



STUDIO TECNICO

DR. ING. DIEGO PALTANIN

sede legale: via M. Minghetti, 18 - 10093 COLLEGNO TO I

sede studio: via T. Tasso, 22/B - 10093 COLLEGNO TO I

tel. (+39).011.0466840

fax (+39).011.0466842

e-mail: paltanin@inrete.it

pec: diego.paltanin@ingpec.eu

PROGETTO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
N. 4/2023

STRADA FANTASIA, 93 – LEINÍ TO

ELABORATO

RELAZIONE ESTIMATIVA IMMOBILIARE

EDIFICIO A USO PRODUTTIVO SITO IN  
STRADA FANTASIA N. 93, LEINÍ TO

COMMITTENTE

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA  
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

REV. N.	DATA	DESCRIZIONE
ELABORATO N.	TIPO	DATA
2323_PT.VA.02.RLE	RELAZIONE ESTIMATIVA	28-06-2024

## TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

### Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 4/2023

Giudice Delegato: dr. Alessandro PETRONZI

Curatore: dr. Ivano PAGLIERO

\* \* \*

## RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE EDIFICIO AD USO PRODUTTIVO IN LEINÍ (TO), STRADA FANTASIA N. 93

\* \* \*

1. SCHEDA RIASSUNTIVA .....	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza .....	4
2.2. Dati catastali .....	4
2.3. Coerenze.....	4
3. PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA.....	5
3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale.....	5
3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà.....	5
4. FORMALITÀ, DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI .....	6
4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi .....	6
4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile.....	8
4.3. Censo, livello, uso civico .....	8
4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri .....	9
4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità ....	9
5. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	9
6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	9
6.1. Descrizione generale dell'immobile.....	9
6.2. Descrizione di dettaglio dell'edificio .....	10
7. SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA.....	12
7.1. Permessi edilizi .....	12
7.2. Certificato di agibilità.....	13
7.3. Situazione urbanistica .....	13
7.4. Regolarità edilizia .....	14

7.5. Commerciabilità dei beni .....	15
7.6. Certificazione energetica .....	15
8. SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI .....	15
8.1. Spese condominiali .....	15
8.2. Procedimenti giudiziari .....	15
9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	16
9.1. Valutazione dell'immobile.....	16
9.2. Regime fiscale della vendita .....	17
10. PIANO DI VENDITA.....	17
11. FORMALITÀ DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA .....	18
12. CRITERI DI STIMA.....	19
13. ELENCO ALLEGATI .....	21

*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*
*	*	*

## 1. SCHEDA RIASSUNTIVA

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche dell'immobile oggetto di relazione desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• bene oggetto di perizia:	edificio ad uso produttivo ad un piano fuori terra, composto da un ampio locale destinata ad area lavorazioni, locali uffici e servizi e locali tecnici, per una superficie coperta complessiva di 1285 m <sup>2</sup> oltre a aree scoperte pertinenziali e cortilizie, il tutto insistente ed entrostante a lotto di terreno della superficie catastale di 3.947 m <sup>2</sup> , come descritto nell'atto a rogito notaio Alberto Morano di Torino in data 13.12.2016, repertorio n. 57517/29031, registrato a Torino 2 in data 12.01.2017 al n. 658;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Leini (TO), Strada Fantasia n. 93
• dati catastali:	N.C.E.U. di Leini foglio 48, particella 106, subalterno ---;
• proprietà:	
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione 1343/193 del 12.01.2017, - iscrizione 28365/5285 del 23.06.2022, - trascrizione 42730/32409 del 20.10.2023, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
• stato di occupazione:	libero, nella disponibilità della procedura liquidatoria
• valore di mercato:	460.000,00 €

\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*  
\* \* \*

## 2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

### 2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'oggetto della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di edificio ad uso produttivo ad un piano fuori terra, composto da un ampio locale destinata ad area lavorazioni, locali uffici e servizi e locali tecnici, per una superficie coperta complessiva di 1285 m<sup>2</sup> oltre a aree scoperte pertinenziali e cortilizie, il tutto insistente ed entrostante a lotto di terreno della superficie catastale di 3.947 m<sup>2</sup>, come descritto nell'atto a rogito notaio Alberto Morano di Torino in data 13.12.2016, repertorio n. 57517/29031, registrato a Torino 2 in data 12.01.2017 al n. 658.

