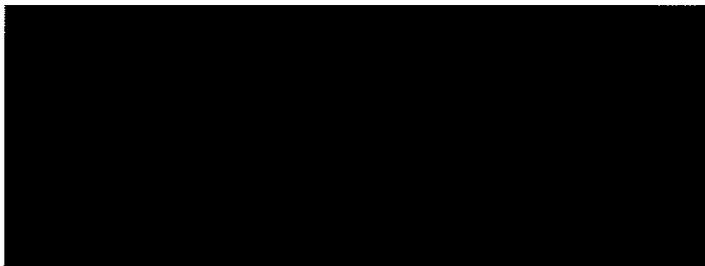


Perizia illustrativa/estimativa di proprietà immobiliari



Premesso che:

il tribunale di Torino nella persona del giudice delegato [REDACTED] ha incaricato il sottoscritto [REDACTED] quale perito della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] con denominazione: [REDACTED]

Preliminarmente alla stesura della presente stima la scrivente ha preso visione:

- della documentazione catastale in atti;
- dei certificati di destinazione urbanistica relativi;
- degli atti di provenienza degli immobili;

e più in generale di tutta la documentazione utile a redigere le stime.

Sono state inoltre effettuate ricerche e approfondimenti di natura catastale e ipotecaria e sono stati effettuati sopralluoghi di tutti i fabbricati terreni in capo al procedimento.

si espone, quindi, quanto segue:

PERIZIA ESTIMATIVA DEI FABBRICATI

A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI IMMOBILI

La fallita [REDACTED] risulta proprietaria di 2 immobili siti nel Comune di San Mauro Torinese e di un immobile sito in San Giusto Canavese la cui identificazione catastale risulta essere la seguente:

1. **capannone industriale** sito in San Mauro Torinese (TO) Corso Piemonte n. 38: censito a catasto fabbricati al Fg. 2 part. 17 sub. 103 - C.so Piemonte n 38 p S1-T-1 cat. D/7 RC € 27.520,94 – vani 2,5 – superficie 1490 mq;

2. **ufficio sito in San Mauro Torinese**, Corso Lombardia n. 2: censito a catasto fabbricati al Fig. 2 part. 198 sub. 154 - CORSO LOMBARDIA n. 2 Interno 40 Piano 6 - Rendita: Euro 664,94-- Categoria A/10b, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, superficie 57 mq;
3. **abitazione civile, sita in San Giusto Canavese**, Via Martiri del XXI n. 29: censito a catasto fabbricati al Fig. 1 Particella 1419 Subalterno 6 VIA MARTIRI DEL 21 n. 29 Piano T Categoria C/6a, Classe 2, Rendita: euro 126,53 Consistenza 35 mq Superficie 42 mq. e fabbricati al Fig. 1 Particella 1419 Subalterno 5 VIA MARTIRI DEL 21 n. 29 Piano S1-T - 1-2 Categoria A/2b, Classe 2, Rendita: Euro 991,60, Consistenza 12,0 vani Superficie 354 m2 e escluse aree scoperte 343 m2.

B. Descrizione sommaria degli immobili

B.1 capannone industriale sito in San Mauro Torinese (TO) Corso Piemonte n. 38

B.1. 1. descrizione sintetica

Lo stabilimento è ubicato in Corso Piemonte 38 a San Mauro Torinese in zona periferica nell'area dell'autoporto Pescarito, vicino allo svincolo autostradale sulle direttive TO-MI e TO-AO e ottimamente servito dalla viabilità periferica. La zona in cui si colloca è fortemente connotata per attività produttive gravita intorno ai Comuni di San Mauro e di Settimo Torinese adiacente in zone fortemente urbanizzate a con destinazioni terziarie, artigianali e commerciali.

L'area di pertinenza dello stabilimento è di circa 6.292 mq e vi si accede da C.so Piemonte attraverso un passo carraio e un portone pedonale (l'area è totalmente recintata con elementi metallici e/o prefabbricati in cemento).Il compendio immobiliare si compone di un corpo principale con struttura prefabbricata in cls e parti di rivestimento laterizie, da un secondo corpo di fabbrica attiguo con struttura in acciaio, da una cabina elettrica e da un piccolo fabbricato che ospita il serbatoio acqua per l'impianto antincendio nelle vicinanze del quale è collocato un accesso secondario.

L'area esterna è pavimentata in battuto di cls.

Retrostante ai capannoni sono presenti delle vasche interrate per il deflusso dei liquami chimici e un container in acciaio.

Più in dettaglio il volume dell'edificio principale dello stabilimento è a pianta rettangolare articolato su tre piani: due fuori terra e uno interrato accessibile dal piano cortile con rampa carrabile e mediante due scale pedonali posta adiacente ai lati maggiori con funzione anche di vie di esodo per le uscite di sicurezza del medesimo.

La struttura è in elementi prefabbricati di cls (pilastri, travi, solaio in cls, travi a altezza variabile e "tegoloni" di copertura), con tamponamenti in parte in cls, in parte in cls+rivestimento in laterizio, in parte vetriati. Sono presenti lucernari "a nastro" in copertura. Non sono presenti pilastri all'interno dell'ambiente fatta eccezione per un pilastro di sostegno della soletta del soppalco.

Il capannone presenta un'altezza media fuori terra all'intradosso di copertura di circa 6.80 mt e sul lato nord è ricavato un piano intermedio, a circa quota 4.00 mt, con h libera 2.80 mt adibito a uffici accessibile con scala metallica.

Le partizioni degli uffici al piano primo fuori terra si presentano come semplici pannelli prefabbricati in laminato plastico e struttura leggera in alluminio con elementi vetrati. I locali sono controsoffittati con pannelli di cartongesso fonoassorbente modulari e pavimentati con elementi sopraelevati in fibre minerali.

A tale fabbricato è collegato (separato da uno stretto spazio "a cielo libero") un secondo capannone, sempre a doppia altezza parzialmente soppalcatoverso nord, con struttura metallica formata da tre file di pilastri a doppio "T" (una fila centrale e due perimetrali) e copertura con doppia capriata metallica di sostegno e pannelli metallici coibentati, tamponamenti esterni in blocchetti di cls verniciati e serramenti in ferro e/o alluminio, pavimentazione in cls. Il solaio del soppalco ha anch'esso struttura metallica.

I capannoni sono dotati di impiantistica apparentemente a norma di legge e funzionante. In particolare, oltre all'impianto di illuminazione e all'impianto termico sono presenti l'Impianto Idrico Antincendio (n. 8 idranti 45mm, n.4 idranti 70mm e un idrante da 70 mm con attacco motopompa esterno) e l'impianto di Rilevazione Fumi. Nel giugno 2022 (quindi in vigore fino a giugno 2025) era stato rilasciato debito rinnovo del Certificato di prevenzione Incendial Comando dei Vigili del Fuoco di Torino ai sensi dell'art. 5 DPR 151/2011 per attività le attività n 44 e 74 di cui al D.P.R. 151/2011.

La Centrale Termica, posizionata a sud del capannone, comprende due caldaie di potenza pari una a 1250 kw e una a 1600 kw.

B.1. 2. consistenza

Lo stabilimento consta di n. 3 piani, due fuori terra e un interrato.

Il *piano interrato*, sottostante il corpo principale, ha superficie lorda di circa 1.111 mq ed un'altezza libera di circa 4,30 mt ed era utilizzato come area di deposito e stoccaggio. Sotto la rampa carrabile di accesso allo stesso è stato ricavato un locale adibito ad archivio dotato di una via di esodo verso il cortile.

Il *piano terreno* sviluppa in totale (corpo principale + capannone adiacente) una superficie di circa 2.558 mq. Nel capannone principale sono ospitati il reparto di produzione dei pannelli, il forno di essiccazione e l'area di stoccaggio oltre ad un piccolo ufficio e agli spogliatoi e servizi per il personale. Nel capannone ad est nella zona a doppia altezza sono invece ospitati un'area di stoccaggio del materiale, il magazzino dei prodotti finiti e la zona imballaggio oltre ad un locale attrezzatura e nella zona a due livelli (area soppalcata ad h 4.00 mt.) un reparto chimico per la produzione mescole. A sud in aderenza è collocata la centrale termica.

Il piano primo fuori terra del fabbricato principale ospita n 7 uffici disimpegnati da un corridoio e locali destinati a servizi igienici per un totale di circa 200 mq. Al piano primo del fabbricato est è ubicato il reparto chimico e produzione mescole con una superficie di circa 176 mq.

L'area scoperta di pertinenza ha una superficie di circa 2841 mq ed è destinata in una minima parte a verde e da una estesa superficie pavimentata in cls di carico/ scarico, manovra e parcheggio automezzi.

