

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale

R.G. 208/2023 L.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Dott. Matteo RELLECKE NASI

RAPPORTO DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ad immobili di pertinenza della Liquidazione Giudiziale n. R.G. 208/2023 L.G. siti in Comune di TORINO (TO) ed ivi con accesso dal civico n. 256 di via Reiss Romoli e dal civico n. 3/A di via Enrico Fermi, e precisamente:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di compendio a destinazione industriale insistente su terreno della superficie catastale, quindi non misurata in loco, complessiva pari a mq 8.250, identificato nella mappa del catasto terreni al Fg. 1055 mappali n. 22 della sup. di 8.039 mq e n. 115 della sup. di 211 mq.

INDICE

1.	DESCRIZIONE DEL LOTTO.....	3
2.	SUPERFICI.....	11
3.	DESCRIZIONE CATASTALE	11
	3.1 <i>Identificazione Catastale</i>	11
	3.2 <i>Conformità catastale</i>	13
4.	TITOLARITA' E PROVENIENZA	13
	4.1 <i>Attuale proprietario</i>	14
	4.2 <i>Proprietari precedenti e vicende nel ventennio</i>	14
5.	STATO DI OCCUPAZIONE.....	14
6.	FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	14
	6.1 <i>Vincoli sull'immobile</i>	14
	6.2 <i>Altri vincoli - regolamento di condominio e/o comprensorio</i>	15
	6.3 <i>Formalità pregiudizievoli - trascrizioni e iscrizioni</i>	15
6.	SITUAZIONE URBANISTICA.....	16
7.	PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA.....	17
	7.1 <i>pratiche, licenze e/o concessioni edilizie relative all'immobile</i>	17
	7.2 <i>Agibilità</i>	19
	7.3 <i>Regolarità edilizia e urbanistica</i>	19
	7.4 <i>Procedure e spese a sanatoria delle irregolarità edilizie riscontrate</i>	24
8.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	25
9.	CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA	25
	9.1 <i>DETERMINAZIONE DEL VALORE E CRITERI DI STIMA</i>	25
10.	CONCLUSIONI.....	30
11.	ELENCO ALLEGATI.....	31

1. DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di complesso industriale sito nel Comune di Torino, con ingresso dal civico n. 256 della via Guglielmo Reiss Romoli, ed ingresso secondario dal civico n. 3/A di via Enrico Fermi, insistente nella mappa del catasto terreni al Fg. 1055 mappali n. 22 della sup. di 8.039 mq e n. 115 della sup. di 211 mq e così per una superficie catastale complessiva pari a mq 8.250 (allegato n. 3).

Il complesso è ubicato nella periferia nord di Torino (quartiere Madonna di Campagna), in un ambito urbano dal tessuto eterogeneo, composto da vaste zone di edilizia residenziale pubblica (Vallette, Falchera) e diversi ambiti a carattere produttivo e commerciale all'ingrosso, in particolare sull'asse di via Reiss Romoli e di corso Grosseto.

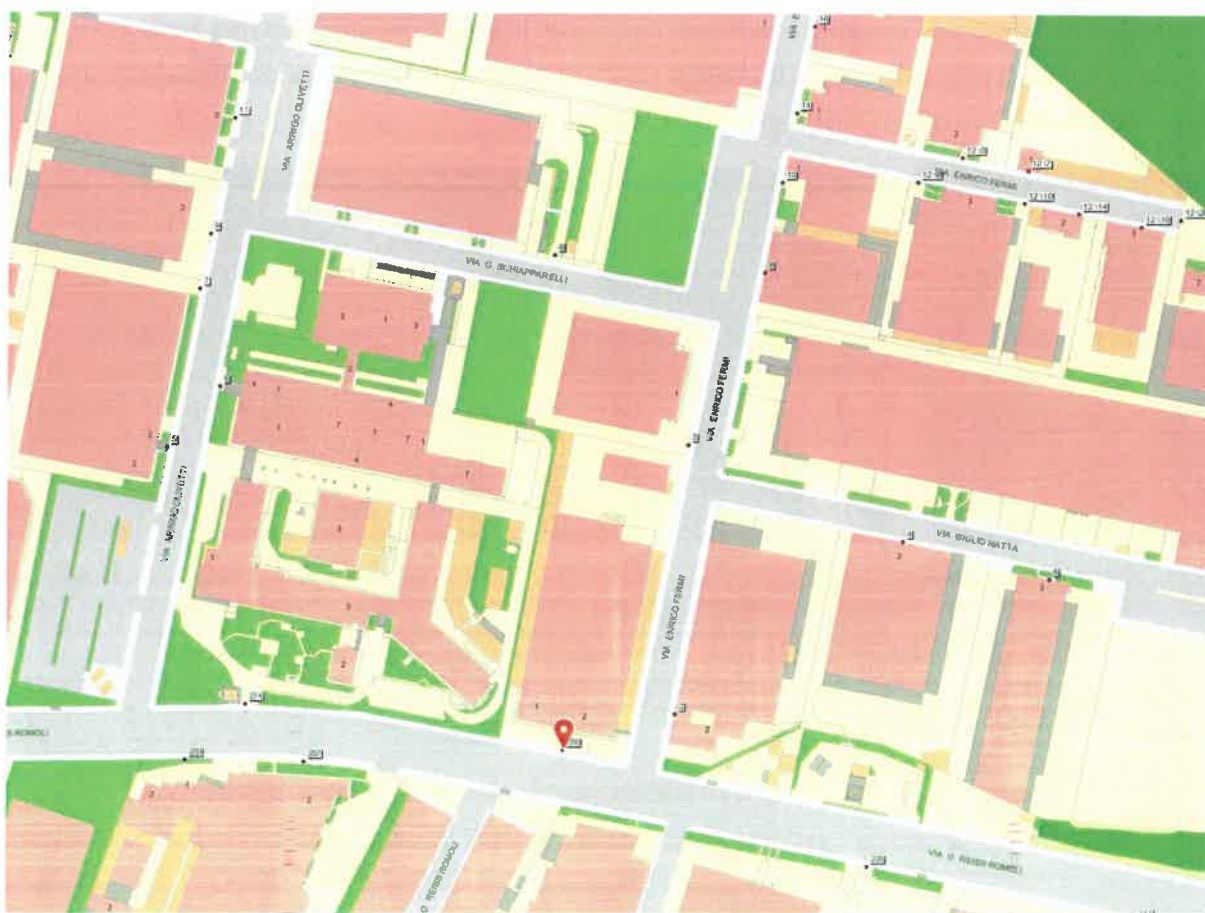


FIGURA 1: ESTRATTO CARTA TECNICA

La zona è prossima all'ingresso del raccordo autostradale Torino-Caselle ed alla rete viaria tangenziale alla Città di Torino.

La società in bonis R [REDACTED], nata a metà degli anni '50, si occupava in prevalenza della produzione di tessuti spalmati con resine poliviniliche (finte pelli e rivestimenti murali), per cui il complesso industriale risulta composto da una zona uffici e da un'area produttiva, oltre a depositi e tettoie di servizio.