### 2.2. Dati catastali

L'immobile oggetto della presente relazione risulta così censito:

- fabbricato ad uso produttivo con terreno di pertinenza

N.C.E.U. del Comune di Leini

foglio 48      particella 106      subalterno ---      categ. D/1      classe ---      consistenza ---

via Fantasia n. 93      piano T      zona censuaria ---      rendita 4.131,66 €

superficie catastale: ---

L'intestazione catastale è:

proprietà per l'intero;

- sedime e terreno di pertinenza

N.C.T. del Comune di Leini

foglio 48      particella 106      superficie 3.947 m<sup>2</sup>      ente urbano

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue relativamente al fabbricato:

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione n. 108917.1/2011 del 09.03.2011 protocollo n. TO0225825, in atti dal 09.03.2011, eseguita per variazione di toponomastica;
- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione n. 443.1/1986 del 14.03.1986 protocollo n. 1024593, in atti dal 15.11.2000, eseguita per classamento;
- non risultano ulteriori variazioni dall'impianto meccanografico in data 30.06.1987.

### 2.3. Coerenze

Le coerenze dell'unità immobiliare in oggetto, come desunte dall'atto di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti con riferimento al terreno su cui è edificato il fabbricato: mappali 171, 216, 187, 198 e 8 del foglio 48.

\* \* \*

### **3. PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA**

#### **3.1. Proprietà alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale**

Alla data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, nonché alla data della presente relazione, l'immobile in oggetto era di proprietà della società in epigrafe.

#### **3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà**

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto alla società in liquidazione giudiziale in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Alberto Morano di Torino in data 13.12.2016, repertorio n. 57517/29031, registrato a Torino 2 il 12.01.2017 al n. 658, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 12.01.2017 ai nn. 1342/1021;

- favore:

- contro:

- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura l'immobile argomento della presente relazione è stato oggetto dei seguenti ulteriori atti ed è stato di proprietà dei soggetti ivi indicati:

- decreto di trasferimento

- titolo: decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Monza in data 08.06.2016, repertorio n. 292, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 27.06.2016 ai nn. 24742/16616;

- favore:

- contro:

- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

- atto di compravendita

- titolo: atto a rogito del notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino in data 16.11.2006, repertorio n. 135718/55005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data

24.11.2006 ai nn. 61001/37472;

▫ favore:

▫ contro:

▫ oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia oltre ad altri beni esclusi dalla presente relazione.

Lo scrivente segnala inoltre i seguenti titoli, avente per argomento l'immobile oggetto della presente relazione, risalenti ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale di cui alla presente procedura:

• atto di compravendita

▫ titolo: atto a rogito del notaio Francesco Poma di Torino in data 18.12.1974, repertorio n. 107299/11949, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 08.01.1975 ai nn. 343/287;

▫ favore:

▫ contro:

▫ oggetto: quota intera della piena proprietà dei terreni su cui è stato edificato l'immobile oggetto di perizia.

Si veda il certificato ipotecario ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Torino n. TO399259 del 2023 a seguito di richiesta prot. n. TO388611 del 20.10.2023 oltre a copia di note di trascrizione precedenti (ved. all. 4) nonché copia dell'atto di provenienza al soggetto in liquidazione giudiziale (ved. all. 5).

\* \* \*

#### **4. FORMALITÀ, DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI**

##### **4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi**

Alla data della presente relazione lo stato delle **iscrizioni** riportava i seguenti diritti reali (ipote-

che) a favore di terzi gravanti sull'immobile in oggetto:

- ipoteca volontaria

- titolo: atto di mutuo a rogito del notaio Alberto Morano di Torino in data 13.12.2016, repertorio n. 57518/29032, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 12.01.2017 ai nn. 1343/193

- favore:

- contro:

- entità: iscritta a garanzia del capitale di 450.000,00 €, per complessivi 900.000,00 €, durata 13 anni;

- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

- ipoteca giudiziale

- titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 20.06.2022, repertorio n. 4586, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 23.06.2022 ai nn. 28365/5285;

- favore:

- contro:

- entità: iscritta a garanzia del capitale di 60.852,24 €, per complessivi 100.000,00 €;

- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia oltre ad altri immobili esclusi dalla presente relazione.

Alla data della presente relazione lo stato delle **trascrizioni** non riportava alcun diritto reale (pignoramenti) a favore di terzi gravanti sull'immobile in oggetto. È invece presente la seguente formalità pregiudizievole correlata alla procedura liquidatoria in epigrafe:

- sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale

- titolo: sentenza pronunciata dal Tribunale di Ivrea in data 20.02.2023, repertorio n. 4/2023, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20.10.2023 ai nn. 42730/32409;

- favore:



▫ contro:

▫ oggetto: quota intera della piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia.

Si veda il certificato ipotecario ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Torino n. TO399259 del 2023 a seguito di richiesta prot. n. TO388611 del 20.10.2023, allegato in atti (ved. all. 4).