B.1. 3. superfici

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle superfici:

locale	Sup. comm. circa
CAPANNONI PRODUTTIVI - PIANO INTERRATO (edificio principale)	
aree deposito materie prime/stoccaggio materiali	1.046 mq
archivio	65 mq
TOTALE PIANO INTERRATO	1.111 mq
CAPANNONI PRODUTTIVI - PIANO TERRENO	
edificio principale: reparto produzione pannelli/area di stoccaggio/forno essiccazione	1020 mq
edificio principale: spogliatoi, locali di servizio e servizi igienici dipendenti	492 mq
capannone est: aree stoccaggio materiale/magazzino prodotti finiti/locale attrezzi/reparto chimico produzione mescole	1.046 mq
TOTALE PIANO TERRENO	2.558 mq
CAPANNONI PRODUTTIVI - PIANO PRIMO	
edificio principale: uffici e servizi	200 mq
capannone est: reparto chimico produzione mescole	176 mq
TOTALE PIANO PRIMO	376 mq
TOTALE CAPANNONI PRODUTTIVI	4.045 MQ
CENTRALE TERMICA	63 mq
CABINA ELETTRICA	48 mq
LOCALE SERBATOIO ACQUA IMPIANTO ANTIINCENDIO	31 mq
AREE ESTERNE	2.841 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	4.440 mq
<i>la superficie commerciale è stata calcolata assegnando dei coefficienti di ragguaglio alle superfici accessorie (balconi – terrazzi – aree esclusive), tenendo conto anche degli usi e delle consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla Camere di Commercio, Industria ed Agricoltura</i>	

B.1. 4. stato di conservazione

Lo stato di conservazione dei manufatti edilizi appare in linea generale buono: le strutture non presentano ad una analisi visiva segni di cedimento o di dissesto, non si annotano segni di infiltrazioni

meteoriche dalla copertura o dalla muratura contro terra del piano interrato. Le partizioni esterne sono in buono stato di conservazione, la serramentistica, per quanto di scarso pregio, continua a mantenere discrete caratteristiche funzionali. Le pavimentazioni presentano normali segni di usura, le partizioni interne ed i controsoffitti e le finiture in generale sono di scarso "valore" ma in discrete condizioni di conservazione.

Gli impianti, come già precedentemente riportato sembrano da un'analisi visiva essere "a norma" e funzionanti.

Si segnala che alcuni elementi edilizi (ad. esempio tubazioni al piano interrato, parti di copertura dell'intercapedine,...) fanno presumere la presenza di fibre di amianto, presenza avvalorata anche considerata l'epoca di fabbricazione dell'edificio principale. A tal proposito si precisa che in data 26/04/2004 è stata depositata presso il Comune di San Mauro, pratica edilizia per la sostituzione della copertura in materiale contenente fibre di Amianto. Attualmente non si può escludere che vi siano ulteriori manufatti contenenti fibre di amianto, non desumibili dalla semplice analisi visiva. Pertanto, l'eventuale aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, provvedere all'analisi di tali manufatti e laddove si presenti la necessità, allo smaltimento a norma di Legge dei medesimi.

Inoltre, dovranno essere meglio indagati dall'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, le caratteristiche, la tenuta e ogni altro aspetto necessario per valutare l'eventuale necessità di una bonifica ambientale (che sarà sempre eventuale onere dell'aggiudicatario), a titolo esemplificativo e non esaustivo con riferimento alle cisterne di deposito/smaltimento dei liquami presenti.

Per quanto riguarda la normativa antincendio e l'eventuale rinnovo del CPI da parte dell'aggiudicatario si segnala che non si hanno dati per quanto riguarda la struttura metallica del capannone est e la sua eventuale necessaria protezione con nuova vernice intumescente.

Sarà in ogni caso onere dell'aggiudicatario effettuare le necessarie verifiche e provvedere all'adeguamento alla normativa e alla messa a norma dell'immobile e di ogni impianto.

Di tali aspetti si è tenuto conto nella quantificazione del ricercato valore.

B.1. 5. Situazione urbanistica

L'immobile ha destinazione produttiva ed è compreso nella "Zona Urbana consolidata per attività produttive Pescarito" di cui alla TAV 1 del PRGC vigente della città di San Mauro e al p. 3.11 - AREA DI COMPLETAMENTO (CMP1) delle Norme di Attuazione.

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in "distretti urbanistici" il comprensorio Pescarito è compreso nel distretto 4, e ha destinazione: " *artigianato produttivo o di servizio*".

B.1. 6. Vincoli

L'edificio è soggetto alle norme contenute nella convenzione relativa alla "Lottizzazione Pescarito" del 9/7/69 rep. 974.

B.1. 7. coerenze

A confini rispetto all'attuale estratto di mappa: a nord Fg. 12 mappale 280; a est particelle di terreno di cui al Fg. 2 mapp 280/123; a sud Fg.2 mappali 5/12/125 e ad ovest Fg. 2 mapp. 5 (Corso Piemonte).

B.1. 8. titolo di proprietà e titolarità nel ventennio;

L'immobile oggetto di valutazione peritale, secondo la ricostruzione documentale è di proprietà della società [REDACTED], che ne ha realizzata la costruzione a far data dall'inizio degli anni 80, in quanto intestataria del titolo edilizio nonché proprietaria dei terreni da oltre vent'anni.

B.1. 9. conformità catastale dell'immobile;

Le schede catastali del compendio immobiliare risultano complete ed esaustive dello stato di fatto e quindi l'immobile risulta catastalmente conforme(*vedasi allegato 02*).

B.1. 10. esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile

Relativamente all'immobile in esame si è accertato che lo stesso non è stato oggetto di trasferimento di proprietà o di locazione dall'entrata in vigore di detta legge (le disposizioni attuative regionali in materia di certificazione energetica degli edifici sono state approvate dalla Giunta Regionale il 4.08.2009 con D.G.R. n. 43-11965 ed entrate in vigore il 1° ottobre 2009), per cui non è mai stato necessario redigere tale Certificazione.

B.1. 11. stato locativo e presenza beni mobili

Dalle ricerche effettuate e dall'esame della documentazione fornita dalla società [REDACTED] si è rilevato che l'immobile oggetto della presente perizia non è oggetto di contratti di locazione, ma era occupato dalla società stessa che vi svolgeva l'attività aziendale.

Per tale ragione, presso l'immobile (tanto all'interno del capannone quanto nell'area esterna) sono presenti numerosi beni mobili (attrezzature/semilavorati/materie prime/scaffalature/macchinari) di scarso valore di titolarità della società [REDACTED] nonché beni di terzi che non risultano allo stato reclamati. In caso di abbandono di tali beni *ex art. 213 comma 2 CCII e/o art. 216 comma 2 CCII*, l'immobile sarà trasferito con la presenza di detti beni e sarà onere dell'aggiudicatario dell'immobile provvedere all'asporto/smaltimento/rottamazione dei beni mobili abbandonati a proprie cure, spese e responsabilità e con esclusione di responsabilità della Procedura al riguardo, anche per eventuali pretese di terzi.

B.1. 12. Conformità edilizia

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio non è stata individuata la pratica edilizia che ha autorizzato la realizzazione degli originari fabbricati.

Si sono individuati i successivi provvedimenti edilizio – amministrativi successivi, rilasciati per la realizzazione del compendio edilizio:

- Concessione edilizia n. 97-83 del 19/06/1983 realizzazione e ampliamento di edificio industriale;
- Concessione edilizia n. Prot. 158 fascicolo 97-83 del 07/02/1985 variante per ampliamento di fabbricato industriale;
- Concessione edilizia n. Prot. 1227 fascicolo 97-83 del 09/05/1986 progetto di tettoia in ferro;
- Concessione edilizia n. 112-88 fascicolo 97-83 del 14/04/1988 progetto di centrale termica;
- Concessione edilizia n. 285-88 fascicolo 97-83 del 09/07/1988 progetto di cabina elettrica;
- DIA per la realizzazione di magazzino n. Prot. 3774 del 02/04/2004.

Dal confronto tra lo stato di fatto rinvenuto durante il sopralluogo, i fabbricati risultano sostanzialmente conformi alle pratiche così reperite al Comune di San Mauro Torinese e relative varianti ed integrazioni.

B.1. 13. censo, livello o uso civico

Dalle visure effettuate sul sistema informatico regionale si deduce che i vari cespiti non risultano assoggettati ad usi civici.

B.2 Unità immobiliare sita in San Mauro Torinese (TO) Corso Lombardia n. 2 – Piano 6°

B.2. 1. descrizione sintetica, consistenza e stato di conservazione

L'unità immobiliare in oggetto è collocata in un palazzo interamente ad uffici elevato a 8 piani fuori terra oltre a piano interrato adibito a magazzini e posti auto nella zona artigianale di San Mauro Pescarito. L'edificio si presenta come uno stabile "decoroso" con finiture commercialmente di scarso pregio ma comodo alle autostrade ed ai servizi ed è dotato di portineria. All'edificio si accede da un ampio ingresso che porta ad una scala e a due ascensori. Il condominio comprende un cortile di pertinenza in parte adibito a verde in parte a parcheggio scoperto.

L'ufficio di proprietà della ████████ è sito al piano sesto ed è costituito da un ampio vano diviso trasversalmente da una parete in laminato plastico e struttura leggera in alluminio più servizi igienici, di altezza 2.80 mt. Esso è distinto come unità numero 40 nel regolamento di condominio.