Con riferimento allo stato attuale, come rilevabile dalle planimetrie catastali (allegato n. 2), il lotto può essere suddiviso in:

- a) Palazzina uffici su via Reiss Romoli, elevata a due piani f.t., oltre a piano interrato, con all'interno l'alloggio del custode (rif. AREE NN. 1-2-3-4-5 nelle tabelle che seguono);
- b) Capannone principale di forma rettangolare con struttura portante in acciaio (rif. AREA N. 6);
- c) Tettoie coperte realizzate sui due lati lunghi del capannone (rif. AREA N. 8) e locali tecnici annessi (rif. AREA N. 7);
- d) Capannone in calcestruzzo prefabbricato, posto all'interno del cortile (rif. AREA N. 10);
- e) Bassi fabbricati uso deposito e tettoie aperte (rif. AREA N. 9);
- f) Area libera, composta da una zona a sud, antistante la palazzina uffici, ed una zona a nord, sul retro del capannone principale (rif. AREA N. 11), accessibile unicamente dall'ingresso carrabile secondario su via Enrico Fermi, recante il civico n. 3/A.



FIGURA 2: FOTO AEREA (FONTE GOOGLE MAPS)

Di seguito si descrivono brevemente le caratteristiche costruttive e lo stato di conservazione delle varie zone, così come rilevate nel corso del sopralluogo effettuato in data 16.04.2024.

a) Palazzina uffici ed alloggio custode (AREE NN. 1-2-3-4-5)



FRONTE PALAZZINA UFFICI SU VIA REISS ROMOLI



PALAZZINA UFFICI – LABORATORIO PIANO TERRENO



PALAZZINA UFFICI – DEPOSITO PIANO INTERRATO



PALAZZINA UFFICI – ALLOGGIO CUSTOD



PALAZZINA UFFICI – LOCALI PIANO PRIMO

La palazzina uffici è costituita da un edificio con pianta rettangolare, frontistante via Reiss Romoli, elevantesi a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, tutti collegati tra di loro da scala interna.

Con riferimento alla planimetria catastale, la palazzina risulta composta da:

- al piano seminterrato: locali di servizio, quali mensa, spogliatoi e magazzini;
- al piano rialzato (I f.t.): uffici, una zona laboratorio ed un locale guardiola;
- al piano primo (II f.t.): uffici, disimpegnati da un corridoio centrale, e alloggio del custode.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con copertura piana, i prospetti sono in parte intonacati ed in parte rivestiti in materiale lapideo. Si rileva il distacco di alcune piastrelle.

Una porzione dell'edificio è stata edificata a due piani f.t. ed un'altra ad un solo piano f.t., con soprastante terrazzo non praticabile.

L'edificio è dotato di un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile, che dividono il piano rialzato in due differenti porzioni.

Nel blocco a destra si trovano alcuni uffici, disimpegnati da un corridoio centrale ed una zona laboratorio. Le pareti divisorie sono realizzate con telaio metallico e specchiature in vetro. I pavimenti sono in parte in battuto di cemento ed in parte in piastrelle di clincher. I serramenti esterni sono con telaio metallico vetusto e specchiature in vetro semplice.

Nel blocco a sinistra dell'ingresso carraio si trovano una guardiola ed altri uffici, separati da pareti divisorie in muratura. Le condizioni di conservazione risultano pessime, per via di infiltrazione d'acqua credibilmente proveniente dai lucernari in copertura. Si allegano al n. 1 fotografie dei rilevanti vari danni da infiltrazione al soffitto ed alle pareti.

Una scala con pedate ed alzate in marmo permette l'accesso al piano superiore, dove si trovano l'alloggio del custode, in pessime condizioni per via dei considerevoli danni da infiltrazione, e gli uffici, disimpegnati da un corridoio centrale e delimitati da pareti in muratura. I pavimenti della zona uffici sono in marmo, i serramenti in telaio metallico con specchiatura in vetro semplice, come quelli del piano inferiore. La parte destinata ad abitazione custode presenta pavimento in piastrelle di ceramica fatta eccezione per una camera in parquet.

Tutte le finiture ed impianti della palazzina risultano vetusti, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (foto nn. 07÷19 dell'allegato n. 1).

L'impianto elettrico è in maggior parte in canaline esterne.

Al piano interrato si trovano alcuni magazzini, spogliatoi con blocchi servizi, sala mensa e centrale termica. I locali sono accessibili unicamente dalla scala o da montacarichi.

b) Capannone principale (AREA N. 6)



CAPANNONE PRINCIPALE



CAPANNONE PRINCIPALE

Il capannone principale, costruito in aderenza alla palazzina uffici, occupa la maggior parte del lotto. Si tratta di un ampio ambiente di forma rettangolare (dimensioni circa 45 m x 77,5 m), realizzato con struttura portante in carpenteria metallica con copertura a "shed" e manto di lastre ondulate di cemento-amianto. Le murature perimetrali sono state realizzate in blocchetti di cemento e la pavimentazione è in battuto di cemento.

Una porzione del capannone è dotata di piano interrato, dove sono presenti locali tecnici, raggiungibili anche dal piano interrato della palazzina uffici.

Il fabbricato è stato edificato negli anni '60 e parrebbe non essere stato oggetto di successivi interventi di manutenzione, per cui le condizioni di impianti e finiture si fanno risalire all'epoca di costruzione.

In merito alla presenza di amianto, si ritiene utile richiamare i contenuti della relazione del 27/03/2024 - "Programma di controllo e manutenzione di materiali contenenti amianto" (allegato n. 10), da cui si desume quanto segue:

- le lastre ondulate della copertura sono costituite da fibre di crisotilo e crocidolite, che da esame visivo risultano con matrice compatta, ma con una sovracopertura non ermeticamente confinante.
- *"È previsto un controllo periodico delle condizioni dei materiali e il rispetto di idonee procedure per le operazioni di manutenzione e pulizia dello stabile, al fine di assicurare che le attività dell'edificio siano condotte in modo da minimizzare il rilascio di fibre di amianto. Tale programma implica il mantenere in buone condizioni i materiali contenenti amianto, prevenire il rilascio e la dispersione secondaria di fibre, intervenire correttamente quando si verifichi un rilascio, verificare periodicamente le condizioni dei materiali contenenti amianto".*
- la copertura in cemento amianto si presenta oggi in scadente stato di conservazione (indice di degrado) con conseguente potenziale rilascio di fibre verso l'ambiente esterno. Integrando la valutazione dell'indice di degrado, con la verifica inerente all'indice di esposizione, che ha

riportato un valore “medio” (stima del rischio), secondo la DGR n. 40-5094 del 18.12.2012, sulla copertura dovranno essere eseguiti entro dodici mesi dal 27/03/2024 interventi di bonifica.

c) Tettoie coperte ai lati del capannone (AREA N. 8) e locali tecnici annessi (AREA N. 7):



TETTOIE COPERTE LATERALI (INTERNO)



TETTOIE COPERTE LATERALI (VISTA DA VIA FERMI)

Lungo i due lati lunghi del capannone sono state realizzate due tettoie coperte, utilizzate per lo scarico/carico ed il deposito dei materiali, con struttura in ferro e manto in lastre di fibrocemento. I muri perimetrali sono in blocchi di calcestruzzo e la pavimentazione in battuto di cemento. Le condizioni dei locali risultano pessime.

