

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO**  
**SEZIONE VI FALLIMENTARE**

Giudice Delegato : Dott.ssa Vittoria NOSENGO

[REDACTED] : Dott. Dario SPADAVECCHIA

Perito Estimatore : Arch. Maurizio ORAZI

---

**RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO STATO  
DELL'ARTE E STIMA IMMOBILIARE  
AREA SITA IN SETTIMO TORINESE  
(EX ACCIAIERIE FERRERO - LOTTO 3B)**

---

Il sottoscritto 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, veniva incaricato dal Dott. Dario SPADAVECCHIA, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di procedere relativamente all'area sita in Settimo Torinese (Ex Acciaierie Ferrero - LOTTO 3B) all'individuazione delle superfici, particelle catastali e suo più probabile valore di mercato all'attualità ai fini della vendita competitiva.

### ATTIVITA' PERITALI

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

- sopralluogo sulla località con contestuali rilievi strumentali e fotografici;
- accertamenti edilizi, catastali ed urbanistici;
- disamina della relazione di perizia estimativa del 31.12.2012 a firma Arch. Guido Fugigliando e Ing. Roberto Reni;
- plurime sessioni presso il Comune di Settimo T.se con il Dirigente Servizi di Programmazione del Territorio [REDACTED] ed i responsabili municipali dei settori tecnici amministrativi ove, a seguito dei numerosi quesiti posti, sono emerse molteplici questioni amministrative, urbanistiche ed edilizie con conseguenti risvolti operativi e giuridici che hanno necessitato di adeguati approfondimenti in quanto strettamente connessi ed imprescindibili al fine di procedere relativamente all'area sita in Settimo Torinese (Ex Acciaierie Ferrero - LOTTO 3B) all'individuazione delle superfici, particelle catastali e suo più probabile valore di mercato all'attualità ai fini della vendita competitiva;
- tenuto conto delle risultanze emerse, al fine statuire negli atti della vendita le modalità di attuazione dell'intervento in oggetto e le osservanze alle quali l'acquirente dovrà sottostare nei confronti dell'amministrazione, si richiedeva la formalizzazione di un documento chiarificatore delle seguenti questioni:
  - o possibilità di realizzare l'intervento sia edilizia libera che convenzionata;
  - o conferma di utilizzazione della volumetria residua da PEC scaduto ai sensi dell'art. 7 delle NTA di PRGC;
  - o fattibilità di suddividere l'intervento in 3 lotti con Permessi di Costruire indipendenti ferma restando una progettazione coordinata dell'intero lotto e che

- la procedura alienerà l'immobile ad un unico soggetto;
- o se esistano o meno vincoli sul completamento della bonifica;
  - o essendo stati prorogati gli incentivi sugli oneri in quale fascia di sconto si ricade per la rigenerazione urbana con bonifica;
  - o definizione all'attualità degli oneri di urbanizzazione a carico del lotto 3B, fermo restando che gli stessi saranno analiticamente determinabili al momento del rilascio del titolo abilitativo;
- la Giunta Comunale della Città di Settimo Torinese con Verbale di Deliberazione n. 38/2019 del 19.02.2019, dando risposta alle richieste avanzate, approvava gli indirizzi per l'attuazione dell'intervento di completamento del lotto 3B.

Le evidenze risultanti dalle suddette operazioni (vedasi allegati) costituiscono parte integrante ed inscindibile dell'elaborato.

#### ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Estratto di mappa.
- 3) Visure catastali.
- 4) Tipo Frazionamento prot. 2015/253504 del 26.05.2015.
- 5) Tipo Frazionamento e mappale prot. 2017/119546 del 21.04.2017.
- 6) Tavole individuazione aree da dismettere per OO.UU. ed oggetto di intervento.
- 7) Formalità pregiudizievoli.
- 8) Città di Settimo Torinese - D.G.C. n. 38 del 19.02.2019.
- 9) Città di Settimo Torinese - Copia stralcio PRGC e NTA.
- 10) Città di Settimo Torinese - D.C.C. n. 5 del 30.01.2014, n. 90 del 18.12.2014, n. 85 del 17.12.2018.