I serramenti esterni sono in legno completi di doppio vetro "a camera", la pavimentazione è di tipo sopraelevato in piastrelle di gres ceramico, i bagni sono rivestiti in gres e completi di sanitari. Gli impianti constano di riscaldamento a radiatori centralizzato e impianto elettrico ed all'analisi visiva si presentano "a norma" di legge e funzionanti. Il servizio igienico è dotato di boiler elettrico.

Il locale, grazie all'ampia finestratura si presenta abbastanza gradevole e luminoso ed è in buono stato di conservazione.

B.2. 2. superfici

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle superfici:

locale	Sup. commerciale circa
Locale ufficio	44,50 mq
servizi	4,50mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	49,00 mq

Lo stato di conservazione dei manufatti edilizi appare in linea generale discreto.

B.2. 3. Situazione urbanistica

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia ha destinazione ad uffici come si evince dalla Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di San Mauro Torinese.

Il fabbricato di corso Lombardia 2 è compreso nella "Zona Urbana consolidata per attività produttive Pescarito" di cui alla TAV 1 del PRGC vigente della città di San Mauro e al p. 3.11 - AREA DI COMPLETAMENTO (CMP1) delle Norme di Attuazione.

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in "distretti urbanistici" il comprensorio Pescarito è compreso nel distretto 4, e ha destinazione: "artigianato *produttivo o di servizio*".

B.2. 4. Vincoli

L'unità è assoggettata a Regolamento di Condominio registrato a Torino (notaio Roberto Di LEO) in data 12 gennaio 1984 al n. di repertorio [REDACTED]

Alla data di deposito della presente perizia, dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del "Condominio Pescarito82" alla Procedura, le morosità relative all'unità immobiliare oggetto di stima, ammonterebbero ad un totale di € 4.571,46 (*vedasi allegato 03A*).

L'edificio è soggetto alle norme contenute nella convenzione relativa alla "Lottizzazione Pescarito" del 9/7/69 rep. 974.

B.2. 5. coerenze

Coerenze unità n. 40 (proprietà [REDACTED]) pianerottolo, vano ascensore, unità numero 39, distacco verso corso Lombardia e unità numero 34.

B.2. 6. titolo di proprietà e titolarità nel ventennio;

L'unità è pervenuta in Proprietà della [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita del 01/03/1985 n. rep. [REDACTED] Notaio Roberto DI LEO dalla parte venditrice [REDACTED] srl" [REDACTED] con sede in san Mauro Torinese allora Proprietaria dell'Immobile e titolare del titolo edilizio (trascrizione ai n.ri [REDACTED] del 07/03/1985) (*vedasi allegato 03*).

B.2. 1. conformità catastale dell'immobile;

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi, ad eccezione della presenza delle tramezzature a divisione dei vari vani adibiti ad ufficio; le modeste differenze non cambiano la rendita attribuita. Si precisa che in fase di aggiudicazione, prima dell'atto dovrà essere depositata la variazione catastale(*vedasi allegato 02*).

B.2. 2. esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile

L' Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile oggetto della presente relazione è stato redatto dal geom. PORRATO MASSIMILIANO e risulta trasmesso al SICEE (Sistema informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici) in data 19/02/2015 CODICE ATTESTATO 2015 1079730065.

B.2. 3. stato locativo

Dalle ricerche effettuate e dall'esame della documentazione fornita dalla società [REDACTED], si è rilevato che l'immobile oggetto della presente perizia non è oggetto di contratto di locazione .

B.2. 4. Conformità edilizia:

L'unità immobiliare risulta in difformità per quanto riguarda la sola partizione interna di divisione del vano principale rispetto alle relative pratiche reperite al Comune di San Mauro Torinese ed in particolare alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Mauro Torinese n. 305/80 in data 31/10/1980 e alla Concessione Edilizia in variante n. 91/82 rilasciata in data 20 aprile 1982 e s.m.i oltre alla Autorizzazione di Usabilità rilasciatadal Comune di San mauro Torinese in data 21 settembre 1984.

B.2. 5. censo, livello o uso civico

Dalle visure effettuate sul sistema informatico regionale i vari cespiti non risultano assoggettati ad usi civici.

B.3Abitazione civile sita in San Giusto Canavese, Via Martiri del XXI, n. 29

B.3. 1. descrizione sintetica, consistenza e stato di conservazione

L'edificio oggetto di stima consta di un fabbricato "semi-indipendente" più annessi nuovo fabbricato adibito a civile abitazione collegato da porticato e autorimessa.

Il lotto di proprietà adibito principalmente a giardino risulta essere di forma rettangolare allungata ed è delimitato verso sud (via Martiri del XXI) da una cancellata metallica con pilastrature in mattoni a vista con cancello carrabile e pedonale da cui si accede ad un vialetto asfaltato che porta al garage, a est e a nord (vicolo Dezzutti) da una recinzione metallica, a ovest (dove si posizionano i fabbricati in aderenza) da un alta siepe in lauro.

L'immobile principale consta di una porzione di fabbricato di origine rurale probabilmente edificato agli inizi del '900, poi ristrutturato negli anni 2005/2006, di due piani fuori terra più cantina e sottotetto non abitabile.

La struttura è in muratura portante, al piano terreno il soggiorno si presenta voltato, mentre la zona di ingresso collegata al soggiorno tramite due ampie aperture ad arco interrotte da un maschio murario nel quale è posizionato un camino, è stato probabilmente controsoffittato. Il fronte principale di accesso, orientato verso sud, è porticato.

Completa il piano terreno una cucina posizionata ad una quota di circa + 55 cm rispetto al soggiorno che, se pur concessionata ed accatastata, risulta avere altezza inferiore ai limiti di legge.

La scala d'accesso al piano primo e alla cantina è pavimentata in pietra e tutti i locali presentano pavimenti in palchetto (legno).

Il piano primo, composto da 5 camere più un servizio igienico, è interamente controsoffittato all'altezza di 2.70 circa mentre il disimpegno di accesso ai vani risulta essere di altezza 2.15 circa (inferiore ai limiti di legge). Sul fronte di ingresso è presente una balconata "continua" mentre un ampio terrazzo è posizionato sul fronte nord.

Il piano sottotetto è accessibile tramite una botola nel disimpegno e non è abitabile seppur aerato e illuminato da una apertura semicircolare sulla facciata laterale, la cantina è composta da un vano più centrale termica.

La dotazione d'impianti è la seguente:

-Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante;

-Impianto idro-sanitario alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

-Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, originariamente "a pavimento" ancora oggi installato e apparentemente funzionante, ad oggi è stato sostituito funzionalmente da un impianto elettrico a ventilconvettori con inverter che provvedono al riscaldamento invernale e al raffrescamento estivo.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare che paiono funzionali e funzionanti, siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutti i serramenti sono in legno dotati di vetro a camera completi di persiane alla piemontese, il manto di copertura è in coppi e le facciate sono semplicemente intonacate e decorate.

In fabbricato "dependance", a un piano fuori terra, posizionato sul retro del lotto, collegato da uno spazio porticato, è composto da un ampio sala con pavimento in palchetto, struttura del tetto in legno a vista e serramenti sono in legno dotati di vetro a camera. All'interno del vano è stato ricavato un piccolo servizio igienico.

Completa la proprietà un basso fabbricato in struttura muraria e tetto in tegole curve che ospita il garage, anch'esso semi-indipendente e adiacente a fabbricato di altra proprietà.

L'intero complesso risulta in uno stato manutentivo decisamente buono e, a parte alcuni segni di umidità di risalita nella zona dell'ingresso al piano terreno, dall'analisi visiva non si sono riscontrati elementi di "degrado".

B.3. 2. superfici

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle superfici:

locale	Superficie commerciale circa
EDIFICIO PRINCIPALE	
Piano cantina (mq calpestabili circa 31)	15,50 mq
Piano terra	
Soggiorno/ingresso	58,28 mq
cucina	32,06 mq
bagno	10,92 mq
Scala/disimpegno	13,75 mq
Portico est (mq calpestabili circa 31,65)	11,08 mq
Portico sud (mq calpestabili circa 18,80)	6,58 mq
Piano primo	
Camera 1	18,60 mq
Camera 2	16,58 mq
Camera 3	23,10 mq
Camera 4	17,50 mq
Camera 4	14,50 mq
bagno	10,92 mq
disimpegno	12,72 mq
Terrazzo est (mq calpestabili circa 31,65)	11,08 mq
Balcone sud (mq calpestabili circa 16)	5,60 mq
Piano sottotetto	
Vano non abitabile (mq calpestabili circa 144,39)	36,10 mq
DEPANDANCE	
soggiorno	56,01 mq
bagno	4,05 mq
TOTALE	359,93 mq
GARAGE (mq calpestabili circa 35)	17,50 mq

Le AREE ESTERNE adibite principalmente a giardino hanno una superficie calpestabile di circa 2145 mq.

B.3. 3. Situazione urbanistica

L'immobile ha destinazione residenziale ed è compreso nell'Area di P.R.G.C. del Comune di San Giusto Canavese in parte (area verso sud verso via Martiri del XXI) nelle Aree RE1v: "Aree a capacità insediativa esaurita" di cui all'art. 28 delle N.d.A. e in parte (area verso nord) nelle RC4: "Aree di completamento" di cui all'Art. 29 delle N.d.A.