In merito alla presenza di amianto, si ritiene utile richiamare i contenuti della relazione del 27/03/2024 -“Programma di controllo e manutenzione di materiali contenenti amianto” (allegato n. 10), da cui si desume quanto segue:

- le lastre di copertura della tettoia lato destro sono costituite da fibre di crisotilo e crocidolite, priva di sovracopertura;
- relativamente all'indice di degrado, la copertura in cemento amianto si presenta oggi in scadente stato di conservazione con conseguente potenziale rilascio di fibre verso l'ambiente esterno. Integrando la valutazione dell'indice di degrado, con la verifica inerente all'indice di esposizione, che ha riportato un valore “medio” (stima del rischio), secondo la DGR n. 40-5094 del 18.12.2012, sulla copertura dovranno essere eseguiti entro dodici mesi dal 27/03/2024 interventi di bonifica.

d) Capannone in calcestruzzo prefabbricato all'interno del cortile (rif. AREA N. 10)



MAGAZZINO INTERNO CORTILE (VISTA ESTERNO)



MAGAZZINO INTERNO CORTILE (VISTA INTERNO)

Il capannone, di forma rettangolare ed utilizzato come deposito, è stato costruito all'interno del cortile posto sul retro dello stabilimento principale, avente accesso dal portone carraio su via Fermi, recante il civico n. 3/A. L'edificio, isolato e ad un piano f.t., presenta struttura in cemento armato precompresso - prefabbricato, con travi a doppia pendenza a sostenere la copertura, pilastri prefabbricati, pavimento in battuto di cemento, muri perimetrali in blocchetti di calcestruzzo, portone scorrevole in ferro, finestre con telaio in ferro e vetri.

Le condizioni di conservazione risultano sufficienti, fatta eccezione per la copertura, che contenendo amianto è stata oggetto della citata relazione del 27/03/2024 -"Programma di controllo e manutenzione di materiali contenenti amianto" (allegato n. 10), da cui si desume quanto segue:

- il manto è formato da lastre ondulate con fibre di crisotilo e crocidolite, prive di sovracopertura;
- la copertura in cemento amianto si presenta oggi in scadente stato di conservazione con conseguente potenziale rilascio di fibre verso l'ambiente esterno. Integrando la valutazione dell'indice di degrado, con la verifica inerente all'indice di esposizione, che ha riportato un valore "medio" (stima del rischio), secondo la DGR n. 40-5094 del 18.12.2012, sulla copertura dovranno essere eseguiti entro dodici mesi dal 27/03/2024 interventi di bonifica.

Non è stato possibile per lo scrivente prendere visione del basso fabbricato addossato alla costruzione su lato a est, in quanto al momento del sopralluogo la vegetazione ne impediva l'accesso.

e) Bassi fabbricati uso deposito e tettoie aperte (rif. AREA N. 9)



TETTOIE E DEPOSITI (VISTA INTERNO)



TETTOIA ESTERNO

Oltre ai locali sopra descritti, il complesso è dotato di altre tettoie e depositi, edificate a nord-ovest. Si tratta di manufatti in pessime condizioni di conservazione e contenenti amianto, per cui si ritiene utile richiamare i contenuti della relazione del 27/03/2024 -"Programma di controllo e manutenzione di materiali contenenti amianto" (allegato n. 10), da cui si desume quanto segue:

- le lastre di copertura del piccolo magazzino sono costituite da fibre di tipologia crisotilo e crocidolite, prive di sovracopertura;
- la copertura in cemento amianto si presenta oggi in scadente stato di conservazione con conseguente potenziale rilascio di fibre verso l'ambiente esterno. Integrando la valutazione dell'indice di degrado, con la verifica inerente all'indice di esposizione, che ha riportato un indice "medio" (stima del rischio), secondo la DGR n. 40-5094 del 18.12.2012, sulla copertura dovranno essere eseguiti entro dodici mesi dal 27/03/2024 interventi di bonifica.

e) Area libera (rif. AREA N. 11)

Il complesso è dotato di due aree libere:

- a sud del lotto, anteriormente alla palazzina uffici, un'area della superficie di circa 684 m², principalmente destinata a parcheggio ed in parte occupata da piantumazioni;
- a nord del lotto, con accesso da Via E. Fermi, un'area in maggior parte asfaltata della superficie di circa 2.013 m².

Si allegano al n. 1 fotografie scattate nel corso dei sopralluoghi del 07.12.2023 e del 16.04.2024, precisando che i locali oggetto di stima risultano in pessime condizioni di manutenzione.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, l'eventuale aggiudicatario dovrà prendere atto che non sono state reperite dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.

2. SUPERFICI

Le superfici del complesso industriale sono state calcolate sulla base delle planimetrie fornite dalla Curatela e verificate a campione dallo scrivente sulla località.

N.	DESCRIZIONE	PIANO	SUPERFICIE (m ²)
1)	Palazzina - Ingresso, uffici tecnici e laboratori	T	636
2)	Palazzina - Uffici amministrativi, direzione e servizi	1	319
3)	Palazzina - alloggio custode	1	83
4)	Palazzina - Spogliatoi, mensa e servizi	S1	191
5)	Palazzina - Depositi	S1	498
6)	Capannone principale	T	3585
7)	Capannone - Locali tecnici, C.T.	S1	210
8)	Tettoie coperte sui lati capannone	T	987
9)	Tettoie e deposito	T	293
10)	Capannone - magazzino	T	400

TOTALE SUPERFICIE - escluse aree libere

7.202 m²

L'area libera (AREA n. 11), destinata a parcheggio, zona di manovra, cortile e scale esterne di accesso all'intercapedine risulta pari a circa 2.697 m².

Si ricorda, in ogni caso, che la valutazione deve intendersi a corpo e non a misura per cui le superfici sopra indicate sono da ritenersi puramente indicative.

3. DESCRIZIONE CATASTALE

3.1 Identificazione Catastale

Attualmente l'appezzamento di terreno, su cui insiste il compendio industriale oggetto di stima, risulta individuato nella mappa del C.T. del Comune di Torino come segue:

- Fg. 1055, n. 115, ENTE URBANO, consist. 211 mq, senza r.d.
- Fg. 1055, n. 22, ENTE URBANO, consist. 8.039 mq, senza r.d.

Gli attuali mappali sono derivati dalla variazione dell'originario mappale n. 22 della superficie catastale di 8.250 mq per frazionamento del 08/11/1999 in atti dal 08/11/1999 (n. 1543.1/1999).

Intestazione Catasto Fabbricati:

DATI ANAGRAFICI	sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
A			Proprietà 1/1

Il compendio industriale risulta regolarmente denunciato al N.C.E.U. dell'Ufficio Provinciale di Torino (TO) e così identificato (vedasi visura allegata al n. 2):

Capannone (D/7):

Comune	Torino							
Indirizzo	Via Guglielmo Reiss Romoli n. 256					Piano	S1-T-1	
	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Z.c.	Classe	Rendita	
	1055	22	1	D/7	3	-	€ 29.504,00	

L'immobile era in precedenza identificato al Fg. 33 n. 764 sub 1, soppresso con variazione per bonifica identificativo catastale del 11/08/2014 pratica n. TO0276165. In data 29/11/2013 è stata presentata pratica di divisione n. TO0498465 ed in data 22/11/1986 pratica n. 1010545) per ampliamento.

Alloggio custode (A/3):

Comune	Torino								
Indirizzo	Via Guglielmo Reiss Romoli n. 256						Piano	1	
	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Z.c.	cl.	Cons.	Sup.	Rendita
	1055	22	2	A/3	3	1	4 vani	91 mq	€ 185,92

L'immobile era in precedenza identificato al Fg. 33 n. 764 sub 1, soppresso con variazione per bonifica identificativo catastale del 11/08/2014 pratica n. TO0276165. In data 29/11/2013 è stata presentata pratica di divisione n. TO0498465 ed in data 22/11/1986 pratica n. 1010545 per ampliamento.

Si allegano:

- al n. 2 le planimetrie e le visure Catasto Fabbricati;
- al n. 3 estratto di mappa e visure catasto terreni.