#### **4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile**

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto risultava gravato dai seguenti vincoli, servitù od ulteriori oneri a favore di terzi, oltre a quanto già illustrato nel precedente paragrafo 4.1.:

- atto di asservimento coattivo permanente

- titolo: decreto del Presidente della Giunta Regione Piemonte in data 06.11.1995, protocollo n. 4448, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 17.11.1996 e successiva variazione in data 13.05.2003 ai nn. 1848/1411;

- favore:

- contro:

- altri soggetti esclusi dalla presente relazione;

- oggetto: asservimento delle aree necessarie per la costruzione e il mantenimento nel sottosuolo dei collettori consortili di fognatura tronco J-Z e tronco 25 (Torino-Nord) nei Comuni di Leini e Settimo Torinese; interessa la superficie di 210 m<sup>2</sup> dell'immobile oggetto di perizia oltre ad altri beni esclusi dalla presente relazione.

Lo scrivente segnala inoltre che nel già citato atto a rogito del notaio Francesco Poma di Torino in data 18.12.1974, repertorio n. 107299/11949, è esplicitato che "danno atto le venditrici

*che la striscia di terreno per l'intero lato di sera per la larghezza di metri lineari 6,45 (sei e centimetri quarantacinque) è gravata di servitù di passaggio a favore dei terreni posti a notte; su tale sedime stradale potranno essere installati tutti i servizi accorrenti alla destinazione dei terreni utenti, quali condutture di acqua, condutture telefoniche, elettriche, ecc."* Lo scrivente estimatore dà atto che non ha potuto reperire il titolo di costituzione di tale servitù.

#### **4.3. Censo, livello, uso civico**

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello

od uso civico.

#### 4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

L'immobile oggetto della presente relazione non è costituito in condominio.

#### 4.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

I sopra descritti diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli ed oneri saranno cancellati e non risulteranno opponibili all'acquirente ad eccezione

- dell'atto di asservimento coattivo permanente di cui al D.P.G.R. n. 4448 del 06.11.1995,
- della servitù citata nell'atto notaio Poma in data 18.12.1974, repertorio n. 107299/11949.

In particolare, entrambe l'ipoteca volontaria e la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale colpiscono solo il bene oggetto della presente relazione e, quindi, saranno **cancellate totalmente** mentre l'ipoteca giudiziale sarà **cancellata limitatamente** agli immobili di cui alla presente relazione

\* \* \*

### 5. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data della presente relazione l'immobile è risultato libero, nella disponibilità della procedura di liquidazione giudiziaria a carico di

\* \* \*

### 6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da:

- edificio ad uso produttivo ad un piano fuori terra, composto da un ampio locale destinata ad area lavorazioni, locali uffici e servizi e locali tecnici, per una superficie coperta complessiva di 1285 m<sup>2</sup> oltre a aree scoperte pertinenziali e cortilizie, il tutto insistente ed entrostante a lotto di terreno della superficie catastale di 3.947 m<sup>2</sup>, come descritto nell'atto a rogito notaio Alberto Morano di Torino in data 13.12.2016, repertorio n. 57517/29031, registrato a Torino 2 in data 12.01.2017 al n. 658.

#### 6.1. Descrizione generale dell'immobile

Il fabbricato oggetto di perizia è collocato nella porzione sud del territorio del Comune di Leini, in zona periferica a destinazione industriale e commerciale.

L'edificio, destinato a uso produttivo, è edificato in posizione arretrata rispetto a Strada Fantasia ed è separato da questa da un'area scoperta destinata a parcheggio e spazi di manovra; il fabbricato è altresì circondato su tutti i lati da spazi scoperti entrostanti il terreno di pertinenza.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio ad un piano fuori terra composto da un ampio locale destinata

ad area lavorazioni, locali uffici e servizi e locali tecnici con relativa area scoperta di pertinenza;

- struttura: struttura in elevazione in pilastri in calcestruzzo armato prefabbricato e doppia campata di travi a doppia pendenza in calcestruzzo armato prefabbricato, tamponamenti perimetrali in blocchi in laterizio a vista, tetto a due campate a doppia falda in lastre piane prefabbricate in calcestruzzo armato con manto di copertura in pannelli in lastre ondulate di materiale non noto;
- facciate: in blocchi di laterizio a vista;
- serramenti esterni: nei frontespizi anteriore e posteriore sono presenti n. 4 portoni carrai di cui n. 2 a libro (anteriori) e n. 2 a due ante battenti (posteriori); nella parte alta delle pareti sono presenti finestrature continue a nastro in vetro tipo u-glass o similare;
- aree esterne: l'area di pertinenza circostante il fabbricato è pavimentata in asfalto ad eccezione del lato ovest che è in terra battuta. La proprietà è recintata sui lati ovest e sud per mezzo di una recinzione in elementi prefabbricati grigliati in calcestruzzo e sul lato nord per mezzo di pannelli ciechi prefabbricati in calcestruzzo. Sul lato est non è presente alcuna recinzione verso il capannone adiacente di altra proprietà. Nella recinzione, in corrispondenza dei lati sud e ovest sono presenti due cancelli carrai, il primo a due ante battenti e il secondo scorrevole;
- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione in relazione all'epoca di costruzione.