B.3. 4. Vincoli

Dall'esame della documentazione fornita e dall'esame delle visure ipocatastrali non si sono rilevati vincoli/servitù/regolamenti di condominio.

B.3. 5. coerenze

A sud via Martiri del XXI, a est particelle di cui al Fig. 1 mapp. 2361 e 2360, a nord particelle di cui al Fig. 1 mapp. 1359 e 1357, a ovest particelle di cui al Fig. 1 mapp. 272 e 1905.

B.3. 6. titolo di proprietà e titolarità nel ventennio;

La piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia pervenne alla [REDACTED] in forza dell'atto stipulato a rogito Notaio Umberto ROMANO in data 30/10/2015 rep. [REDACTED] (Trascrizione ai n.ri [REDACTED]) per Conferimento in società da parte di [REDACTED] (vedasi allegato 04).

Alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile pervenne in forza di donazione da parte del Sig. [REDACTED] a rogito notaio Antonio FORNI in data 29/10/2010 rep. [REDACTED] (Trascrizione ai n.ri [REDACTED]) (vedasi allegato 05).

Si segnala che in calce alla trascrizione dell'atto di donazione risulta annotazione del 29.9.2015 (ai nn. [REDACTED]) di "INEFFICACIA TOTALE" e che con riferimento all'immobile risulta altresì trascritta DOMANDA GIUDIZIALE di REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE su richiesta della SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.C.P.A. in data 24/04/2012 Numero di repertorio [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO. Si allega il titolo estratto presso la conservatoria di Ivrea (vedasi allegato 06).

Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile pervenne in forza dell'atto di divisione stipulato a rogito Notaio Antonio FORNI in data 03/11/2004 rep. [REDACTED] (Trascrizione ai n.ri [REDACTED] del 17/11/2004) da [REDACTED] (vedasi allegato 07).

B.3. 7. conformità catastale dell'immobile;

Le schede catastali del compendio immobiliare risultano complete ed esaustive dello stato di fatto e quindi l'immobile risulta catastalmente conforme(vedasi allegato 02).

B.3. 8. esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile

L' Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile oggetto della presente relazione è stato redatto dal geom. ENZO SCLAVO e risulta trasmesso al SICEE (Sistema informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici) in data 112/03/2012 Codice A.P.E 2012 202496 0001. Tale Certificato pertanto risulta scaduto essendo stato depositato da più di anni 10. **stato locativo**

Durante il sopralluogo effettuato, lo scrivente perito ha potuto accertare che l'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED]. A tal proposito si precisa che non è stato possibile accertare il titolo dell'occupazione, in quanto attualmente parrebbe non esserci nessun contratto di locazione e/o comodato registrato.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere a propria cura e spese alla liberazione dell'immobile.

B.3. 9. Conformità edilizia

L'edificio principale (due piani F.T. + cantina e sottotetto N.A.) risulta conforme alla pratica edilizia di Permesso di Costruire n. 09/2004 del 05/09/2004 presentato [REDACTED] al Comune di San Giusto Canavese per *"ristrutturazione edilizia di fabbricato civile esistente con varianti interne, dei prospetti, della sagoma, della S. C. e del volume"*.

Il fabbricato a un piano FT posizionato a nord del lotto di proprietà risulta conforme 101/2004 del 14/10/2004 presentato da [REDACTED] al Comune di San Giusto Canavese per *"costruzione di tavernetta"*.

Entrambe le pratiche sono state oggetto di richiesta di agibilità, completa di collaudo statico e dichiarazioni di conformità impianti, presentata al Comune di San Giusto Canavese e protocollata al n. 0005166 in data 04/10/2006.

Al contrario il fabbricato adibito ad autorimessa dagli atti e pratiche che si è potuto reperire e consultare al Comune di San Giusto Canavese non risulta regolarmente autorizzato: tale fabbricato, realizzato modificando per sagoma e volume un esistente box/magazzino, era stato inserito nel Piano Urbanistico Esecutivo di cui al prot. 2891/55 del 15/06/2004, piano che riguardava anche l'intervento di edificazione della tavernetta e le relative urbanizzazioni. I Piani Urbanistici Esecutivi seppur approvati non rappresentano però dei titoli edilizi; quindi, il fabbricato destinato ad autorimessa non avendo ottenuto il necessario permesso edilizio non può essere considerato conforme.

Allo stato attuale non si può garantire la "sanabilità" di tale basso fabbricato poiché la sua sagoma è compresa nell'Area RE1v di P.R.G.C. del Comune di San Giusto Canavese cioè in "Aree a capacità insediativa esaurita" di cui all'art. 28 delle N.d.A. ed il P.E.C. sopracitato essendo antecedente ad anni 10 risulta decaduto.

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia sono gravati dalla seguenti formalità pregiudizievole.

- **Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritta ai numeri 4709/5655 in data 05/07/2024 -Atto giudiziario rep n. 526/2023

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI

CONTRO: XXXXXXXXXX

D. STIMA

premessa

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

– Metodo sintetico o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali: per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Ai fini della determinazione dei valori si è anche preliminarmente provveduto a reperire i dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio (organo del Ministero per l'Economia e le Finanze), che gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Al fine di accertare il valore, si sono effettuati i necessari sopralluoghi agli immobili per rilevare, oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso), la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, caratteristiche, commerciabilità, ecc.).

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni anche sui mercati locali per poter determinare i dati rilevanti (prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori), necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima. Tali dati sono stati riferiti alle diverse destinazioni funzionali degli immobili, sia attuali, per determinare il valore, sia future, per redigere la massima valorizzazione dell'asset, sulla base del massimo e migliore utilizzo.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto, ed utilizzati per poter focalizzare, per ognuna, la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

Nei casi in cui abbiamo riscontrato carenze nello stato di conservazione degli immobili, abbiamo provveduto ad effettuare opportuni abbattimenti in linea con gli usi e consuetudini del mercato.

D.1. IMMOBILE 1 -capannone industriale sito in San Mauro Torinese (TO) CorsoPiemonte n. 38

Lo stabilimento industriale della società [REDACTED] è compreso in un'area per attività produttive e logistiche più ampia cioè il comprensorio denominato "Pescarito" nata all'inizio degli anni '70 come autoporto e zona produttiva.

Tale area occupa parti di territorio di comuni diversi e a partire dal Protocollo d'intesa del 2010 (Regione Piemonte, Provincia Torino e i comuni di Torino, Settimo, San Mauro e Borgaro)

L'area del Pescarito, compresa tra Strada Settimo, via P.L.Nervi, via Regio Parco, Via S.Cristina, str. S.Giorgio e la SR11 è ritenuta un'area strategica di rilievo metropolitano, per la sua dimensione, per il numero delle aziende insediate e per la sua collocazione geografica che occupa una superficie territoriale di quasi due milioni di metri quadrati ospitando attività produttive, direzionali, commerciali e attività per la logistica.

Caratterizzata da una grande estensione, un elevato grado di accessibilità veicolare e posto in una posizione baricentrica rispetto alle infrastrutture di collegamento sovra locale, il Comparto Industriale Pescarito persegue indirizzi di pianificazione urbanistica volti alla realizzazione di un polo produttivo di valore metropolitano.

Oggi però il sito logistico è inutilizzato per circa un terzo della sua superficie e numerosi sono i capannoni liberi. Gli enti locali Comuni di San Mauro e Settimo, insieme a Torino e alla Città metropolitana hanno richiesto al Governo fondi per rilanciare l'area.

Quindi, per quanto riguarda la stima dell'immobile in oggetto possiamo preliminarmente fare alcune considerazioni: se da una parte la "specificità" urbanistica e infrastrutturale dell'area e le ovvie economie di scala rendono "appetibile" la ricollocazione di attività produttive/logistiche dall'altra ne limitano la destinazione d'uso, inoltre l'offerta oggi presente sul mercato nel comparto mette in "competizione" i fabbricati oggi liberi con le medesime precipue caratteristiche.

L'OMI nel secondo semestre del 2023 riporta i seguenti valori per capannoni industriali in un normale stato manutentivo: min 180 - max 360 a seconda della localizzazione della loro appetibilità sul mercato valori confermati anche dal borsino immobiliare.

Il fabbricato di proprietà della [REDACTED] risulta essere in buono stato manutentivo considerato anche che è rimasto in attività fino a tempi recenti. La manutenzione sembra essere stata continuativa sia per gli impianti che per il manufatto. Per quanto riguarda i possibili costi "imprevisti" che l'acquirente potrà dover affrontare si rileva che è possibile che debbano essere eseguiti smaltimenti di

materiali amiantiferi e/o rifiuti chimici speciali, fermo che detta indicazione non può ritenersi esaustiva.

Fatte queste premesse e esaminati come assunto di base, come enunciato nei precedenti punti, i valori OMI per la destinazione produttiva dell'area D1 di San Mauro dove è localizzato l'immobile, tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi eventuali ed esaminato il mercato immobiliare dell'area in oggetto (si è rilevato che il valore adottato per proporre compravendite analoghe di capannoni produttivi è compreso tra i 180 €/mq e i € /mq 240,00) a giudizio dello scrivente in via cautelativa e prudentiale, in funzione della vetustà del bene e degli eventuali costi da sostenere per il suo riutilizzo si applica il valore di euro 195,00 €/mq che moltiplicato per la superficie commerciale del fabbricato di mq 4.440,00 porta ad un valore stimato di € 858.000,00 arrotondato in **€ 850.000,00 (euro ottocentocinquanta mila/00)**.