Coerenze

Con riferimento all'estratto di mappa del Catasto Terreni (allego n. 3), il lotto oggetto di stima è posto in senso orario alle seguenti coerenze:

- Via Enrico Fermi, via Reiss Romoli, mappali nn. 16 e 17 del foglio 1055.

3.2 Conformità catastale

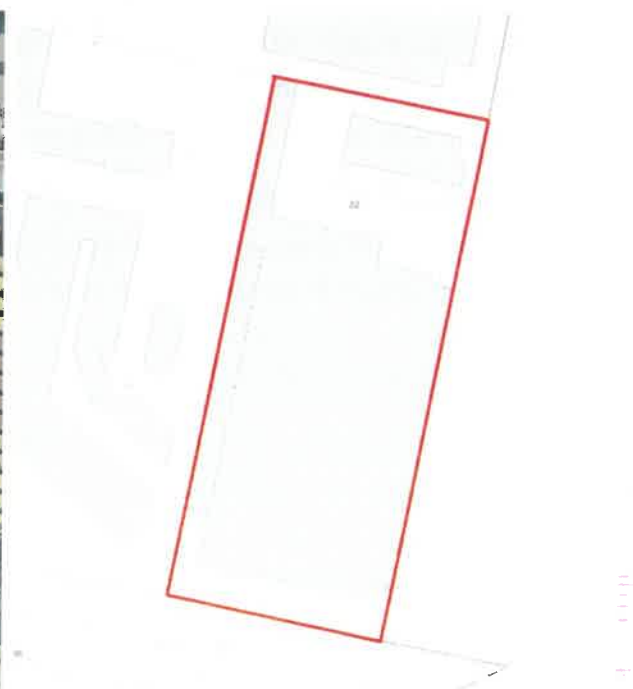
La planimetria catastale del complesso risulta in linea generale conforme allo stato dei luoghi. Si sono tuttavia rilevate alcune difformità che vengono evidenziate sommariamente nell'allegato n. 5, che ad avviso dello scrivente possono influire sul calcolo della rendita catastale. Tra le difformità si segnalano:

- differenti altezze interne;
- omessa indicazione del muretto dei silos a nord;
- omessa indicazione di tettoie e pensiline a sbalzo.

L'estratto di mappa del Catasto Terreni non è conforme allo stato dei luoghi, poiché omette di indicare la presenza di pensiline esterne, tettoia e muro-basamento dei silos a nord.

Le modifiche dell'altezza interna dei fabbricati influiscono sul calcolo della rendita catastale, per cui oltre alla presentazione di tipo mappale in aggiornamento, sarà necessaria la presentazione di denuncia di variazione catastale Doc.Fa.

La planimetria catastale dell'alloggio è conforme allo stato dei luoghi, come rilevati nel corso del sopralluogo del 16/04/2024.



4. TITOLARITA' E PROVENIENZA

In base alla documentazione prodotta dalla Curatela ed alle indagini effettuate dallo scrivente presso l'A.d.E- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino1 - aggiornate al 16/04/2024, si è potuto accertare quanto segue.

4.1 Attuale proprietario

DAL 22/03/2018

DATI ANAGRAFICI	sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
			1/1 PR

- [redacted]: atto di compravendita a rogito [redacted] rep. [redacted] 5 serie 1T, trascritto presso l'A.d.E. di Torino in data [redacted] 53, col quale la società REX S.r.l., con sede in Torino, c.f. [redacted], vendette e traferì alla società [redacted] con sede in Torino, c.f. [redacted], che accettò ed acquistò la piena proprietà del complesso industriale in oggetto.

4.2 Proprietari precedenti e vicende nel ventennio

Alla [redacted] i beni erano pervenuti dalla [redacted] - [redacted] con atto di scissione parziale con trasferimento di immobile a rogito notaio Placido Astore di Torino del [redacted] 9 rep. [redacted], registrato a Torino in data [redacted] al n. 10828, trascritto presso l'A.d.E. di Torino in data [redacted] 9. Tale atto, di cui si allega nota di trascrizione al n. 9, costituisce il primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

L'immobile è pervenuto alla [redacted] con atto anteriore al ventennio, ed in particolare antecedentemente al 12/07/1977, data in cui è stato trascritto l'atto di mutuo a rogito notaio Piero URANI rep. 22084 a favore di [redacted]

5. STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo, il complesso risultava libero da persone ed occupato da beni mobili di proprietà della società in Liquidazione.

6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alla lettura del titolo di provenienza (allegato n. 4 e nota di trascrizione allegata al n. 9) ed alle indagini effettuate dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino - aggiornate al 16/04/2024, si è potuto accertare quanto segue.

6.1. Vincoli sull'immobile

Gli immobili non risultano gravati da diritti reali, oneri e servitù apparenti o trascritti nel periodo del ventennio consultato, in particolare non risultano servitù di passaggio.

Si ritiene tuttavia utile precisare che con PRATICA N. 022682 - COD. UTENZA TO13033, la società [redacted] ottenuto l'assenso al subingresso e rinnovo della concessione preferenziale di [redacted]

[REDACTED]

derivazione d'acqua sotterranea tramite n. 1 pozzo in comune di Torino, ad uso industriale di raffreddamento¹.

6.2. Altri vincoli - regolamento di condominio e/o comprensorio

Dalle indagini condotte presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ e dalla lettura dei titoli di provenienza non risultano trascritti Regolamento di Condominio e/o di Comprensorio.

6.3. Formalità pregiudizievoli - trascrizioni e iscrizioni

A.d.E. - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ - aggiornamento al 16/04/2024:

a) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]

Titolo: ipoteca legale derivante da atto di compravendita a rogito Notaio Romano Umberto rep. [REDACTED]

Favore: CREDITORE IPOTECARIO
[REDACTED], con sede in TORINO (TO), c.f.

Contro: DEBITORE IPOTECARIO, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, [REDACTED] con sede in TORINO (TO) c.f. [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà,

Capitale: € 900.000,00

Totale: € 900.000,00

Oggetto: La nota colpisce unicamente gli immobili oggetto della presente consulenza (identificati al C.F. al Fg. 1055 n. 22 subb. 1 e 2), pertanto potrà essere cancellata totalmente dopo la vendita.

N.B. Si precisa che alla data del 16/04/2024, non risultava trascritta l'apertura della procedura di liquidazione.

IPOTECHE INEFFICACI PER TRASCORSO VENTENNIO

b) ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Inefficace per trascorso ventennio

Titolo: ipoteca legale derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio CIURCINA Rosario di Nichelino

Favore: [REDACTED], sede in Torino, [REDACTED]

Contro: [REDACTED], con sede in TORINO (TO) c.f. [REDACTED]

Capitale: lire 250.000.000

Totale: lire 500.000.000

Oggetto: La nota colpisce unicamente il complesso oggetto del presente elaborato peritale

c) PRIVILEGIO SPECIALE CONTRO del [REDACTED]

Inefficace per trascorso ventennio

Titolo: ipoteca legale derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio URANI Piero di Torino rep. n. [REDACTED]

Favore:

Contro: [REDACTED], con sede in

TORINO (TO) c.f. [REDACTED]

Capitale: lire 400.000.000

Totale: lire 800.000.000

Oggetto: La nota colpisce unicamente il complesso oggetto del presente elaborato peritale

d) ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED] 05

Inefficace per trascorso ventennio

Titolo: ipoteca legale derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio URANI Piero di Torino rep. n. [REDACTED]

Favore:

Contro: [REDACTED], con sede in

TORINO (TO) c.f. [REDACTED]

Capitale: lire 400.000.000

Totale: lire 800.000.000

Oggetto: La nota colpisce unicamente il complesso oggetto del presente elaborato peritale

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il lotto è situato nella periferia nord di Torino, in ambito a prevalente destinazione industriale, prossimo alle principali arterie stradali ed autostradali, ben servito da mezzi pubblici.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Torino in data 29/03/2024, l'appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati industriali ricade in:

- ZONA NORMATIVA: Zona Urbana Consolidata per Attività Produttive (art. 14 N.U.E.A.)
- AREA NORMATIVA: Aree per le attività produttive IN (art. 8 N.U.E.A.)
- INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 1,35 mq SLP / mq SF

Si allega copia del Certificato al n. 8, rimandando l'eventuale aggiudicatario a prenderne compiuta lettura essendo parte integrante e sostanziale del presente elaborato di stima.

7. PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA

7.1 pratiche, licenze e/o concessioni edilizie relative all'immobile

A seguito degli accertamenti condotti presso l'archivio edilizio del Comune di Torino ed in base alla documentazione resa consultabile dallo stesso ufficio, si è verificato che la costruzione del compendio immobiliare è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, in virtù dei seguenti provvedimenti edilizi-amministrativi:

pratiche registrate all'indirizzo Strada della Ressa n. 28:

- 1) pratica edilizia prot. n. 1961-1-11696 del 22/12/1961 - Licenza edilizia n. 1413 del 16/03/1962 per costruzione di stabilimento industriale con uffici, recinzione e relativi accessi stradali - PRATICA RISULTATA IRREPERIBILE (si allega attestazione);
- 2) pratica edilizia prot. n. 1963-1-10382 del 08/03/1963 - Licenza edilizia n. 156 del 21/05/1963 per varianti nel piano seminterrato della palazzina, dei vani centrale termica e cabina elettrica;
- 3) pratica edilizia prot. n. 1963-1-10853 del 07/06/1963 - Licenza edilizia n. 2471 del 30/08/1963 per costruzione di recinzione della proprietà;
- 4) pratica edilizia prot. n. 1963-1-10906 del 07/06/1963 - Licenza edilizia n. 583 del 03/06/1964 per copertura parziale dell'intercapedine con tettoia in vetroplastica su struttura portante in ferro
[realizzazione delle tettoie ad Ovest con copertura in lastre di cemento amianto in luogo di "vetroplastica"];
- 5) pratica edilizia prot. n. 1964-1-20219 del 14/02/1964 - Licenza edilizia n. 1604 del 04/05/1964 per costruzione di basso fabbricato a nord ovest uso magazzino, tettoia e due autorimesse;

pratiche registrate all'indirizzo via Reiss Romoli n. 256:

- 6) pratica edilizia prot. n. 1970-1-11244 del 07/10/1970 - Licenza Edilizia n. 1467 in data 09/12/1970; per ampliamento di fabbricato industriale ad un piano f.t.
[realizzazione di parte dei depositi adiacenti alla parete nord dello stabilimento];
- 7) pratica edilizia prot. n. 1971-1-60107 del 15/02/1971 - Licenza Edilizia n. 191 in data 24/05/1971 per ampliamento di basso fabbricato e costruzione di tettoia aperta, con inizio lavori in data 09/12/1970
[realizzazione di parte dei depositi adiacenti alla parete nord dello stabilimento, oltre ad una tettoia aperta];
- 8) pratica edilizia prot. n. 1971-2-10285 del 09/09/1971 - Licenza di occupazione n. 287 del 02/03/1972 per "locale ricavato dall'ampliamento di basso fabbricato e consistente in laboratorio" - a seguito di licenza d'uso opere in conglomerato cementizio Prefettura

- Torino Div IV n. 12311/40584 del 05/08/1971 - agibilità da riferirsi alla pratica prot. 1971-1-60107
- [parte di depositi a nord, ovvero 2 locali di mq 135+25];
- 9) pratica edilizia prot. n. 1972 1 11123 del 07/11/1972 - Licenza Edilizia n. 24 del 12/01/1973 per posa di pensilina metallica su fabbricato esistente ad un piano fuori terra e costruzione di un tratto di muro di cinta
- [tettoie a est verso via Fermi];
- 10) pratica edilizia prot. n. 1972-1-11132 del 13/11/1972 - Licenza Edilizia n. 1034 del 17/07/1974 per chiusura di tettoia aperta;
- [chiusura a sud della tettoia verso via Fermi];
- 11) pratica edilizia prot. n. 1973-1-10359 del 18-04-1973 - Licenza Edilizia n. 850 del 27/06/1973 per ampliamento di basso fabbricato uso industriale e parziale demolizione di basso fabbricato;
- [realizzazione di parte dei depositi a nord e demolizione di parte del deposito a nord-ovest, per ampliamento zona deposito bombole];
- 12) pratica edilizia prot. n. 1973-1-11092 del 26-10-1973 - Licenza Edilizia n. 60 del 20/02/1974 per costruzione di edificio ad un piano fuori terra uso refettorio, spogliatoi e servizi igienici;
- 13) pratica edilizia prot. n. 1974-1-10700 del 28-08-1974 - Licenza Edilizia n. 244 del 24-02-1975 per costruzione di fabbricato ad un piano fuori terra uso centrale termica e sopraelevazione di un piano di edificio già ad un piano fuori terra;
- [ampliamento dell'edificio per uso refettorio, sopraelevazione di un piano al di sopra dei depositi a nord e sopraelevazione della palazzina uffici]
- 14) pratica edilizia prot. n. 1986-11-50361 del 01-10-1986 - Concessione edilizia in sanatoria n. 1552/96 del 15/11/1996 ai sensi della Legge n. 47/85 sul condono edilizio per *"ampliamento alloggio custode e uffici per chiusura terrazzi (rif. Lic. 1413/62); modifiche di facciata, costruzione di tettoie in ampliamento di attività industriale, ristrutturazione capannone con cambio di destinazione d'uso da refettorio, spogliatoi e caldaia a laboratorio industriale (N.C.E.U. PROT. 43644/86)"*
- 15) pratica edilizia prot. n. 1997-9-2673 del 28-02-1997 DIA per *"installazione di tunnel estensibile per carico e scarico merci, con struttura in profilati d'acciaio scorrevoli su binari e copertura con telone in poliester"* - assenza di denuncia di fine lavori all'interno del fascicolo;
- 16) pratica edilizia prot. n. 1998-1-3606 del 16-03-1998 - si riferisce a realizzazione di volumi in ampliamento del fabbricato a nord. La commissione in data 19/03/1998 ha espresso parere negativo rilevando che le opere non rispettano il distacco dai confini privati in contrasto con l'art. 14 delle N.U.E.A. del N.P.R.G. - DINIEGO del 12/05/1998;
- 17) pratica edilizia prot. n. 1999-1-6772 del 12-05-1999 - concessione Edilizia n. 595/99 del 29/09/1999 per *ampliamento di fabbricato esistente ad uso magazzino prodotti finiti previa demolizione di due fabbricati esistenti* - LAVORI NON ESEGUITI, nonostante dichiarazione di inizio lavori del 18/07/2002

Si allega al n. 11 e 12 un estratto della documentazione edilizia amministrativa rilasciata dal comune di Torino, precisando che non è stata presentata alcuna pratica edilizia relativa alla rimozione/demolizione della struttura estensibile, di cui alla pratica edilizia prot. n. 1997-9-2673 del 28-02-1997, né alla rinuncia alla realizzazione degli interventi, di cui alla pratica prot. n. 1999-1-6772 del 12-05-1999.