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

**Premesso che:**

- Le risultanze peritali ed estimative esposte nella relazione di stima immobiliare del 31.12.2012 a firma Arch. Geom. Guido Fugiglando e Ing. Roberto Reni, in qualità di periti incaricati [REDACTED] [REDACTED] in data 19.06.2012, all'attualità non possono essere assunte in considerazione dei presupposti dell'incarico, del notevole tempo intercorso, dell'intervenuta scadenza di tutti i progetti edilizi e conseguenti previsioni progettuali circa superfici di incidenza e destinazioni, nonché degli oneri e costi in allora sostenuti.
- La scrittura privata di cessione di ramo di azienda del 29.05.2015 autenticata nelle firme dal Notaio Andrea Ganelli di Torino relativa al confinante Lotto 3A non viene presa a raffronto nella presente relazione in quanto fondata su presupposti marcatamente differenti.
- Sono state compiute approfondite reiterate indagini sia in ambito pubblico che privato volte a raffrontare dati emergenti da cessioni di immobili assimilabili a quello in questione, senza però addivenire a risultati apprezzabili.
- I beni sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni, azioni e servitù attive nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni, azioni e servitù attive sotto l'osservanza degli atti notarili di riferimento, in quanto la vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di consistenza non potranno in ogni caso dare luogo a risarcimento, indennità o

riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie da vizi o mancanza di qualità, da intendersi anche rispetto alle vigenti leggi, a vincoli, servitù, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni tutte in materia di sicurezza.

Di conseguenza, anche l'eventualità di vizi, di mancanza di qualità o di difformità delle cose vendute, nonché la sopravvenienza di oneri di qualsivoglia genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nella perizia in atti, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, né la vendita potrà essere risolta per alcun motivo. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale ed accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui il bene, anche amministrativamente, si trova attualmente e di tutto quanto riportato nella perizia estimativa e negli altri documenti allegati che formano parte integrante del presente avviso, sia per la descrizione dei beni che per l'individuazione delle caratteristiche degli stessi, e costituiscono accettazione delle condizioni di vendita.

- La valutazione è stata condotta nell'ipotesi di assenza della formalità riportata a pag. 8 della presente.
- 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.

Di tanto per quanto possibile si è tenuto in debito conto nel ricercato valore di

mercato.

***“ubicazione, consistenze, coerenze e dati catastali”***

Comune di Settimo Torinese (To)

Area della superficie catastale di mq. 17.323 (diciassettemilatrecentoventitre) costituente il LOTTO 3B nelle convenzioni infra citate, compreso tra Corso Piemonte, via Moglia e via Solferino, a circa 1 km dal centro cittadino (allegato 1) ed identificata nell'allegato estratto di mappa (allegato 2) alla Partita 1 del Catasto Terreni al Foglio 20, particelle: [REDACTED] 897 - ente urbano - are 21.44; 898 - ente urbano - are 18.00; 899 - ente urbano - are 18.25; 917 - ente urbano - are 00.52; [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (allegato 3) posto fra le

coerenze:

- o particella 843, 945 - particelle 666, 949, 944, 727, 52 del foglio 20, ferrovia, salvo altre;
- o particelle 943, 960 - particelle 942, 961, 817, 831, 825, 728, 727, salvo altre;
- o particelle 897, 898, 899, 917, 958, 964 - particelle 955, 887, 962, ancora 887, 963, ancora 887, 896, 818, 961, 888, ancora 961, 957, salvo altre.

I sopra riportati estremi catastali derivano da Tipo Frazionamento prot. 2015/253504 del 26.05.2015 (allegato 4) e Tipo Frazionamento e Mappale prot. 2017/119546 del 21.04.2017 (allegato 5).

Si precisa altresì che:

- nella superficie catastale complessiva sopraindicata di mq. 17.323 (diciassettemilatrecentoventitre) sono ricomprese sia le superfici fondiarie che

quelle da dismettere per OO.UU. 1° e 2° e da assoggettare ad uso pubblico, e più precisamente:

- Superficie fondiaria: Foglio **20**, particelle: **897** - ente urbano - are 21.44; **898** - ente urbano - are 18.00; **899** - ente urbano - are 18.25; **917** - ente urbano - are 00.52, per complessivi catastali mq. 5.821 (cinquemilaottocentoventuno).
- Superficie da dismettere: Foglio **20**, particelle: **843** - ente urbano - are 46.68; **958** - ente urbano - are 01.77; **960** - ente urbano - are 26.93; **964** - ente urbano - are 25.12; **943** - ente urbano - are 10.99; **945** - ente urbano - are 03.53, per complessivi catastali mq. 11.502 (undicimilacinquecentodue).