## 6.2. Descrizione di dettaglio dell'edificio

L'edificio oggetto di perizia è costituito da un unico corpo di fabbrica a tipologia capannone industriale, a un solo piano fuori terra, a pianta rettangolare di dimensioni 42,40 m × 30,00 m. La porzione principale è a tutt'altezza ed è adibita a zona di lavorazione. All'interno del capannone, presso il lato sud, in affaccio sul cortile verso strada, sono presenti una serie di locali ad uso ufficio e accessori. Sempre all'interno del capannone, presso il lato nord, verso il cortile posteriore, sono presenti due locali tecnici di cui uno adibito a centrale termica. All'esterno del capannone, in adiacenza al lato nord, con accesso diretto dall'esterno, è inoltre presente un locale tecnico adibito a sala compressori, realizzato con pareti prefabbricati in pannelli di tipo sandwich pre-coibentati.

- accesso: avviene da Strada Fantasia attraverso un cancello metallico e l'area scoperta di pertinenza; l'accesso al capannone avviene attraverso n. 2 portoni carrai metalli mentre quello alla zona uffici tramite una porta inserita in un terzo portone che si apre su un disimpegno;
- locale produzione: pavimento in battuto di calcestruzzo spolverato al quarzo; le pareti perimetrali sono in blocchi di laterizio a vista; la copertura è in pannelli a vista prefabbricati in calce-

struzzo con inseriti lucernari a strisce in polycarbonato; all'interno della zona produzione sono presenti un locale di tipo disimpegno, affacciato all'esterno, in precedenza destinato ad alcuni macchinari richiedenti una zona compartimentata nonché un locale centrale termica, accessibile solo dall'esterno; entrambi questi locali hanno pareti realizzate con blocchi di calcestruzzo vibrato;

- locale produzione: pavimento in battuto di calcestruzzo spolverato al quarzo; le pareti perimetrali sono in blocchi di laterizio a vista; la copertura è in pannelli a vista prefabbricati in calcestruzzo con inseriti lucernari a strisce in polycarbonato;
- zona uffici: zona suddivisa da tramezzi perlopiù realizzati con pareti in cartongesso per formare n. 9 locali (uffici, spogliatoi, locale tecnico, deposito, ingresso e disimpegno) oltre a n. 4 servizi igienici con relativi antibagni; i locali hanno pavimenti in listoni di parquet di tipo prefinito posati in appoggio sul pavimento sottostante; bagni e antibagni hanno pavimenti in piastrelle di gres e pareti rivestite in piastrelle fino all'altezza di 2,00 m circa; i servizi igienici sono dotati di wc, lavabi e docce; uno dei bagni è accessibile ai soggetti disabili; i soffitti sono a controsoffitto a quadrati;
- serramenti esterni: un portone è in acciaio verniciato e vetro stampato, l'altro portone è in acciaio verniciato; sono presenti finestre continue di tipo U-glass o similari; i locali uffici hanno serramenti in acciaio e vetro semplice;
- impianti zona produttiva: il locale è dotato di impianto elettrico di tipo industriale (distribuzione forza motrice e illuminazione), impianto di distribuzione aria compressa con serbatoio collocato sopra la zona uffici, impianto di distribuzione vapore per uso tecnologico, impianto di adduzione gas metano, impianto di aspirazione dei vapori di lavorazione; è privo di impianto di riscaldamento;
- impianti zona uffici: i locali sono dotati di impianto elettrico di distribuzione forza motrice e di illuminazione, di impianto di rete dati, di impianto di telefonia, di adduzione acqua potabile nei bagni, di impianto fognatura; i locali sono dotati di impianto di riscaldamento e climatizzazione a pompa di calore con terminali di tipo split;
- impianti centrale termica: il locale centrale termica, in precedenza destinato a produzione di vapore per usi tecnologici è dotato di impianto di adduzione gas naturale (metano) nonché di impianto di produzione di vapore servito da n.2 caldaie a gas marca ICI modello GSX 1550 P, anno 2017, potenza 1,022 MW caduna, pressione 12 bar, portata vapore 1500 kg/h caduna, ciascuna con bruciatore marca Baltur modello TBG 200 LX ME ed accessori, n. 1 cisterna per l'impianto osmosi dell'acqua, n. 1 serbatoio raccolta spurghi (ritorno di condensa) marca ICI

modello BDV 50, anno 2017; tali impianti sono specificamente considerati ai fini della valutazione dell'immobile

- condizioni generali: i locali si presentano, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da materiali di qualità ordinaria;

La superficie commerciale delle varie porzioni d'immobile, desunte dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria delle misure, è così suddivisa

- zona produttiva e locali accessori 1.272 m<sup>2</sup>,
- zona uffici e locali accessori 215 m<sup>2</sup>,
- locale compressori esterno 13 m<sup>2</sup>,
- aree scoperte e cortili (residuali da superficie catastale) 2.662 m<sup>2</sup>.