D. 2. IMMOBILE 2 – unità immobiliare sita in San Mauro Torinese (TO) Corso Lombardia n. 2 – Piano 6°

L'unità immobiliare in oggetto si colloca al sesto piano di un fabbricato edificato negli anni '80 elevato a 8 piani fuori terra compreso in nell'area per attività produttive e logistiche denominata "Pescarito", comprensorio nato all'inizio degli anni '70 come autoporto e zona produttiva.

Il fabbricato ospita essenzialmente gli uffici direzionali delle attività presenti nell'area e la sua posizione è comoda all'accesso della tangenziale che permette di prendere le autostrade per Milano, Piacenza e il Frejus.

Lo stato manutentivo e la semplicità delle finiture è in parte compensata dalla luminosità dell'ambiente.

Considerato lo stato di manutentivo dell'immobile e la presenza di altre unità disponibili all'interno del medesimo fabbricato e esaminati come assunto di base, non essendo reperibili valori OMI per la destinazione terziaria dell'area D1 di San Mauro dove è localizzato l'immobile, i valori del borsino immobiliare che vanno da un valore minimo di € 914 ad un max di € 1.534 e i valori delle offerte di vendita collocate nel medesimo fabbricato, tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi eventuali, la scrivente ha deciso di adottare il valore di **€ /mq 915,00** che per la superficie commerciale del fabbricato di **mq 49,00** stima un valore pari a € 44.835,00.

A tale valore occorre detrarre la spesa per la sanatoria dell'irregolarità edilizia che oggi possiamo stimare in € 1.032,00 per oneri Comunali e in € 1.500 per spese tecniche per un

totale di € 2.532,00. Detraendo quindi tale onere si stima un valore di € 42.302,00 arrotondato in € 42.000,00 (*euro quarantaduemila*).

D. 3. IMMOBILE 3 - abitazione civile sita in San Giusto Canavese, Via Martiri del XXI, n. 29

San Giusto Canavese, con una popolazione di 3.251 abitanti, è un comune della città metropolitana di Torino, chedista circa 29 Km da Torino ed è limitrofo a San Giorgio Canavese di cui rappresentava una frazione fino a tempi abbastanza recenti.

La struttura dell'abitato è inusuale: la costruzione degli edifici non è avvenuta verso l'esterno, partendo dal nucleo originario, bensì dai quattro angoli di un ideale quadrato, a convergere verso il centro, costituito dalla barocca chiesa dei Santi Fabiano e Sebastiano. Questo particolare metodo di progettazione ha consentito, a partire dal 1800, di realizzare abitazioni con orti e giardini, alternati a piazze e numerosi parchi, collegate da viali molto ampi con controviali alberati. Lo scopo di questo piano regolatore era infatti di "riempire" il grande spazio vuoto che esisteva tra le quattro "frazioni", poste ai quattro angoli di questo enorme gerbido, per congiungerle con la centrale chiesa barocca, edificata a partire dal 1697. Il risultato finale, confrontabile con gli ideali illuminati di "Città Giardino", vede un paese con una grande estensione areale, ma una bassa densità abitativa, frutto della quasi totale assenza di quartieri popolari con palazzi. L'abitato appare costituito per la maggior parte da edifici edificati a partire dal 1850, anche se, passeggiando per le vie alberate, ci si imbatte in alcune case rurali del settecento.

L'evoluzione demografica del paese ha seguito tendenzialmente quella di tutto il Canavese, con una diminuzione negli anni del boom economico, legata al trasferimento verso la città di Torino e all'abbandono graduale delle campagne, seguita da un aumento a partire dagli anni ottanta. Negli ultimi dieci anni la combinazione favorevole di essere un paese (privo di quartieri con condomini) in cui il 95% delle abitazioni hanno il giardino e di avere nel proprio territorio aziende che occupano nel terziario centinaia di lavoratori (*come Telecittà Studios*) ha portato ad un incremento cospicuo dei residenti.

Secondo i dati dell'OMI, secondo semestre 2023 il prezzo degli immobili residenziali in normale stato di manutenzione per la compravendita a San Giusto Canavese è compreso tra 560 €/m² e 840.

Considerando lo stato manutentivo dell'immobile decisamente buono, e la presenza di un ampio spazio "a giardino, ma tenendo anche conto della sua localizzazione in un area non di pregio e la non completa "indipendenza" dell'immobile, tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi eventuali, la scrivente ha deciso di adottare il valore medio pari a €/mq 700,00 che per la superficie commerciale del fabbricato residenziale di mq392,15 stima un valore pari a € 274.505,00 arrotondato a € 275.000,00 (*euro duecentosettantacinquemila/00*).

Nella determinazione del valore non si è tenuto conto del basso fabbricato adibito a garage. La stima di tale manufatto, oggi esistente e regolarmente riportato a catasto, appare complessa: non risultando conforme del punto di vista edilizio/urbanistico può rappresentare in ultima analisi anche un costo per l'acquirente che dovrà o richiederne la sanatoria se possibile o, nel caso il Comune lo imponga, attuarne la parziale demolizione ed il ripristino dello stato dell'arte antecedente le opere eseguite che consisteva in un basso fabbricato leggermente differente per sagoma e volumetria.

Pertanto la scrivente, partendo dal valore medio riportato dall'OMI di 485,00 €/mq che moltiplicato per l'attuale superficie di 35 mq stima un valore di € 16.975,00 se il box fosse autorizzato e da tale valore detrae il costo necessario per realizzare le necessarie opere di demolizione e ricostruzione stimato in via preliminare in € 13.000,00 di cui:

- *Demolizione parziale box esistente con smaltimento macerie € 3.500,00*
- *Ricostruzione murature, intonacatura e decorazione come da sagoma precedente all'intervento non autorizzato € 3.400,00*
- *Demolizione e ricostruzione copertura € 5.000,00*
- *Opere varie € 1.000,00*

Il valore finale del basso fabbricato adibito a box, quindi in via cautelativa e prudentiale, ammonta a € 16.975,00 - € 13.000,00 = € 3.975,00 arrotondato a € 4.000,00 (*euro quattromila/00*)

La stima totale del compendio immobiliare, a giudizio della scrivente, è pari a € 274.505,00 (fabbricato residenziale) + € 4.000,00 (box) = € 278.505,00 arrotondato a € 278.000,00 (euro duecentosettantottomila/00).

E. PIANO DI VENDITA

E. 1. LOTTO 1- immobile- capannone industriale sito in San Mauro Torinese (TO) Corso Piemonte n. 38

- **Identificazione catastale:**

capannone industriale sito in SanMauro Torinese (TO) Corso Piemonte n. 38: censito a catasto fabbricati alFg. 2part. 17 sub. 103 - C.so Piemonte n 38 p S1-T-1 cat. D/7 RC € 27.520,94 – vani 2,5 – superficie 1490 mq.

- **descrizione sintetica**

Lo stabilimento è ubicato in Corso Piemonte 38 a San Mauro Torinese in zona periferica nell'area dell'autoporto Pescarito, vicino allo svincolo autostradale sulle direttive TO-MI e TO-AO e

ottimamente servito dalla viabilità periferica. La zona in cui si colloca è fortemente connotata per attività produttive gravita intorno ai Comuni di San Mauro e di Settimo Torinese adiacente in zone fortemente urbanizzate a con destinazioni terziarie, artigianali e commerciali.

L'area di pertinenza dello stabilimento è di circa 6.292 mq e vi si accede da C.so Piemonte attraverso un passo carraio e un portone pedonale (l'area è totalmente recintata con elementi metallici e/o prefabbricati in cemento). Il compendio immobiliare si compone di un corpo principale con struttura prefabbricata in cls e parti di rivestimento laterizie, da un secondo corpo di fabbrica attiguo con struttura in acciaio, da una cabina elettrica e da un piccolo fabbricato che ospita il serbatoio acqua per l'impianto antincendio nelle vicinanze del quale è collocato un accesso secondario.

L'area esterna è pavimentata in battuto di cls.

Retrostante ai capannoni sono presenti delle vasche interrato per il deflusso dei liquami chimici e un container in acciaio.

Più in dettaglio il volume dell'edificio principale dello stabilimento è a pianta rettangolare articolato su tre piani: due fuori terra ed uno interrato accessibile dal piano cortile con rampa carrabile e mediante due scale pedonali posta adiacente ai lati maggiori con funzione anche di vie di esodo per le uscite di sicurezza del medesimo.

La struttura è in elementi prefabbricati di cls (pilastri, travi, solaio in cls, travi a altezza variabile e "tegoloni" di copertura), con tamponamenti in parte in cls, in parte in cls+rivestimento in laterizio, in parte vetrati. Sono presenti lucernari "a nastro" in copertura. Non sono presenti pilastri all'interno dell'ambiente fatta eccezione per un pilastro di sostegno della soletta del soppalco.