7.2 Agibilità

A seguito delle indagini condotte presso l'archivio edilizio del Comune di Torino ed in base alla documentazione resa consultabile dallo stesso ufficio, si è verificato che per la costruzione del compendio immobiliare è stato rilasciato un unico certificato di agibilità di cui alla pratica edilizia prot. n. 1971-2-10285 del 09/09/1971 - Licenza di occupazione n. 287 del 02/03/1972 per "locale ricavato dall'ampliamento di basso fabbricato e consistente in laboratorio".

Si ritiene pertanto che le altre porzioni del fabbricato ne siano prive.

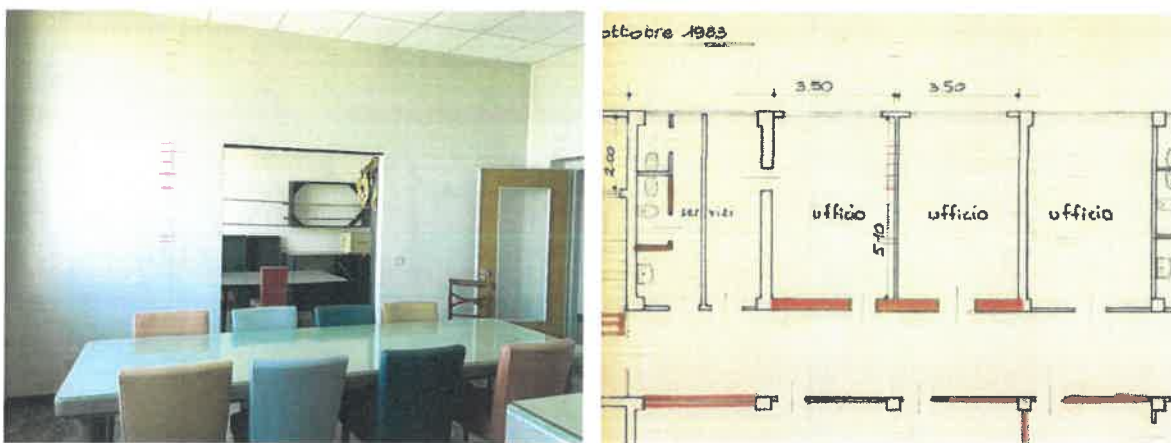
7.3 Regolarità edilizia e urbanistica

Dal confronto tra quanto autorizzato in Comune e quanto rilevato, sono emerse difformità che ad avviso dello scrivente, ai sensi degli artt. 32 e 33 del D.P.R. 380/2001, non sono da ritenersi ostative al trasferimento. L'ultimo stato autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria n. 1552/96 del 15/11/1996 (pratica prot. n. 1986-11-50361) riporta uno stato differente da quello rilevato nel corso del sopralluogo del 16/04/2024.

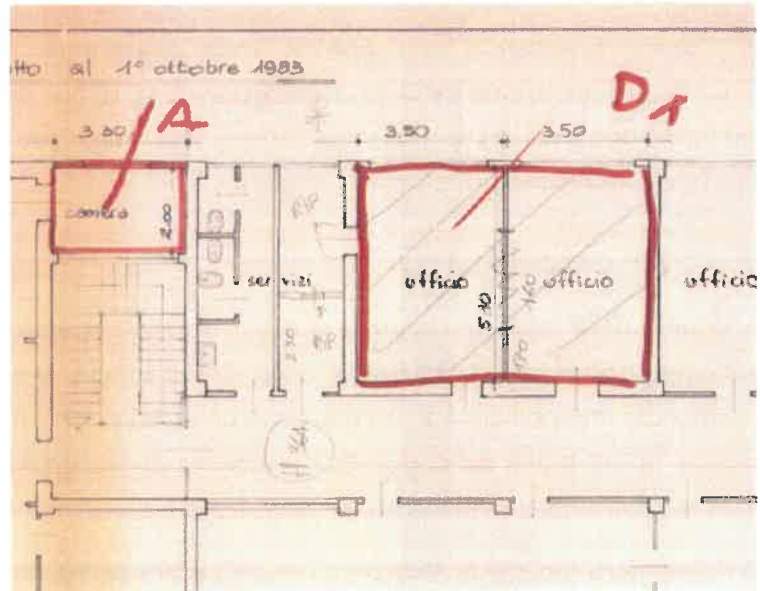
Le difformità riguardano sia modifiche interne che modifiche esterne, tra cui si segnalano:

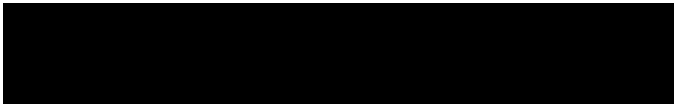
a) Modifiche interne al piano primo della palazzina uffici:

- apertura di un varco di comunicazione tra due uffici (indicato nella Concessione Edilizia n. 1552/96 solo a matita)



- realizzazione di tramezzo divisorio nel locale tra servizi igienici e locale ufficio (indicato nella Concessione Edilizia n. 1552/96 solo a matita).





b) Modifiche interne al piano terreno della palazzina uffici:

- Nel blocco a sinistra dell'androne carraio, realizzazione di porta di accesso all'area produttiva, indicata nella Concessione edilizia in sanatoria n. 1552/96 solo a matita;



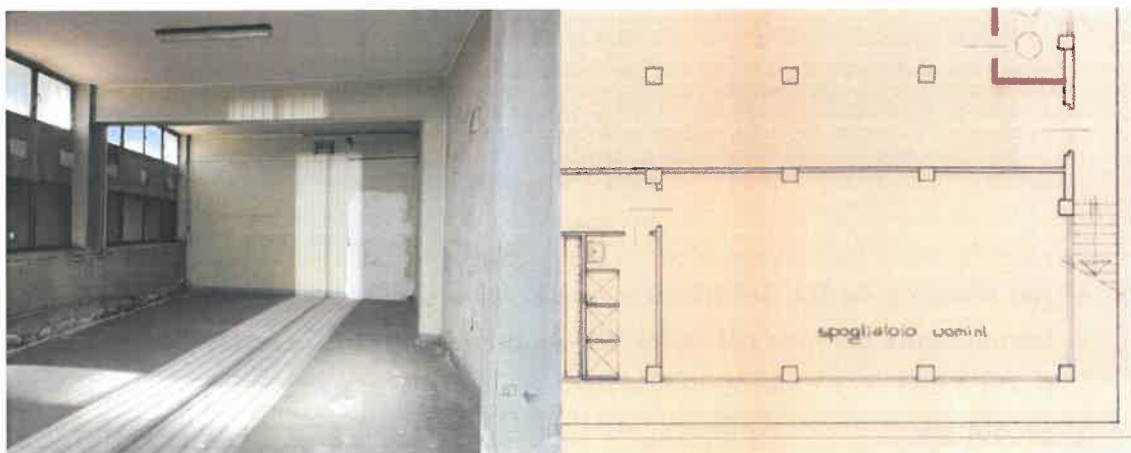
- Nel blocco a destra dell'androne carraio, diversa disposizione dei locali: realizzazione di tramezzature divisorie nel locale "laboratorio analisi" (mancanti le pareti indicate solo con tratto a matita) e omessa realizzazione di una delle scalette di comunicazione con la zona produttiva;





c) al piano interrato della palazzina uffici:

Nel locale indicato come “spogliatoio uomini” (a matita indicato come “deposito”), chiusura di un vano porta e demolizione di porzione di tramezzo;



d) Realizzazione di opere esterne

- Realizzazione di pensilina a copertura della scala esterna di accesso all'intercapedine addossata al fronte ovest del fabbricato, nonché a copertura di altri accessi;





- Formazione di tettoia opaca e fissa in luogo di “copertura mobile trasparente “P”” autorizzata con concessione edilizia in sanatoria 1552 - 1996 (vedasi pag. 3 allegato n. 12);



- Realizzazione di muretto e basamento in c.a. a contenimento dei silos a nord del capannone principale;



- Realizzazione di tettoia esterna a nord;



Sulla validità della correzione a lapis/matita dell'elaborato grafico si è espresso il TAR Piemonte (n.80/2022) ritenendo che non provi che ciò corrisponda ad un assenso, o comunque ad un titolo edilizio validato ed autorizzato dall'amministrazione comunale. Pertanto, seppur credibile che le opere sopradescritte siano risalenti all'epoca in cui è stata presentata la pratica edilizia prot n. 1986/-11-50361 (condono), lo scrivente ritiene non possano essere considerate tolleranze esecutive (così come definite dall'articolo 34-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dall'articolo 6 bis della Legge Regione Piemonte n. 19 dell'8 luglio 1999 e s.m.i. e dalla DGR Piemonte n. 2-4519 del 14 gennaio 2022 e s.m.i.) e debbano pertanto essere considerate violazione edilizia.

7.4 Procedure e spese a sanatoria delle irregolarità edilizie riscontrate

In merito alle procedure e spese di sanatoria delle irregolarità edilizie, si premette che il D.L. 83/2015 (c.d. Decreto Giustizia per la crescita) introduce l'obbligo per il CTU di precisare:

- i) la sanabilità o meno dell'immobile staggito;
- ii) i costi di sanatoria.

Inoltre, il D.L. 83/2015, attribuisce all'esperto estimatore l'obbligo di quantificare i costi necessari per sanare gli abusi rilevati in modo analitico.

Secondo quanto indicato dal Testo Unico sull'Edilizia (art. 36 co. 1 D.P.R. 380/01 "... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda") tra i soggetti legittimati alla definizione di un abuso non c'è l'esperto estimatore nominato.

Ai sensi del D.P.R. 380/2001, possono essere mantenute e regolarizzate con una pratica edilizia in sanatoria solo gli interventi realizzati senza titolo che rispettano il requisito della doppia conformità ai sensi del sopra citato art. 36.

Le opere esterne, abusivamente realizzate, dovranno essere rimosse. In particolare, l'eventuale aggiudicatario dovrà prevedere:

- i) La rimozione delle pensiline che risultino aggettanti oltre 1,5 m dal filo di fabbricazione, in quanto se di aggetto superiore costituirebbero aumento della superficie coperta;

- ii) La demolizione delle tettoie che costituirebbero aumento della superficie coperta;
- iii) La demolizione del basamento e del muro di contenimento in c.a., nonché dei relativi silos in vetroresina.

Per le difformità interne, l'aggiudicatario a propria cura e spese potrà valutare, in alternativa al ripristino dello stato autorizzato con le pratiche edilizie sopracitate, il mantenimento di quegli interventi realizzati senza titolo che rispettano il citato art. 36 (doppia conformità). Il più corretto iter amministrativo da seguire per la sanatoria dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino. Ad avviso dello scrivente, la conservazione degli abusi e la regolarizzazione degli stessi potrà avvenire tramite l'affidamento di incarico ad un professionista abilitato, che provveda alla redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria CILA tardiva ai sensi dell'art. 6bis comma 5, con corresponsione di sanzione amministrativa (€ 1.000,00), oltre ad oneri professionali (stimabili in € 1.200,00) e diritti di segreteria (allo stato attuale pari € 57,30).

Con l'Ufficio Tecnico della Città di Torino dovrà inoltre essere verificata la necessità di comunicare la mancata esecuzione delle opere di cui alla pratica edilizia prot. 1999-1-6772.

Quanto sopra riferito potrà essere oggetto di revisione qualora emergesse l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente non ha potuto prendere visione, in quanto non rese consultabili dal Comune di Torino.

8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Gli accertamenti effettuati sul sistema SIPEE con aggiornamento al 29/02/2024 hanno permesso di rilevare che per il compendio immobiliare sono stati redatti e trasmessi i seguenti attestati di prestazione energetica (A.P.E.):

- APE N. 2017 101302 0023 valido fino al 14/09/2027 da riferirsi all'unità immobiliare a destinazione residenziale identificata al Fg. 1055 n. 22 sub. 2, redatto dall'arch. Marco Maletto in data 14/09/2017;
- APE N. 2017 101302 0024 valido fino al 14/09/2027 da riferirsi al compendio industriale (esclusa zona di cui al sub. 2) identificato al Fg. 1055 n. 22 sub. 1, redatto dall'arch. Marco Maletto in data 14/09/2017.

Si allegano ai nn. 6 e 7 copie degli Attestati, come prelevati dal Portale SIPEE.

9. CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA

9.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE E CRITERI DI STIMA

Per determinare il più probabile valore di mercato si ha avuto riguardo alla documentazione ricevuta dalla Curatela, a quanto rilevato dai sopralluoghi effettuati in data 07/12/2023 e 16/04/2024, al peggior stato di manutenzione del compendio

immobiliare come sopradescritto, nonché all'ubicazione.

Si è tenuto inoltre conto della conformità urbanistico-edilizia e catastale del complesso edificato tra il 1962 ed il 1999 e della mancanza del certificato di agibilità.

Si è quindi fatto riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), nonché a valutazioni proposte da Agenzie Immobiliari per altri immobili simili nella stessa zona, mediandole con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del compendio in oggetto.

Il lotto oggetto di stima ricade nella microzona n. 38 denominata zona "D/13 - Periferica/CORONA NORD-OVEST" per la quale l'O.M.I. fornisce per capannoni industriali in stato normale i seguenti valori:

- nel primo semestre dell'anno 2023:

190 €/mq MIN - 380 €/mq MAX - valore MEDIO: 285,00 €/mq

In considerazione dell'altezza interna, delle destinazioni d'uso ivi contenute, della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, si è ritenuto opportuno prendere a riferimento il valore minimo OMI pari ad 190 €/mq per capannoni industriali in stato normale.

A tale valore è stata applicata una decurtazione del 20% (38 €/mq) per tenere conto di aspetti negativi, che diminuiscono sensibilmente l'appetibilità del lotto, ovvero:

- a) la presenza di cemento-amianto (di crisotilo e crocidolite) in copertura.

Gli ultimi esami di controllo condotti sulla copertura, risalenti a fine marzo 2024, hanno evidenziato come la maggior parte della superficie di copertura sia realizzata in lastre ondulate di cemento-amianto, contenenti fibre di crisotilo e crocidolite, in scadente stato di conservazione con conseguente potenziale rilascio di fibre verso l'ambiente esterno, per cui sarà necessario provvedere entro fine marzo 2025 ad eseguire interventi di bonifica.

In considerazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà accollarsi per le spese di bonifica (rimozione e smaltimento, nonché oneri professionali connessi), si ritiene corretto decurtare il valore al mq come sopra indicato.