- [REDACTED]

Per una migliore comprensione si rimanda all'allegato 6.

### *“titolarità e provenienza”*

Alla data odierna gli immobili risultano in capo alla società concordataria (sotto la denominazione sociale di [REDACTED] [REDACTED] per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con atti a rogito Notaio Giovanna Ioli del 22.12.2009 rep. 58669/22639, registrato a Torino 3 il 29.12.2009 al numero 20700 e del 21.12.2010 rep. 59818/23291, registrato a Torino 3 il 30.12.2010 al numero 8525.

***“stato di occupazione”***

L'area, all'interno della quale insistono baracche, ponteggi e vario materiale edile di risulta è libera da formali vincoli locativi verso terzi nella piena disponibilità della società concordataria.

***“formalità pregiudizievoli”***

Alla data del 19.03.2019 sugli immobili gravava, presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2, la seguente formalità pregiudizievole (allegato 7):

Nota di iscrizione rg./rp. 53774/11305 del 31.12.200

titolo: IPOTECA LEGALE

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

iscrizione: € 4.645.000,00 (quattromilioniseicentoquarantacinquemila/00)

Il suddetto titolo risulta annotato in data 01.06.2015 ai nn. 18318/2768 per restrizione di beni.

***“diritti a favore di terzi, vincoli, oneri e regolamentazioni”***

Sugli immobili non risultano gravare diritti reali a favore di terzi, vincoli, oneri e regolamentazioni, ad eccezione di quanto segue:

- convenzione edilizia per Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli articoli 39-43 richiamati dalla Legge Regionale n. 56/77 a rogito Notaio Flavia Pesce Mattioli di Torino del 09.10.2003 rep. 41753/11962, registrata a Torino il 21.10.2003 al



- numero 8308, trascritta a Torino 2 in data 25.10.2003 ai numeri 47935/32280;
- convenzione edilizia rogito Notaio Laura Passone di Moncalieri del 05.11.2008 rep. 2102/1025, registrato a Moncalieri il giorno 10.11.2008 al n. 6736, trascritto a Torino 2 il 18.11.2008 ai numeri 53943/34529;
  - tutti i patti e condizioni contenuti nell'atto di provenienza a rogito Notaio Giovanna Ioli del 22.12.2009 rep. 58669;
  - atto a rogito Notaio Andrea Ganelli di Torino del 09.10.2010 rep. 20068/13077, registrato a Torino il 30.12.2010 al n. 2010, con il quale è stata stipulata la convenzione urbanistica.

***“accertamenti edilizi, urbanistici e di bonifica”***

In merito alle modalità di attuazione del PEC, nonché di bonifica, la Giunta Comunale con Deliberazione n. 38/2019 del 19.02.2019 (allegato 8) così si esprimeva circa l'esecuzione dell'intervento di completamento del lotto edificabile 3B compreso in zona normativa Ia5 del PRG (normata dagli artt. 7, 26 delle vigenti N.T.A. - allegato 9), sito in via Moglia, area ex Acciaierie Ferrero:

- a) in coerenza con le scelte già effettuate per l'area di intervento si ritiene possibile realizzare l'intervento sia in edilizia libera, sia convenzionata;
- b) ai sensi dell'articolo n. 7 delle NTA del PRG si conferma della possibilità di utilizzazione della volumetria residua derivante dal PEC scaduto;
- c) si ritiene possibile attuare l'intervento in più lotti solo se disciplinati all'interno di un unico Permesso di Costruire Convenzionato, finalizzato a garantire una progettazione coordinata dell'intero lotto; Al primo intervento edificatorio sarà attribuita la realizzazione dell'intero piano terreno su cui sorgerà la piazza, già prevista nel PEC scaduto, che rimarrà di proprietà privata ed assoggettata uso

pubblico;