L'altezza del capannone è di 7,60 m circa all'imposta della falda e di 6,60 m circa sotto trave, quella della zona uffici è di 2,80 m circa.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. 1);
- planimetria illustrativa dello stato di fatto (ved. all. 2);
- documentazione fotografica (ved. all. 6).

\* \* \*

## 7. SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

### 7.1. Permessi edilizi

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Leini è emersa l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di perizia, pratiche delle quali lo scrivente ha preso visione e acquisito copie:

- concessione edilizia n. 35/76 rilasciata in data 20.05.1977 costituita da progetto per "*Nuova costruzione di edificio artigianale uso officina meccanica*";
- concessione edilizia n. 39/79 rilasciata in data 13.04.1979, in variante alla concessione edilizia n. 35/76, per realizzazione di "*Servizi, spogliatoio e mensa interni al capannone*";
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 225/17 presentata in data 02/10/2017, pratica MUDE n. 1858272017, in sanatoria di opere eseguite in difformità alle concessioni edilizie n. 35/76 e 39/79;
- comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) n. 243/17 presentata in data 02/10/2017, pratica MUDE n. 1858382017, per realizzazione di "*Opere interne (opere edili di finitura e opere impiantistiche)*";
- segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) n. 262/17 presentata in data 15/11/2017,

pratica MUDE n. 1932822017, per realizzazione di “Opere interne (realizzazione nuovi locali tecnici, modifica alle aperture di facciata e opere impiantistiche)”.

Lo scrivente ha reperito copia di tali pratiche edilizie. Si veda lo stralcio di documentazione allegato alla presente relazione (ved. all. 3).

### **7.2. Certificato di agibilità**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Leini e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato in oggetto risulta rilasciato certificato di agibilità in data 21/11/1980 identificato con le pratiche edilizie n. 35/76 e variante n. 39/79. Non risulta invece rilasciato alcun certificato di agibilità o atto equipollente successivo alle pratiche SCIA n. 22/17 in sanatoria, CILA n. 243/17 e SCIA n. 262/17.

### **7.3. Situazione urbanistica**

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale della Comune di Leini nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 10522/2023 rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Leini in data 10.02.2023, l'area oggetto della presente relazione risulta avere destinazione urbanistica

- *Area Produttiva Esistente Confermata (via Torino, via Volpiano) P 1/1 - (art. 11.7.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.) 86,9 %*
- *Viabilità in Progetto di Livello Secondario - (art. 11.18.1 delle N.T.A. del P.R.G.C.) 13,1%.*

Detta area risulta inoltre inserita in *Classe Iia di pericolosità geologica – (art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.C.)*.

Dall'esame delle N.T.A. risulta che le destinazioni d'uso principali consentite sono:

- *p2a attività produttive artigianali e industriali compatibili con l'ambiente urbano (per unità edilizie superiori a 250 m<sup>2</sup> di SuL),*
- *tcf terziaria, attività di commercio al dettaglio in sede fissa (solo all'interno delle localizzazioni e addensamenti commerciali).*

Inoltre le destinazioni d'uso secondarie consentite sono:

- *ta3 uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali, agenzie turistiche, agenzie immobiliari, agenzie assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori analisi ecc.,*
- *tb3 attività ricettive alberghiere (alberghi, pensioni, locande,*
- *tcf terziaria, attività di commercio al dettaglio in sede fissa,*
- *td3 attività sociali e culturali e ricreative, per il tempo libero e la pratica sportiva (sale congressi, palestre, attrezzature ludico-sportive, circoli ricreativi, ecc.),*
- *m2 autorimesse pubbliche e private, attività di rimessaggio e deposito autoveicoli,*

secondo dimensioni meglio specificate nelle suddette N.T.A..

La tipologia di interventi previsti comprende manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione vincolata, completamento, cambiamento di destinazione d'uso.

Si veda il certificato di destinazione urbanistica allegato (ved. all. 3).

