



TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE VI FALLIMENTARE
FALLIMENTO n° 130/2022 R.G.



Giudice Delegato : Dott.ssa Carlotta PITTALUGA
Curatore : Dott. Dario SPADAVECCHIA
Perito Estimatore : Arch. Maurizio ORAZI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

capannone industriale con annessa palazzina uffici

in Pianezza (TO), Via Torino 24.



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

PREMESSA

In data 15.07.2022 il Tribunale di Torino ha dichiarato il Fallimento della Società [REDACTED], con sede in Pianezza (TO), nominando quale Curatore il Dott. Dario SPADAVECCHIA, con studio in Torino, Corso Tassoni n. 12. In data 20.07.2022 veniva autorizzata la nomina dello scrivente Arch. Maurizio ORAZI, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 25/G, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Torino al n. 2279 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, quale perito della procedura con l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili in capo alla società fallita.

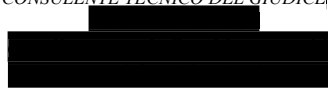
ATTIVITA' PERITALI

Al fine di adempiere al mandato ricevuto lo scrivente ha provveduto ad eseguire le seguenti attività peritali:

- sopralluoghi presso l'immobile ed esecuzione dei necessari rilievi strumentali, grafici e fotografici esterni e interni;
- reperimento copia titoli di provenienza e autorizzazioni amministrative;
- accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
- accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Sezione Catasto Terreni e Fabbricati con richiesta certificati catastali riferiti all'attualità;
- accertamenti edilizi, sanitari ed urbanistici presso il Comune di Pianezza per controllo dati amministrativi;
- indagini e analisi del mercato edilizio e delle specifiche caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche;
- ritiro presso i competenti Uffici dei certificati richiesti;



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
 CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE



-
- analisi risultanze, studi, conteggi e attività correlate.

Le evidenze risultanti dalle suddette operazioni (vedasi allegati) costituiscono parte integrante ed inscindibile della presente relazione di stima.

In possesso degli elementi utili per adempiere all'incarico conferito, elabora e redige la seguente relazione di perizia immobiliare.

INDICE

- oggetto della stima	pag.	4
- ubicazione, consistenza, coerenze e dati catastali	pag.	5
- superfici	pag.	5
- titolarità e provenienza	pag.	5
- descrizione	pag.	6
- stato di occupazione	pag.	9
- formalità pregiudizievoli	pag.	9
- diritti reali, vincoli e servitù	pag.	9
- situazione urbanistica	pag.	10
- accertamenti edilizi e difformità	pag.	11
- conformità catastale	pag.	13
- prevenzione incendi	pag.	13
- attestato di prestazione energetica	pag.	14
- valore di libero mercato	pag.	14



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

OGGETTO DELLA STIMA



E' oggetto della presente relazione un capannone industriale con annessa palazzina uffici, sito in Pianezza (TO), Via Torino n. 24.



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI

QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

Pianezza (TO), Via Torino n. 24

Entrostante ad ente urbano distinto al C.T. Foglio 32, particella 260, della superficie catastale complessiva di mq. 13.726, facente parte del complesso industriale denominato "Ex Coriasco" destinato ad insediamenti produttivi, capannone con annessa palazzina uffici elevata a tre piani fuori terra identificato nel regolamento condominiale di cui infra quale Lotto A - Int. B.

Il tutto, in corpo unico, alle coerenze: distacco su Via Torino, area assoggettata ad uso pubblico - parcheggio, particella 266 del Foglio 32, altra unità immobiliare sub. 28, salvo altre.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pianezza al Foglio 32, particella 26, sub. 6 - Via Torino n. 24 - int. B - piano T-1-2 - cat. D/1 - r.c. € 19.945,57, intestata a [REDACTED], proprietà 1/1.
Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione catastale (allegato 1).