- d) l'intera area ricadente nel PEC, ad oggi scaduto, è stata bonificata e collaudata; ai fini del rilascio della certificazione di avvenuta bonifica da parte della Città Metropolitana di Torino per il lotto 3B in oggetto risulta ancora mancante la realizzazione di un solaio con funzioni di capping e lo smaltimento/recupero dei cumuli di cls trattato nonché l'accertamento di esclusione di eventuale contaminazione derivante dalla presenza dei rifiuti sul lotto stesso;
- e) gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali incentivi sono disciplinati dalle deliberazioni vigenti al momento del ritiro del titolo abilitativo;
- f) la convenzione del Permesso di Costruire regolerà il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rimaste (eventualmente) inattuata e/o i requisiti essenziali di trasformazione del lotto comunque necessari, e la loro relativa quantificazione, che comunque non dovrà essere inferiore a quella determinata in applicazione dei valori tabellari degli oneri di urbanizzazione sopra richiamati.

\_\_\_\_\_oo00oo\_\_\_\_\_

In considerazione di quanto sopra si riassume sinteticamente che:

- l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a qualsivoglia adempimento nei confronti dell'amministrazione comunale e degli organi pubblici preposti dalla riapertura alla conclusione dell'iter amministrativo;
- la volumetria residua utilizzabile derivante dal PEC scaduto e relativa al LOTTO 3B risulta pari a mc. 29.519,43 (ovvero mq. 9.839,81 di S.U.L.);
- gli oneri di urbanizzazione vigenti ai sensi della D.C.C. n. 90 del 18.12.2014 risultano:

- Primaria €/mc. 41,18
- Secondaria €/mc. 34,35

e pertanto gli stessi vengono quantificati sia in ambito di edilizia libera che convenzionata secondo il seguente prospetto

Edilizia	Superficie Utile Lorda	Volumetria	Oneri €/mc	
	mq		I	II
libera	9.839,81	29.519,43	€ 41,18	€ 34,35
convenzionata	9.839,81	29.519,43	€ 32,94	€ 27,48

Edilizia	Totale Oneri €		Costo Costruzione*	TOTALE	Incidenza oneri
	I	II	€	€	€/mq
convenzionata	€ 972.488,10	€ 811.193,94	€ 0,00	€ 1.783.682,04	€ 181,27
libera	€ 1.215.610,13	€ 1.013.992,42	€ 780.360,89	€ 3.009.963,44	€ 305,90

\* L'incidenza ipotizzata del costo di costruzione è pari al 35% (l'importo preciso dipenderà dalla soluzione progettuale)

- nell'eventualità in cui il Permesso di Costruire venga ritirato entro il 31.12.2019, ai sensi della D.C.C. n. 85 del 17.12.2018:
  - sconto del 10% sugli oneri in quanto area di completamento;
  - ulteriore sconto del 20% in quanto area di rigenerazione urbana con attività di bonifica;
- possibilità di rateizzare il versamento del contributo di costruzione, ai sensi della D.C.C. n. 5 del 30.01.2014, ovvero:  
Rateizzazione in 3 rate
  - la prima, pari al 40% dell'importo dovuto, all'atto del rilascio del titolo abilitativo;

- la seconda, pari al 20% dell'importo dovuto, entro sei mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo;
- la terza, pari al 40% dell'importo dovuto, entro dodici mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo, e comunque entro la fine dei lavori, se avvenisse prima dei dodici mesi.

Rateizzazione in 5 rate

- la prima, pari al 20% dell'importo dovuto, all'atto del rilascio del titolo abilitativo;
  - la seconda, pari al 10% dell'importo dovuto, entro sei mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo;
  - la terza, pari al 10% dell'importo dovuto, entro dodici mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo.;
  - la quarta, pari al 20% dell'importo dovuto, entro diciotto mesi dalla data del
  - rilascio del titolo abilitativo;
  - la quinta, pari al 40% dell'importo dovuto, entro ventiquattro mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo, e comunque entro la fine dei lavori, se avvenisse prima dei ventiquattro mesi;
- risulta già versato [REDACTED], nell'ambito del Permesso di Costruire Prat. Ed. n. 8705 del 24.12.2009 ad oggi scaduto, acconto per contributo al costo di costruzione pari a € 10.223,69.