Il capannone presenta un'altezza media fuori terra all'intradosso di copertura di circa 6.80 mt e sul lato nord è ricavato un piano intermedio, a circa quota 4.00 mt, con h libera 2.80 mt adibito a uffici accessibile con scala metallica.

Le partizioni degli uffici al piano primo fuori terra si presentano come semplici pannelli prefabbricati in laminato plastico e struttura leggera in alluminio con elementi vetrati. I locali sono controsoffittati con pannelli di cartongesso fonoassorbente modulari e pavimentati con elementi sopraelevati in fibre minerali.

A tale fabbricato è collegato (separato da uno stretto spazio "a cielo libero") un secondo capannone, sempre a doppia altezza parzialmente soppalcato verso nord, con struttura metallica formata da tre file di pilastri a doppio "T" (una fila centrale e due perimetrali) e copertura con doppia capriata metallica di sostegno e pannelli metallici coibentati, tamponamenti esterni in blocchetti di cls verniciati e serramenti in ferro e/o alluminio, pavimentazione in cls. Il solaio del soppalco ha anch'esso struttura metallica.

I capannoni sono dotati di impiantistica apparentemente a norma di legge e funzionante. In particolare, oltre all'impianto di illuminazione e all'impianto termico sono presenti l'Impianto Idrico Antincendio (n. 8 idranti 45mm, n.4 idranti 70mm e un idrante da 70 mm con attacco motopompa esterno) e

l'impianto di Rilevazione Fumi. Nel giugno 2022 (quindi in vigore fino a giugno 2025) era stato rilasciato debito rinnovo del Certificato di prevenzione Incendi dal Comando dei Vigili del Fuoco di Torino ai sensi dell'art. 5 DPR 151/2011 per attività le attività n 44 e 74 di cui al D.P.R. 151/2011.

La Centrale Termica, posizionata a sud del capannone, comprende due caldaie di potenza pari una a 1250 kw e una a 1600 kw.

- **consistenza**

Lo stabilimento consta di n. 3 piani, due fuori terra e un interrato.

Il *piano interrato*, sottostante il corpo principale, ha superficie lorda di circa 1.111 mq ed un'altezza libera di circa 4,30 mt ed era utilizzato come area di deposito e stoccaggio. Sotto la rampa carrabile di accesso allo stesso è stato ricavato un locale adibito ad archivio dotato di una via di esodo verso il cortile.

Il *piano terreno* sviluppa in totale (corpo principale + capannone adiacente) una superficie di circa 2.558 mq. Nel capannone principale sono ospitati il reparto di produzione dei pannelli, il forno di essiccazione e l'area di stoccaggio oltre ad un piccolo ufficio e agli spogliatoi e servizi per il personale. Nel capannone ad est nella zona a doppia altezza sono invece ospitati un'area di stoccaggio del materiale, il magazzino dei prodotti finiti e la zona imballaggio oltre ad un locale attrezzatura e nella zona a due livelli (area soppalcata ad h 4.00 mt.) un reparto chimico per la produzione mescole. A sud in aderenza è collocata la centrale termica.

Il *piano primo fuori terra* del fabbricato principale ospita n 7 uffici disimpegnati da un corridoio e locali destinati a servizi igienici per un totale di circa 200 mq. Al piano primo del fabbricato est è ubicato il reparto chimico e produzione mescole con una superficie di circa 176 mq.

L'area scoperta di pertinenza ha una superficie di circa 2841 mq ed è destinata in una minima parte a verde e da una estesa superficie pavimentata in cls di carico/scarico, manovra e parcheggio automezzi.

- **superfici**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle superfici:

locale	Sup. comm. circa
CAPANNONI PRODUTTIVI - PIANO INTERRATO (edificio principale)	
aree deposito materie prime/stoccaggio materiali	1.046 mq
archivio	65 mq
TOTALE PIANO INTERRATO	1.111 mq
CAPANNONI PRODUTTIVI - PIANO TERRENO	
edificio principale: reparto produzione pannelli/area di stoccaggio/forno essiccazione	1020 mq
edificio principale: spogliatoi, locali di servizio e servizi igienici dipendenti	492 mq

capannone est: aree stoccaggio materiale/magazzino prodotti finiti/locale attrezzi/reparto chimico produzione mescole	1.046 mq
TOTALE PIANO TERRENO	2.558 mq
CAPANNONI PRODUTTIVI - PIANO PRIMO	
edificio principale: uffici e servizi	200 mq
capannone est: reparto chimico produzione mescole	176 mq
TOTALE PIANO PRIMO	376 mq
TOTALE CAPANNONI PRODUTTIVI	4.045 MQ
CENTRALE TERMICA	63 mq
CABINA ELETTRICA	48 mq
LOCALE SERBATOIO ACQUA IMPIANTO ANTIINCENDIO	31 mq
AREE ESTERNE	2.841 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	4.440 mq
<i>la superficie commerciale è stata calcolata assegnando dei coefficienti di ragguaglio alle superfici accessorie (balconi – terrazzi – aree esclusive), tenendo conto anche degli usi e delle consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla Camere di Commercio, Industria ed Agricoltura</i>	

- **stato di conservazione**

Lo stato di conservazione dei manufatti edilizi appare in linea generale buono: le strutture non presentano ad una analisi visiva segni di cedimento o di dissesto, non si annotano segni di infiltrazioni meteoriche dalla copertura o dalla muratura contro terra del piano interrato. Le partizioni esterne sono in buono stato di conservazione, la serramentistica, per quanto di scarso pregio, continua a mantenere discrete caratteristiche funzionali. Le pavimentazioni presentano normali segni di usura, le partizioni interne ed i controsoffitti e le finiture in generale sono di scarso “valore” ma in discrete condizioni di conservazione.

Gli impianti, come già precedentemente riportato sembrano da un’analisi visiva essere “a norma” e funzionanti.

Si segnala che alcuni elementi edilizi (ad. esempio tubazioni al piano interrato, parti di copertura dell’intercapedine,...) fanno presumere la presenza di fibre di amianto, presenza avvalorata anche considerata l’epoca di fabbricazione dell’edificio principale. A tal proposito si precisa che in data 26/04/2004 è stata depositata presso il Comune di San Mauro, pratica edilizia per la sostituzione della copertura in materiale contenente fibre di Amianto. Attualmente non si può escludere, come già detto in precedenza che vi siano ulteriori manufatti contenenti fibre di amianto, non desumibili dalla semplice analisi visiva. Pertanto, l’eventuale aggiudicatario dovrà, a propria cura e spese, provvedere all’analisi di tali manufatti e laddove si presenti la necessità, allo smaltimento a norma di Legge dei medesimi.

Inoltre, dovranno essere meglio indagate dall'eventuale aggiudicatario, a propria cura e spese, le caratteristiche, la tenuta e ogni altro aspetto necessario per valutare l'eventuale necessità di una bonifica ambientale (che sarà sempre eventuale onere dell'aggiudicatario) con riferimento a titolo esemplificato alle cisterne di deposito/smaltimento dei liquami presenti.

Per quanto riguarda la normativa antincendio e l'eventuale rinnovo del CPI da parte dell'aggiudicatario si segnala che non si hanno dati per quanto riguarda la struttura metallica del capannone est e la sua eventuale necessaria protezione con nuova vernice intumescente.

Sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario ogni verifica in ordine allo stato di tutti gli impianti presenti presso l'immobile e ogni eventuale attività di adeguamento e/o messa a norma.

Di tali aspetti si è tenuto conto nella quantificazione del ricercato valore.

- **Situazione urbanistica**

L'immobile ha destinazione produttiva ed è compreso nella "Zona Urbana consolidata per attività produttive Pescarito" di cui alla TAV 1 del PRGC vigente della città di San Mauro e al p. 3.11 - AREA DI COMPLETAMENTO (CMP1) delle Norme di Attuazione.

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in "distretti urbanistici" il comprensorio Pescarito è compreso nel distretto 4, e ha destinazione: " *artigianato produttivo o di servizio*".

- **Vincoli**

L'edificio è soggetto alle norme contenute nella convenzione relativa alla "Lottizzazione Pescarito" del 9/7/69 rep. 974.

- **coerenze**

A confini rispetto all'attuale estratto di mappa: a nord Fg. 12 mappale 280; a est particelle di terreno di cui al Fg. 2 mapp 280/123; a sud Fg.2 mappali 5/12/125 e ad ovest Fg. 2 mapp. 5 (Corso Piemonte).

- **titolo di proprietà e titolarità nel ventennio;**

L'immobile oggetto di valutazione peritale, secondo la ricostruzione documentale è di proprietà della società ██████████ che ne ha realizzata la costruzione a far data dall'inizio degli anni 80, in quanto intestataria del titolo edilizio nonché proprietaria dei terreni da oltre vent'anni.

- **conformità catastale dell'immobile;**

Le schede catastali del compendio immobiliare risultano complete ed esaustive dello stato di fatto e quindi l'immobile risulta catastalmente conforme (*vedasi allegato 02*).