#### 7.4. Regolarità edilizia

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio della Comune di Leini ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nelle pratiche edilizie C.I.L.A. n. 243/17 e S.C.I.A. n. 262/17 è emerso che l'immobile in oggetto presenta alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie reperite. In particolare lo scrivente rileva che:

- A) all'interno del capannone, presso la zona uffici, sono state realizzate modifiche ai tramezzi esistenti quali costruzione di nuovi tramezzi, aperture di porte, demolizione di tramezzi e/o rinuncia a realizzazione di tramezzi autorizzati, in difformità dalle pratiche edilizie presentate;
- B) all'esterno del capannone, in adiacenza al lato nord verso cortile, è stato realizzato il locale sala compressori, non previsto nelle pratiche edilizie ed edificato in pannelli prefabbricati pre-coibentati e portoni scorrevoli di chiusura.

In merito alla regolarizzazione di tali difformità è parere dello scrivente che

- per la difformità di cui al punto A) **possa essere prevista la regolarizzazione** con presentazione di pratica di CILA in sanatoria,
- per la difformità di cui al punto B) **possa essere prevista la regolarizzazione** con presentazione di pratica di SCIA in sanatoria, eventualmente comprendente anche le opere di cui al punto A),

ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 con il pagamento a titolo di oblazione di una somma che, a giudizio del sottoscritto estimatore, nel caso specifico, sarebbe determinata in ragione del triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione di tali interventi con un minimo di 1.032,00 €. Nella presente fase, peraltro, risulta di difficile determinazione l'entità di tale oblazione ma, tenuto conto delle maggiori e minori superfici realizzate (rispettivamente il locale compressori e l'ufficio interno), è presumibile che tale oblazione possa essere determinata in ragione del minimo previsto. A tale oblazione devono poi essere aggiunti eventuali diritti di segreteria applicati dagli uffici comunali nonché gli onorari professionali per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale finale. Il tutto per un importo complessivo indicativo di 4.000,00 € circa.

### **7.5. Commercibilità dei beni**

Alla luce della situazione edilizia sopra descritta e delle difformità riscontrate, come descritte nel precedente paragrafo 7.4., è parere dello scrivente che **non vi siano condizioni ostative alla commerciabilità del bene** costituente l'immobile oggetto della presente relazione.

### **7.6. Certificazione energetica**

Con riferimento alla legge Regione Piemonte 28 maggio 2007 n.13 "*Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia*" ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 04 agosto 2009 n. 43-11965 "*Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere d), e) ed f)*", entrata in vigore a fare data dal 1° ottobre 2009, nonché al D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013, al D.P.R. 75/2013 ed alla D.G.R. 04 febbraio 2014 n. 17-7073 "*Adeguamento in materia di certificazione energetica alle disposizioni di cui al decreto legge 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 e al d.p.r. 75/2013. Modifica della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 43-11965 e s.m.i.*", lo scrivente estimatore segnala che per il fabbricato ad uso produttivo in oggetto risulta rilasciato l'attestato di certificazione energetica n. 2013 206426 0013 dal quale risulta che l'immobile in argomento rientra in classe energetica G secondo la normativa regionale vigente all'epoca del rilascio con indice di prestazione energetica reale pari a 103,30 kWh·m<sup>-3</sup>·anno<sup>-1</sup> e in classe energetica globale nazionale G secondo la normativa nazionale vigente all'epoca del rilascio.

Peraltro tale attestato, del quale copia è allegata all'atto di provenienza (ved. all. 5 alla presente relazione) non è reperibile sul sistema SIPEE della Regione Piemonte e, in ogni caso, risulta scaduto. Pertanto lo scrivente conclude che alla data della presente relazione il fabbricato in argomento è privo di attestato di prestazione energetica valido.

\* \* \*

## **8. SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Con riferimento al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente, sulla base delle informazioni acquisite, illustra quanto segue.

### **8.1. Spese condominiali**

Gli immobili in oggetto non sono parte di edificio dotato di parti in condominio e quindi non sono presenti spese condominiali fisse, deliberate o scadute di alcun tipo.

### **8.2. Procedimenti giudiziari**

Sulla base delle informazioni reperite, alla data della presente relazione non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre a quello di cui alla presente relazione.

\* \* \*



## 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### 9.1. Valutazione dell'immobile

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo capitolo 12. della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobile libero.

Sulla base di quanto esposto risulta una superficie convenzionale pari a

$$S_{C.tot} = \sum_i (S_{C,i} \times c_{d,i})$$

dove  $S_{C,i}$  indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze e  $c_{d,i}$  indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze.