- b) Tipologia costruttiva superata

L'intera area produttiva della superficie di circa 3.500 mq è costituita da un capannone vetusto, realizzato con struttura portante in acciaio, con capriate metalliche. Si tratta di una tipologia costruttiva superata dal sistema prefabbricato e non più rispondente alle attuali esigenze di una attività industriale. La tipologia strutturale, inoltre, risulta di difficile e molto oneroso adeguamento alle attuali normative antincendio.

c) Vetustà strutture, impianti e finiture e carenti condizioni manutentive

Lo stato di conservazione del complesso immobiliare risulta scadente e risalente ancora agli anni in cui è stato realizzato (1960-1970), non essendo stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria se non quelli relativi alla sovracopertura di parte della copertura in fibro-amianto. Sono stati rilevati vari danni da infiltrazione sia dal terreno che dalla copertura, in particolare al piano primo in corrispondenza dell'alloggio del custode ed al piano terreno nel blocco a sinistra dell'ingresso, sottostante il terrazzo.

d) La ridotta superficie libera

L'unica porzione di cortile utilizzabile per il transito di automezzi pesanti e quindi come area di carico/scarico è l'area posteriore a nord.

Applicando al valore di 190 €/mq, una decurtazione pari al 20% si giunge a determinare quale probabile valore di mercato della zona produttiva (area n. 6 della tabella precedente):

152,00 €/mq

Al capannone, utilizzato come magazzino della superficie di circa 400 mq (area n. 10 della tabella precedente), realizzato all'interno del cortile con struttura portante e capriate in c.a.p. prefabbricato, tamponamenti in blocchetti di calcestruzzo, è stato invece assegnato, per evidenti condizioni di manutenzione e preesistenza migliori rispetto al fabbricato produttivo principale, quale probabile valore di mercato:

220,00 €/mq

Alla palazzina uffici, tenendo conto che si tratta di locali utilizzati come ufficio, ma di fatto facenti parte di un complesso in prevalenza destinato ad uso produttivo, si è ritenuto corretto definire il valore assumendo il riferimento degli edifici industriali:

380,00 €/mq

da riferirsi al piano primo, in migliori condizioni manutentive, e quindi ridotto per i locali ai piani inferiori e per l'alloggio del custode, in pessime condizioni per via degli evidenti danni da infiltrazione.

Parametrando i valori sopra determinati alle destinazioni d'uso e condizioni degli altri locali/aree di cui è composto il lotto, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, quantificandolo poi a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:

N.	DESCRIZIONE	SUP. (MQ)	VAL.UNITARI (€/mq)	VALORE AREE
1	Palazzina - Ingresso, uffici tecnici e laboratori - Piano T	636	300,00 €	190.800,00 €
2	Palazzina - Uffici amministrativi, direzione e servizi - Piano 1	319	380,00 €	121.220,00 €
3	Palazzina - alloggio custode - Piano 1	83	200,00 €	16.600,00 €
4	Palazzina - Spogliatoi, mensa e servizi - Piano S1	191	120,00 €	22.920,00 €
5	Palazzina - Depositi - Piano S1	498	95,00 €	47.310,00 €
6	Capannone principale - Piano T	3.584	152,00 €	544.920,00 €
7	Capannone - Locali tecnici, C.T. - Piano S1	210	50,00 €	10.500,00 €
8	Tettoie coperte sui lati capannone- Piano T	987	80,00 €	78.960,00 €
9	Tettoie e deposito- Piano T	293	50,00 €	14.650,00 €
10	Capannone - magazzino- Piano T	400	220,00 €	88.000,00 €
11	Aree libere, parcheggio, manovra e cortile	2697	10,00 €	26.970,00 €

E così per complessivi

€ 1.162.850,00

Ad avviso dello scrivente, alla luce:

- i) della valutazione complessiva come UNICO lotto;
- ii) delle carenti condizioni manutentive, con evidenti condizioni di degrado strutturale, impiantistico oltreché riguardante le finiture, di cui si è già tenuto debito conto;
- iii) della presenza di un diffuso quadro fessurativo delle murature e di danni da infiltrazione sia al piano primo che al piano terreno;
- iv) della presenza di materiali contenenti asbesto, di cui si è già tenuto debito conto;
- v) della situazione edilizia-amministrativa e catastale, di cui è riferito e per la cui regolarizzazione dovrà essere presentata pratica edilizia in sanatoria, previa rimozione e smaltimento delle opere non mantenibili (tettoie), con oneri e costi (anche comprendenti sanzioni amministrative) a carico dell'aggiudicatario;

- [REDACTED]
- vi) dell'irreperibilità di certificati di agibilità, se non per una piccola porzione, per cui per l'istruttoria di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) occorrerà attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici di cui al DPR 380/2001 e D.Lgs. 192/2005, nonché verificare la rispondenza ai requisiti acustici passivi del fabbricato di cui al DPCM 5.12.1997 e s.m.i. ed alle norme UNI emanate in materia, ed ancora effettuare accertamenti specifici in ordine al rispetto dei criteri e delle norme di progettazione e verifica delle strutture portanti del fabbricato nonché del rispetto dei dettami di rispondenza alle prescrizioni per le costruzioni in zona sismica; occorrerà ottenere conformità impiantistiche, previo adeguamento di tutti gli impianti alla vigente normativa;
 - vii) della presenza di serbatoi interrati, in adiacenza alla tettoia a nord-ovest del lotto, per i quali lo scrivente non può riferire nulla, non essendo state effettuate indagini mirate ad individuare la loro capacità, la loro percentuale di riempimento allo stato attuale, nonché della possibilità di eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di rifiuti e/o di sostanze tossiche o nocive, o comunque indagini su ogni e qualsiasi condizione che possa determinare contaminazione del suolo sul quale è stato edificato il fabbricato;

è opportuno ridurre il valore come sopra stimato del 25% (290.712,50 € da arrotondarsi ad 290.700,00 €) per tenere conto dell'alea a carico dell'eventuale aggiudicatario derivante dal fatto che non è possibile prestare garanzie circa gli aspetti sopra esposti.

Si giunge pertanto a stimare il probabile valore di mercato del lotto come segue:

PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO:

€ 1.162.850,00 - € 290.700,00 = € 872.150,00

Nel valore determinato sono da ritenersi compresi tutti gli impianti di stretta pertinenza del complesso, ivi compreso il carroponte e l'impianto di abbattimento, nonché l'incidenza del terreno di pertinenza del complesso industriale.

In riferimento all'impianto di trattamento aria, parte aggiudicataria dovrà prendere atto che qualora intendesse provvedere allo smantellamento, a propria cura e spese, dovrà preventivamente munirsi di un apposito piano di sicurezza conforme alla direttiva cantieri.

Si ritiene infine utile precisare che in data 23/01/2024 lo scrivente ha redatto un parere circa il PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO NEL 2018 stimandolo pari ad € 915.600,00, sulla base di un rilievo condotto in maniera speditiva, che non



teneva conto della situazione edilizia-amministrativa, oggetto di successivo approfondimento.

10. CONCLUSIONI

Con riguardo alle operazioni ed ai sopralluoghi eseguiti, alle sessioni di accertamento presso i pubblici uffici, alle informazioni assunte in loco nonché richiamando quanto sopra dettagliatamente esposto nel corso della relazione, oltre gli allegati grafici e documentali alla presente relazione, lo scrivente ritiene di aver evaso il mandato ricevuto.

Torino, li 24 maggio 2024

Il perito estimatore
arch. Giovanni ROSOTTO