- **esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile**

Relativamente all'immobile in esame si è accertato che lo stesso non è stato oggetto di trasferimento di proprietà o di locazione dall'entrata in vigore di detta legge (le disposizioni attuative regionali in materia di certificazione energetica degli edifici sono state approvate dalla Giunta Regionale il 4.08.2009 con D.G.R. n. 43-11965 ed entrate in vigore il 1° ottobre 2009), per cui non è mai stato necessario redigere tale Certificazione.

- **stato locativo e presenza di beni mobili.**

Dalle ricerche effettuate e dall'esame della documentazione fornita dalla società [REDACTED] si è rilevato che l'immobile oggetto della presente perizia non è oggetto di contratti di locazione., ma era occupato dalla società stessa che vi svolgeva l'attività aziendale.

Per tale ragione, presso l'immobile (tanto all'interno del capannone quanto nell'area esterna) sono presenti numerosi beni mobili (attrezzature/semilavorati/materie prime/scaffalature/macchinari) di scarso valore di titolarità della società [REDACTED] nonché beni di terzi che non risultano allo stato reclamati. In caso di abbandono di tali beni ex art. 213 comma 2 CCII e/o art. 216 comma 2 CCII, l'immobile sarà trasferito con la presenza di detti beni e sarà onere dell'aggiudicatario dell'immobile provvedere all'asporto/smaltimento/rottamazione dei beni mobili abbandonati a proprie cure, spese e responsabilità e con esclusione di responsabilità della Procedura al riguardo, anche per eventuali pretese di terzi.

- **Conformità edilizia**

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio non è stata individuata la pratica edilizia che ha autorizzato la realizzazione degli originari fabbricati.

Si sono individuati i successivi provvedimenti edilizio – amministrativi successivi, rilasciati per la realizzazione del compendio edilizio:

- Concessione edilizia n. 97-83 del 19/06/1983 realizzazione e ampliamento di edificio industriale;
- Concessione edilizia n. Prot. 158 fascicolo 97-83 del 07/02/1985 variante per ampliamento di fabbricato industriale;
- Concessione edilizia n. Prot. 1227 fascicolo 97-83 del 09/05/1986 progetto di tettoia in ferro;
- Concessione edilizia n. 112-88 fascicolo 97-83 del 14/04/1988 progetto di centrale termica;
- Concessione edilizia n.285-88 fascicolo 97-83 del 09/07/1988 progetto di cabina elettrica;
- DIA per la realizzazione di magazzino n. Prot. 3774 del 02/04/2004.

Dal confronto tra lo stato di fatto rinvenuto durante il sopralluogo, i fabbricati risultano sostanzialmente conformi alle pratiche così reperite al Comune di San Mauro Torinese e relative varianti ed integrazioni.

- **censo, livello o uso civico**

Dalle visure effettuate sul sistema informatico regionale si deduce che i vari cespiti non risultano assoggettati ad usi civici.

- **stima**

Lo stabilimento industriale della società ██████████ è compreso in un'area per attività produttive e logistiche più ampia cioè il comprensorio denominato "Pescarito" nata all'inizio degli anni '70 come autoporto e zona produttiva.

Tale area occupa parti di territorio di comuni diversi e a partire dal Protocollo d'intesa del 2010 (Regione Piemonte, Provincia Torino e i comuni di Torino, Settimo, San Mauro e Borgaro)

L'area del Pescarito, compresa tra Strada Settimo, via P.L.Nervi, via Regio Parco, Via S.Cristina, str. S.Giorgio e la SR11 è ritenuta un'area strategica di rilievo metropolitano, per la sua dimensione, per il numero delle aziende insediate e per la sua collocazione geografica che occupa una superficie territoriale di quasi due milioni di metri quadrati ospitando attività produttive, direzionali, commerciali e attività per la logistica.

Caratterizzata da una grande estensione, un elevato grado di accessibilità veicolare e posto in una posizione baricentrica rispetto alle infrastrutture di collegamento sovra locale, il Comparto Industriale Pescarito persegue indirizzi di pianificazione urbanistica volti alla realizzazione di un polo produttivo di valore metropolitano.

Oggi però il sito logistico è inutilizzato per circa un terzo della sua superficie e numerosi sono i capannoni liberi. Gli enti locali Comuni di San Mauro e Settimo, insieme a Torino e alla Città metropolitana hanno richiesto al Governo fondi per rilanciare l'area.

Quindi, per quanto riguarda la stima dell'immobile in oggetto possiamo preliminarmente fare alcune considerazioni: se da una parte la "specificità" urbanistica e infrastrutturale dell'area e le ovvie economie di scala rendono "appetibile" la ricollocazione di attività produttive/logistiche dall'altra ne limitano la destinazione d'uso, inoltre l'offerta oggi presente sul mercato nel comparto mette in "competizione" i fabbricati oggi liberi con le medesime precipue caratteristiche.

L'OMI nel secondo semestre del 2023 riporta i seguenti valori per capannoni industriali in un normale stato manutentivo: min 180 - max 360a seconda della localizzazione della loro appetibilità sul mercato valori confermati anche dal borsino immobiliare.

Il fabbricato di proprietà della ██████████ risulta essere in buono stato manutentivo considerato anche che è rimasto in attività fino a tempi recenti. La manutenzione sembra essere stata continuativa sia per gli impianti che per il manufatto. Per quanto riguarda i possibili costi "imprevisti" che l'acquirente potrà dover affrontare si rileva che è possibile che debbano essere eseguiti smaltimenti di

materiali amiantiferi e/o rifiuti chimici speciali, fermo che detta indicazione non può ritenersi esaustiva.

Fatte queste premesse e esaminati come assunto di base, come enunciato nei precedenti punti, i valori OMI per la destinazione produttiva dell'area D1 di San Mauro dove è localizzato l'immobile, tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi eventuali ed esaminato il mercato immobiliare dell'area in oggetto (si è rilevato che il valore adottato per proporre compravendite analoghe di capannoni produttivi è compreso tra i 180 €/mq e i €/mq 240,00) a giudizio dello scrivente in via cautelativa e prudentiale, in funzione della vetustà del bene e degli eventuali costi da sostenere per il suo riutilizzo si applica il valore di euro 195,00 €/mq che moltiplicato per la superficie commerciale del fabbricato di mq 4.440,00 porta ad un valore stimato di € 858.000,00 arrotondato in € 850.000,00 (euro ottocentocinquanta mila/00).

Dopo la vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- **Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritta ai numeri 4709/5655 in data 05/07/2024 -Atto giudiziario rep n. 526/2023

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI

CONTRO: ██████████

E. 2. LOTTO 2- unità immobiliare sita in San Mauro Torinese (TO) Corso Lombardia n. 2 – Piano 6°

- **Identificazione catastale:**

ufficio sito in San Mauro Torinese, Corso Lombardia n. 2: censito a catasto fabbricati al Fg. 2 part. 198 sub. 154 - CORSO LOMBARDIA n. 2 Interno 40 Piano 6 - Rendita: Euro 664,94--Categoria A/10b, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, superficie 57 mq.

- **descrizione sintetica, consistenza e stato di conservazione**

L'unità immobiliare in oggetto è collocata in un palazzo interamente ad uffici elevato a 8 piani fuori terra oltre a piano interrato adibito a magazzini e posti auto nella zona artigianale di San Mauro Pescarito. L'edificio si presenta come uno stabile "decoroso" con finiture commercialmente di scarso pregio ma comodo alle autostrade ed ai servizi ed è dotato di portineria. All'edificio si accede da un ampio ingresso che porta ad una scala e a due ascensori. Il condominio comprende un cortile di pertinenza in parte adibito a verde in parte a parcheggio scoperto.

L'ufficio di proprietà della ██████████ è sito al piano sesto ed è costituito da un ampio vano diviso trasversalmente da una parete in laminato plastico e struttura leggera in alluminio più servizi igienici, di altezza 2.80 mt. Esso è distinto come unità numero 40 nel regolamento di condominio.

I serramenti esterni sono in legno completi di doppio vetro "a camera", la pavimentazione è di tipo sopraelevato in piastrelle di gres ceramico, i bagni sono rivestiti in gres e completi di sanitari. Gli impianti constano di riscaldamento a radiatori centralizzato e impianto elettrico ed all'analisi visiva si presentano "a norma" di legge e funzionanti. Il servizio igienico è dotato di boiler elettrico.

Il locale, grazie all'ampia finestratura si presenta, abbastanza gradevole e luminoso ed è in buono stato di conservazione.

- **superfici**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle superfici:

locale	Sup.commerciale circa
Locale ufficio	44,50 mq
servizi	4,50mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	49,00 mq

Lo stato di conservazione dei manufatti edilizi appare in linea generale discreto

- **Situazione urbanistica**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia ha destinazione ad uffici come si evince dalla Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di San Mauro Torinese.

Il fabbricato di corso Lombardia 2 è compreso nella "Zona Urbana consolidata per attività produttive Pescarito" di cui alla TAV 1 del PRGC vigente della città di San Mauro e al p. 3.11 - AREA DI COMPLETAMENTO (CMP1) delle Norme di Attuazione.

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in "distretti urbanistici" il comprensorio Pescarito è compreso nel distretto 4, e ha destinazione: "artigianato *produttivo o di servizio*".