SUPERFICI

- corpo uffici (piani terreno, primo e secondo)	mq.	850
- capannone industriale	mq.	2.060
- zona capannone industriale con altezza inferiore	mq.	140
- aree esterne di transito e parcheggio	mq.	1.500

TITOLARITA' E PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in piena proprietà alla fallita in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli di Torino del 29.12.1994 rep. 32611, trascritto a Torino 2 il 23.01.1995 ai nn. 2499/1942, nonché successivo atto di precisazione a rogito



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

medesimo Notaio del 06.12.1995 rep. 33682, trascritto a Torino 2 il 16.12.1995 ai nn. 34762/24493, con il quale si dava atto dell'identificativo catastale dell'immobile originariamente trasferito (allegato 2).

DESCRIZIONE

Complesso realizzato negli anni '90 in zona prettamente industriale, costituita da un diffuso insediamento, urbanisticamente denominato "De DP.30" a destinazione produttiva, costituito da un corpo uffici e servizi articolato su tre livelli e da annesso capannone industriale, compresi cortili con cancelli carrabili per transito e parcheggio di automezzi e recinzione lungo il perimetro dello stabilimento.

L'accessibilità viaria ai principali servizi comunali risulta favorevole, ed altresì dicesi per la rete autostradale, che dista circa 1,0 km.



Caratteristiche capannone industriale: struttura in cemento armato, pilastri con mensole per carriponte (altezza sotto trave 7,1 m.); copertura a shed in cemento armato



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

prefabbricato con vetrate apribili; tamponamenti con pannelli in c.a.p.; portoni e finestre metalliche, chiusure antincendio; pavimentazione in battuto di cemento.

È presente, all'interno del fabbricato produttivo, per tutta la lunghezza del capannone, una zona con larghezza interna di 2,2 m. e altezza di 4,5 m. con camminamento sulla copertura, raggiungibile attraverso 2 vani scala (uno interno ed uno all'esterno del fabbricato).



Caratteristiche costruttive corpo uffici: struttura in cemento armato; copertura piana con impermeabilizzazione; tamponamenti in muratura con elementi in cemento; serramenti in alluminio e vetri doppi; divisori interni in muratura e pareti mobili; pavimentazione sopraelevata con quadrotte in laminato e legno, piastrelle in monocottura nei servizi; controsoffittature nei corridoi con pannelli in cartongesso.

Presenti due vani scala per gli uffici con pavimentazione in marmo e ringhiere in ferro verniciato.



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE



All'esterno pavimentazione in asfalto e recinzione metallica su muretto in cemento.

Impiantistica generale (inclusa nella valutazione): impianto forza motrice con cabina esterna alla recinzione (a servizio del compressorio produttivo) e quadro generale di distribuzione; illuminazione con lampade e plafoniere; impianto di riscaldamento con centrale termica a gas metano per area produttiva, tubazione aeree ed aerotermi a soffitto; climatizzazione uffici con gruppo trattamento aria e distribuzione mediante ventilconvettori; impianto aria compressa; impianto idrico sanitario; impianto antincendio con idranti, manichette ed estintori; impianto ascensore nel corpo uffici; impianto antintrusione con sensori sui serramenti e volumetrici nelle aree uffici e capannone.

Lo stato generale di conservazione dei fabbricati e degli impianti generali risulta buono.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 3).



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

STATO DI OCCUPAZIONE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 02.01.2023, sull'immobile in oggetto gravava, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, la seguente formalità pregiudizievole (allegato 5):

Nota di trascrizione rg./rp. 52111/38150 del 28.11.2022

titolo: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

contro: [REDACTED]

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Fermo restando che si rimanda integralmente agli atti di provenienza per qualsivoglia diritto, l'immobile risulta assoggettato e da trasferire con tutte le relative servitù attive e passive, ed in particolare sotto la stretta osservanza di quanto segue:

- atto a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli di Torino del 19.12.1990 rep. 24055, del quale si richiamano espressamente le servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché la servitù di attraversamento, allacciamento, di tubazioni, cavi, condotti fra "[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]";