Alla luce delle considerazioni illustrate, delle superficie indicate al precedente capitolo 6. e degli opportuni coefficienti di differenziazione delle singole pertinenze, il valore dell'immobile può essere determinato mediante l'applicazione dei valori unitari assunti a tali superfici convenzionali, come illustrato nella seguente tabella.

locale	superf. m <sup>2</sup>	c <sub>d,i</sub>	superf. convenz. m <sup>2</sup>	valore unitario €/m <sup>2</sup>	valore €
zona produzione e locali accessori	1057,00	1,00	1057,00	280,00	295.960,00
zona uffici e locali accessori	215,00	1,00	215,00	550,00	118.250,00
locale compressori	13,00	1,00	13,00	200,00	2.600,00
aree scoperte, cortili	2662,00	0,02	53,24	280,00	14.907,20
impianti centrale termica	a corpo				58.000,00
				<b>totale</b>	<b>489.717,20 €</b>

Pertanto, il valore di base da assumere per la stima dell'immobile è determinato complessivamente in  $V_B = 490.000,00$  €.

Ai fini della stima in esame, in accordo con il comma 2 dell'art. 568 c.p.c., lo scrivente esplicita quanto segue:

- valore unitario assunto per la stima del bene, determinato in relazione alla zona, alla tipologia d'immobile, all'età, allo stato d'uso e manutenzione, ai danneggiamenti subiti:  $V_U = 550,00$  €/m<sup>2</sup> per gli uffici e  $V_U = 280,00$  €/m<sup>2</sup> per il capannone;

- coefficiente correttivo di piano:  $C_P = 1,00$ ;
- coefficiente correttivo per lo stato possesso:  $C_{SP} = 1,00$ ;
- coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi del bene venduto (assunto pari ad un decremento del 6%):  $C_G = 0,95$ ;
- adeguamento per irregolarità edilizie ed urbanistiche:  $A_{EU} = 4.000,00$  €;
- adeguamento per spese condominiali insolute:  $A_{SC} = \text{zero}/00$  €;
- adeguamento per oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (cancellazioni di ipoteche e pignoramenti) ipotizzati in via preliminare cautelativa dallo scrivente alla data della presente relazione, da determinare all'atto dell'aggiudicazione:  $A_{OG} = \text{zero}/00$  € (spese a carico della procedura);

Ne consegue, per arrotondamento:

$$V = V_B \times C_P \times C_{SP} \times C_G - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 461.500,00 \text{ €}.$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **460.000,00 €**.

Il sottoscritto esperto incaricato segnala che l'aggiudicatario sarà inoltre tenuto al pagamento di ulteriori oneri, non determinabili dallo scrivente, quali gli oneri fiscali conseguenti alla vendita (bolli, tasse ed imposte ipotecarie e catastali, voltura catastale ed imposta di registro per il decreto di trasferimento, secondo aliquota applicabile al momento dell'aggiudicazione anche in relazione allo stato dell'aggiudicatario stesso) nonché della parcella del delegato alla vendita, oneri che, peraltro, non incidono sul valore sopra stimato.

## **9.2. Regime fiscale della vendita**

Il trasferimento dell'immobile di cui alla presente relazione è soggetto al pagamento di imposta proporzionale di registro.

\* \* \*

## **10. PIANO DI VENDITA**

Il prezzo proposto come base della vendita indicato nel seguente piano di vendita è determinato in ragione del valore di mercato stimato nel precedente capitolo 9. Lo scrivente estimatore, in ogni caso, si rimette all'ill.mo Giudice Delegato o all'egregio Curatore per la determinazione dell'effettivo importo da indicare a base della vendita.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

**Sezione Procedure Concorsuali**

Liquidaz. Giudiz. n. 4/2023

Giudice delegato: dr. Alessandro Petronzi

Curatore: dr. Ivano Pagliero

Nel Comune di Leinì (TO), in Strada Fantasia n. 93:

- piena proprietà di edificio ad uso produttivo ad un piano fuori terra, composto da un ampio locale destinato ad area lavorazioni, locali uffici e servizi e locali tecnici, per una superficie coperta complessiva di 1285 m<sup>2</sup> oltre a aree scoperte pertinenziali e cortilizie, il tutto insistente ed entrostante a lotto di terreno della superficie catastale di 3.947 m<sup>2</sup>;

L'immobile oggetto della presente relazione risulta così censito:

- fabbricato ad uso produttivo con terreno di pertinenza

N.C.E.U. del Comune di Leinì

foglio 48      particella 106      subalterno ---      categ. D/1      classe ---      consistenza ---

via Fantasia n. 93      piano T      zona censuaria ---      rendita 4.131,66 €

superficie catastale: ---

L'intestazione catastale è:

proprietà per l'intero;

- sedime e terreno di pertinenza

N.C.T. del Comune di Leinì

foglio 48      particella 106      superficie 3.947 m<sup>2</sup>      ente urbano

Il tutto posto alle seguenti coerenze con riferimento al terreno su cui è edificato il fabbricato: mappali 171, 216, 187, 198 e 8 del foglio 48.