Si rimanda inoltre alla planimetria dei lotti esecutivi e delle opere di urbanizzazione (allegato 6).

***“ regime fiscale del trasferimento ”***

Il trasferimento è da assoggettarsi ad I.V.A. nella misura prevista per legge.

**“ valore di mercato ”**

Per le operazioni di stima sono state preliminarmente individuate le caratteristiche estrinseche dell'area e cioè quelle relative alla sua collocazione territoriale, alla viabilità, al contesto, alla dotazione dei servizi, ecc..., e quelle intrinseche individuate in loco riferibili allo stato dell'arte, nonché a quanto desumibile dagli atti amministrativi, con particolare riferimento alla Delibera della Giunta Comunale n. 38 del 19.02.2019 (allegato 8).

Nell'area insistono baracche, ponteggi e vario materiale edile di risulta che si intende a corpo ricompreso nella stima.

Fermo restando quanto già riportato in premessa, nonostante siano state compiute approfondite reiterate indagini sia in ambito pubblico che privato volte a raffrontare dati emergenti da cessioni di immobili assimilabili a quello in questione, non essendo addivenuti a risultati apprezzabili, si è proceduto alla più probabile determinazione di valore all'attualità, sulla scorta di una ipotetica simulazione di piano economico-finanziario, finalizzato a definire e riepilogare il progetto imprenditoriale, le linee strategiche, gli obiettivi e la pianificazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'impresa. A tal proposito si è proceduto ad uno studio, che da un lato ha incluso l'analisi di mercato del settore immobiliare e delle costruzioni, e dell'altro le strategie in grado di generare attrattività economica e fattibilità finanziaria.

Sulla scorta di tali analisi si procede alla seguente determinazione di valore:

$$\text{mq. } 9.839,81 \times \text{€}/\text{mq. } 120,00 = \text{€ } 1.180.777,20$$

che si arrotondano in complessivi

**€ 1.180.000,00**

*(unmilione centoottantamila/00)*

**OLTRE ONERI DI LEGGE**

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni, azioni e servitù attive sotto l'osservanza dei citati atti notarili, in quanto la vendita deve intendersi a corpo e non a misura, e quindi le eventuali differenze di consistenza non potranno in ogni caso dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti le garanzie da vizi o mancanza di qualità, da intendersi anche rispetto anche rispetto alle vigenti leggi, a vincoli, servitù, licenze, permessi e autorizzazioni di qualsivoglia genere, nonché alle disposizioni tutte in materia di sicurezza. Di conseguenza, anche l'eventualità di vizi, di mancanza di qualità o di difformità delle cose vendute, nonché la sopravvenienza di oneri di qualsivoglia genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati nella perizia in atti, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, né la vendita potrà essere risolta per alcun motivo. La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza integrale ed accettazione dello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente e di tutto quanto riportato nella perizia estimativa e negli altri documenti allegati che formano parte integrante del presente avviso, sia per la descrizione dei beni che per l'individuazione delle caratteristiche degli stessi, e costituiscono accettazione delle condizioni di vendita.

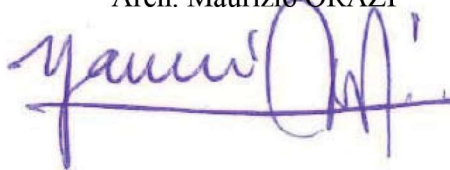
---

Tanto si è ritenuto esporre ad evasione dell'incarico ricevuto.

Torino, li 16.04.2019

*Il Perito Estimatore*

Arch. Maurizio ORAZI



### ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Estratto di mappa.
- 3) Visure catastali.
- 4) Tipo Frazionamento prot. 2015/253504 del 26.05.2015.
- 5) Tipo Frazionamento e mappale prot. 2017/119546 del 21.04.2017.
- 6) Tavole individuazione aree da dismettere per OO.UU. ed oggetto di intervento.
- 7) Formalità pregiudizievoli.
- 8) D.G.C. n. 38 del 19.02.2019.
- 9) Città di Settimo Torinese - Copia stralcio PRGC e NTA.
- 10) D.C.C. n. 5 del 30.01.2014, n. 90 del 18.12.2014, n. 85 del 17.12.2018.