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

- atto di permuta a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli di Torino del 22.02.1991 rep. 24408;
- atto di vincolo a rogito Notaio Felice Rossi di Torino del 08.04.1992 rep. 30849, del quale si richiama il vincolo pertinenziale della zona perimetrata dalle lettere D-M-N-O-P-C-D nella planimetria allegata a tale atto, al confinante fondo di proprietà della “XXXXXXXXXX”;
- regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli di Torino del 15.01.1997 rep. 35071, trascritto a Torino 2 il 06.04.1998 ai nn. 11307/8549 (allegato 6). In considerazione dell’importanza di detto documento, quanto in esso riportato deve intendersi qui integralmente trascritto, e pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata circa il suo contenuto, di cui chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà preventivamente ritenersi edotto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Lo scrivente ha provveduto a richiedere presso il competente ufficio comunale Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 04.01.2023 (allegato 7).

Dalla disamina di detto documento, l’immobile oggetto della presente “[...]”

- ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea, denominata dal vigente P.R.G.C.: “De DP.30”, con destinazione: *INSEDIAMENTI CON IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E CONFERMATI*, e modalità previste all’Art.103.26 delle N.T.A del vigente P.R.G.C.;
- è in parte adibito a sedime stradale con modalità previste all’Art.117 delle N.T.A del vigente P.R.G.C.;
- È in parte gravato dalla fascia di rispetto stradale con modalità previste all’Art.117 delle N.T.A del vigente P.R.G.C.;
- Fa parte del corridoio ecologico del sistema fluviale della Dora Riparia con



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

modalità previste all'Art.73 delle N.T.A del vigente P.R.G.C.;

- *Il terreno sopra elencato è in parte collocato in corrispondenza della superficie territoriale ricadente in CLASSE IDROGEOLOGICA 1, in parte collocato in corrispondenza della superficie territoriale ricadente in CLASSE IDROGEOLOGICA 3a, in parte collocato in corrispondenza della superficie territoriale ricadente in CLASSE IDROGEOLOGICA 3b4;*
- *Il terreno sopra elencato è in parte collocato in corrispondenza della superficie territoriale ricadente in CLASSE ACUSTICA: VI del Piano di Zonizzazione Acustica.”*

ACCERTAMENTI EDILIZI E DIFFORMITA'

Dagli accertamenti effettuati presso il competente ufficio tecnico del Comune di Pianezza, relativamente all'immobile in oggetto, è emersa la sussistenza dei seguenti provvedimenti (allegato 8):

- Concessione Edilizia n. 48 prat. 4396 del 23.06.1992;
- Concessione Edilizia n. 39 prat. 4656 del 06.09.1993;
- Concessione Edilizia n. 66 prat. 4778 del 05.10.1994;
- Concessione Edilizia n. 36 prat. 4926 del 06.07.1995;
- Concessione Edilizia n. 59 prat. 4945 del 24.10.1995;
- Concessione Edilizia n. 42 prat. 5055 del 31.07.1996.

Si precisa inoltre che dalla disamina dei fascicoli attinenti le succitate pratiche edilizie, è stata rinvenuta modulistica concernente l'Autorizzazione all'Agibilità, che risulta però sprovvista di numero e data di rilascio.

In considerazione di ciò, lo scrivente interrogava il competente ufficio tecnico per le delucidazioni del caso, il quale riferiva che detto titolo è da intendersi a tutti gli effetti non rilasciato.



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, sono state accertate modifiche distributive interne nonché prospettiche.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda alle planimetrie indicative redatte (allegato 9).

Tali difformità potrebbero essere sanate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, corredata di tutti gli opportuni elaborati, anche grafici, fermo restando che l'amministrazione comunale si esprimerà in merito solo a seguito di fattiva presentazione della domanda, attività questa non percorribile dallo scrivente in questa sede.

Si precisa che dovrà essere inoltre presentata Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) corredata di tutti gli allegati necessari, ed in particolare:

- attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza;
- documentazione relativa al collaudo statico opere strutturali;
- documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche;
- documentazione catastale aggiornata;
- documentazione relativa alla sicurezza degli impianti quali certificazioni di conformità e collaudo;
- documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi (D.P.R. 1/8/2011 n° 151);
- documentazione relativa all'anagrafe delle unità immobiliari;
- documentazione relativa agli allacciamenti impiantistici;
- documentazione relativa al rispetto delle norme in materia di inquinamento acustico.