L'immobile risulta libero e nella disponibilità della procedura liquidatoria.

Valore complessivo stimato: 460.000,00 €.

\* \* \*

## 11. FORMALITÀ DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

Il sottoscritto estimatore elenca nel seguito le formalità relative all'immobile di cui alla presente relazione da cancellare dopo la vendita.

Lo stato delle **trascrizioni** alla data della presente relazione riporta la seguente formalità pregiudizievole da estinguere:

- sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale

◦ titolo: sentenza pronunciata dal Tribunale di Ivrea in data 20.02.2023, repertorio n. 4/2023, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20.10.2023 ai nn. 42730/32409;

▫ favore:

▫ contro:

Lo stato delle **iscrizioni** alla data della presente relazione riporta le seguenti formalità pregiudizievoli da estinguere:

• ipoteca volontaria

▫ titolo: atto di mutuo a rogito del notaio Alberto Morano di Torino in data 13.12.2016, repertorio n. 57518/29032, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 12.01.2017 ai nn. 1343/193

▫ favor

▫ contro:

• ipoteca giudiziale

▫ titolo: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 20.06.2022, repertorio n. 4586, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 23.06.2022 ai nn. 28365/5285;

▫ favore:

▫ contro: -

\* \* \*

## 12. CRITERI DI STIMA

Lo scrivente è pervenuto all'esposta valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare, lo scrivente ha tenuto in considerazione numerosi fattori caratterizzanti l'unità immobiliare in oggetto tra cui ad esempio:

- la collocazione in zona periferica del Comune di Leini, in area a destinazione prevalentemente produttiva e terziaria;
- l'appetibilità commerciale e la disponibilità di analoghi immobili nella zona in oggetto;
- la presenza di un'area scoperta di uso esclusivo;
- la tipologia edilizia di fabbricato;

- la distribuzione degli spazi del fabbricato;
- l'età dell'immobile, risalente a circa 48 anni fa;
- lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e il livello qualitativo delle finiture;
- la taglia dell'immobile;
- la regolarità edilizia dell'immobile;
- la situazione urbanistica dell'area;
- le dotazioni impiantistiche dell'edificio nel suo complesso.

Alla luce degli elementi sopra esposti, delle informazioni acquisite dal mercato e da pubblicazioni specializzate (tra le altre *“Come si stima il valore degli immobili”* - Marina Tamborrino – Edizioni Il Sole 24 Ore, , il *“Codice delle valutazioni immobiliari”* – Edizioni Tecnoborsa – 4<sup>A</sup> edizione, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari di operatori economici vari, ecc.) nonché dell'esperienza personale, lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia, in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

Nell'ottica suddetta lo scrivente precisa che al fine della determinazione della superficie commerciale, in accordo con gli usi correnti nonché con la normativa tecnica vigente, sono considerate comprese:

- la superficie utile netta (costituita dalla somma delle superfici calpestabili),
- le superfici in pianta dei muri interni (compresi pilastri portanti e vani tecnici),
- le superfici in pianta dei muri perimetrali esterni computati per l'interno spessore,
- le superfici in pianta dei muri confinanti con altre proprietà o con spazi comuni e/o condominiali computati per metà dello spessore,
- le superfici virtuali delle pertinenze calcolate come prodotto della superficie reale di ciascuna pertinenza per il corrispondente coefficiente di differenziazione (secondo letteratura, consuetudini, ecc.) finalizzato a correttamente valorizzare la pertinenza in relazione all'unità principale.

La stima è stata altresì effettuata sotto l'ipotesi di immobile libero.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misu-

ra.

\* \* \*

### 13. ELENCO ALLEGATI

In allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

1. documentazione catastale:
  - certificato storico ventennale
  - visure NCEU attuali
  - visure NCT attuali e storiche
  - n. 1 planimetria catastale dell'immobile;
2. planimetrie illustrative:
  - estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
  - planimetria catastale
  - planimetria illustrativa dello stato attuale
  - planimetrie illustrative delle difformità edilizie riscontrate;
3. documentazione urbanistica ed edilizia:
  - certificato di destinazione urbanistica
  - estratto di mappa P.R.G.C. ed estratto delle NTA
  - estratti dalle pratiche edilizie reperite;
4. documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
  - certificato ipotecario ventennale
  - visure ipotecaria;
5. atti di provenienza:
  - copia atto a rogito notaio Alberto Morano di Torino in data 13.12.2016, repertorio n. 57517/29031, registrato a Torino 2 in data 12.01.2017 al n. 658;
6. documentazione fotografica.

\* \* \*

In fede,

il perito estimatore  
ing. Diego Paltanin

Collegno, li 28.06.2024