquidatore del Consorzio
- Patti consortili