CONFORMITA' CATASTALE

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati (allegato 1), non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010. Ne consegue che, precedentemente al trasferimento, a seguito del rilascio di qualsivoglia provvedimento amministrativo ed esecuzione di opere, si dovrà procedere alla presentazione presso il competente ufficio della pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi e corretta attribuzione di rendita catastale. Differentemente, nel caso di vendita con rogito notarile, previa verifica con il Notaio prescelto dal fallimento, potrebbe trovare applicazione, indipendentemente dalla conformità edilizia, l'adempimento relativo all'ottenimento della conformità catastale, il cui costo indicativo ricomprensivo onorario professionale, diritti catastali e dichiarazione di conformità da allegare all'atto di trasferimento, viene determinato in complessivi € 5.000,00 circa.

Si ritiene opportuno proporre che negli atti della vendita, tenuto altresì conto che il venditore è il fallimento, venga specificato che tale onere economico, finalizzato al conseguimento della conformità catastale è a carico dell'aggiudicatario che dovrà ottemperare a tanto nel tempo intercorrente tra l'aggiudicazione e il trasferimento.

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

Risulta rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Torino quanto segue:

- Certificato di Prevenzione Incendi pratica n. 17639 del 05.05.2011 relativo a "officina meccanica - impianto di riscaldamento", individuato nella categoria 54.1.B e comprendente anche le attività di cui alla categoria 74.2.B;
- Attestazione di rinnovo periodico di Conformità Antincendio del 07.11.2013, alla



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

scadenza della quale (cinque anni dall'emissione) non è stato presentato alcun ulteriore rinnovo (allegato 10) e pertanto il complesso non può ritenersi a norma.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è stato accertato che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

VALORE DI LIBERO MERCATO

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell'immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, così determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici prodotti, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nella zona di riferimento e degli indici statistici (Osservatorio Mercato Immobiliare), delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), dell'incidenza del suolo, delle risultanze emerse dagli accertamenti telematici eseguiti presso i pubblici uffici, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, calcolando il valore di mercato come segue:

Destinazione	Superficie	Valore parametrico	Valore di mercato
	(mq.)	(€/mq.)	(€)
Uffici	850,00	600,00	510.000,00
Capannone industriale (h sottotrave 7,10 mt.)	2.060,00	350,00	721.000,00
Corpo di fabbrica con altezza ridotta (h 4,50 mt.)	140,00	280,00	39.200,00
Totale			1.270.200,00



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

che si ritiene equo e prudentiale determinare con arrotondamento in complessivi

€ 1.270.000,00 (euro unmilione duecentosettantamila/00) oltre oneri di legge

L'immobile viene venduto nello stato di fatto (anche ambientale), di diritto, edilizio, urbanistico, sanitario, strutturale, locativo ed amministrativo in cui si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, sotto l'osservanza dell'atto di provenienza, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che possa essere vantata dall'acquirente, successivamente al trasferimento. Resta altresì dichiarato che:

- le consistenze immobiliari sono da considerarsi sempre indicative ed in alcun modo vincolanti per lo scrivente, dovendosi intendere la valutazione dell'intero complesso eseguita a corpo e non a misura;
- non sono stati considerati possibili difetti, costi strutturali, problemi ambientali, anche del sottosuolo, che potrebbero avere un qualsivoglia impatto sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati rientranti nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo all'acquirente di ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi e Pubbliche Autorità, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità.

_____oo00oo_____

Tanto si è ritenuto esporre ad evasione del mandato ricevuto.

Torino, li 25.01.2023

Il Perito Estimatore
Arch. Maurizio ORAZI



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Atto di provenienza e successivo atto di precisazione.
- 3) Documentazione fotografica stato dei luoghi.
- 4) Contratto di affitto azienda.
- 5) Ispezione ipotecaria e formalità gravante.
- 6) Regolamento condominiale.
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 8) Pratiche edilizie.
- 9) Planimetrie indicative stato dei luoghi.
- 10) Prevenzione Incendi.