- **Vincoli**

L'unità è assoggettata a Regolamento di Condominio registrato a Torino (notaio Roberto Di LEO) in data 12 gennaio 1984 al n. di repertorio 6512.

Alla data di deposito della presente perizia, dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del "Condominio Pescarito 82" alla Procedura, le morosità relative all'unità immobiliare oggetto di stima, ammonterebbero ad un totale di € 4.571,46 (*vedasi allegato 03A*).

L'edificio è soggetto alle norme contenute nella convenzione relativa alla "Lottizzazione Pescarito" del 9/7/69 rep. 974.

- **coerenze**

Coerenze unità n. 40 (proprietà ██████████): pianerottolo, vano ascensore, unità numero 39, distacco verso corso Lombardia e unità numero 34.

- **titolo di proprietà e titolarità nel ventennio;**

L'unità è pervenuta in Proprietà della ██████████ in forza di Atto di Compravendita del 01/03/1985 n. rep. ████████ Notaio Roberto DI LEO dalla parte venditrice ██████████ ██████████ C.F. ██████████ con sede in san Mauro Torinese allora Proprietaria dell'Immobile e titolare del titolo edilizio (trascrizione ai n.ri ██████████ del 07/03/1985) (*vedasi allegato 03*).

- **conformità catastale dell'immobile;**

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi, ad eccezione della presenza delle tramezzature a divisione dei vari vani adibiti ad ufficio; le modeste differenze non cambiano la rendita attribuita. Si precisa che in fase di aggiudicazione, prima dell'atto dovrà essere depositata la variazione catastale (*vedasi allegato 02*).

- **esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile**

L' Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile oggetto della presente relazione è stato redatto dal geom. PORRATO MASSIMILIANO e risulta trasmesso al SICEE (Sistema informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici) in data 19/02/2015 CODICE ATTESTATO 2015 1079730065.

- **stato locativo**

Dalle ricerche effettuate e dall'esame della documentazione fornita dalla società ██████████ si è rilevato che l'immobile oggetto della presente perizia non è oggetto di contratti di locazione.

- **Conformità edilizia:**

L'unità immobiliare risulta in difformità per quanto riguarda la sola partizione interna di divisione del vano principale rispetto alle relative pratiche reperite al Comune di San Mauro Torinese ed in particolare alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di San Mauro Torinese n. 305/80 in data 31/10/1980 e alla Concessione Edilizia in variante n. 91/82 rilasciata in data 20 aprile 1982 e s.m.i oltre alla Autorizzazione di Usabilità rilasciatadal Comune di San mauro Torinese in data 21 settembre 1984.

- **censo, livello o uso civico**

Dalle visure effettuate sul sistema informatico regionale i vari cespiti non risultano assoggettati ad usi civici.

- **stima**

L'unità immobiliare in oggetto si colloca al sesto piano di un fabbricato edificato negli anni '80 elevato a 8 piani fuori terra compreso in nell'area per attività produttive e logistiche denominata "Pescarito", comprensorio nato all'inizio degli anni '70 come autoporto e zona produttiva.

Il fabbricato ospita essenzialmente gli uffici direzionali delle attività presenti nell'area e la sua posizione è comoda all'accesso della tangenziale che permette di prendere le autostrade per Milano, Piacenza e il Frejus.

Lo stato manutentivo e la semplicità delle finiture è in parte compensata dalla luminosità dell'ambiente.

Considerato lo stato di manutentivo dell'immobile e la presenza di altre unità disponibili all'interno del medesimo fabbricato e esaminati come assunto di base, non essendo reperibili valori OMI per la destinazione terziaria dell'area D1 di San Mauro dove è localizzato l'immobile, i valori del borsino immobiliare che vanno da un valore minimo di € 914 ad un max di € 1.534 e i valori delle offerte di vendita collocate nel medesimo fabbricato, tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi eventuali, la scrivente ha deciso di adottare il valore di € /mq 915,00 che per la superficie commerciale del fabbricato di mq 49,00 stima un valore pari a € 44.835,00. A tale valore occorre detrarre la spesa per la sanatoria dell'irregolarità edilizia che oggi possiamo stimare in € 1.032,00 per oneri Comunali e in € 1.500 per spese tecniche per un totale di € 2.532,00. Detraendo quindi tale onere si stima un valore di € 42.302,00 arrotondato in € 42.000,00 (euro quarantaduemila).

Dopo la vendita dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

- **Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritta ai numeri 4709/5655 in data 05/07/2024 -Atto giudiziario rep n. 526/2023

A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI

CONTRO: 

E. 3. LOTTO 3- abitazione civile sita in San Giusto Canavese, Via Martiri del XXI, n. 29

- **Identificazione catastale:**

abitazione civile, sita in San Giusto Canavese, Via Martiri del XXI n. 29: censito a catasto fabbricati al Fg. 1 Particella 1419 Subalterno 6 VIA MARTIRI DEL 21 n. 29 Piano T Categoria C/6a, Classe 2, Rendita: euro 126,53 Consistenza 35 mq Superficie 42 mq. e fabbricati al Fg. 1 Particella 1419 Subalterno 5 VIA MARTIRI DEL 21 n. 29 Piano S1-T - 1-2 Categoria A/2b, Classe 2, Rendita: Euro 991,60, Consistenza 12,0 vani Superficie 354 m2 e escluse aree scoperte 343 m2.

- **descrizione sintetica, consistenza e stato di conservazione**

L'edificio oggetto di stima consta di un fabbricato "semindipendente" più annessi nuovo fabbricato adibito a civile abitazione collegato da porticato e autorimessa.

Il lotto di proprietà adibito principalmente a giardino risulta essere di forma rettangolare allungata ed è delimitato verso sud (via Martiri del XXI) da una cancellata metallica con pilastrature in mattoni a vista con cancello carrabile e pedonale da cui si accede ad un vialetto asfaltato che porta al garage, a est e a nord (vicolo Dezzutti) da una recinzione metallica, a ovest (dove si posizionano i fabbricati in aderenza) da un alta siepe in lauro.

L'immobile principale consta di una porzione di fabbricato di origine rurale probabilmente edificato agli inizi del '900, poi ristrutturato negli anni 2005/2006, di due piani fuori terra più cantina e sottotetto non abitabile.

La struttura è in muratura portante, al piano terreno il soggiorno si presenta voltato, mentre la zona di ingresso collegata al soggiorno tramite due ampie aperture ad arco interrotte da un maschio murario nel quale è posizionato un camino, è stato probabilmente controsoffittato. Il fronte principale di accesso, orientato verso sud, è porticato.

Completa il piano terreno una cucina posizionata ad una quota di circa + 55 cm rispetto al soggiorno che, se pur concessionata ed accatastata, risulta avere altezza inferiore ai limiti di legge.

La scala d'accesso al piano primo e alla cantina è pavimentata in pietra e tutti i locali presentano pavimenti in palchetto (legno).

Il piano primo, composto da 5 camere più un servizio igienico, è interamente controsoffittato all'altezza di 2.70 circa mentre il disimpegno di accesso ai vani risulta essere di altezza 2.15 circa (inferiore ai limiti di legge). Sul fronte di ingresso è presente una balconata "continua" mentre un ampio terrazzo è posizionato sul fronte nord.

Il piano sottotetto è accessibile tramite una botola nel disimpegno e non è abitabile seppur aerato e illuminato da una apertura semicircolare sulla facciata laterale, la cantina è composta da un vano più centrale termica.

La dotazione d'impianti è la seguente:

-Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante;

-Impianto idro-sanitario alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

-Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo, originariamente "a pavimento" ancora oggi installato e apparentemente funzionante, ad oggi è stato sostituito funzionalmente da un impianto elettrico a ventilconvettori con inverter che provvedono al riscaldamento invernale e al raffrescamento estivo.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare che paiono funzionali e funzionanti, siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Tutti i serramenti sono in legno dotati di vetro a camera completi di persiane alla piemontese, il manto di copertura è in coppi e le facciate sono semplicemente intonacate e decorate.

In fabbricato “dependance”, a un piano fuori terra, posizionato sul retro del lotto, collegato da uno spazio porticato, è composto da un ampio sala con pavimento in palchetto, struttura del tetto in legno a vista e serramenti sono in legno dotati di vetro a camera. All’interno del vano è stato ricavato un piccolo servizio igienico.

Completa la proprietà un basso fabbricato in struttura muraria e tetto in tegole curve che ospita il garage, anch’esso semindipendente e adiacente a fabbricato di altra proprietà.

L’intero complesso risulta in uno stato manutentivo decisamente buono e a parte alcuni segni di umidità di risalita nella zona dell’ingresso al piano terreno dall’analisi visiva non si sono riscontrati elementi di “degrado”.

- **superfici**

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle superfici:

locale	Superficie commerciale circa
EDIFICIO PRINCIPALE	
Piano cantina (mq calpestabili circa 31)	15,50 mq
Piano terra	
Soggiorno/ingresso	58,28 mq
cucina	32,06 mq
bagno	10,92 mq
Scala/disimpegno	13,75 mq
Portico est (mq calpestabili circa 31,65)	11,08 mq
Portico sud (mq calpestabili circa 18,80)	6,58 mq
Piano primo	
Camera 1	18,60 mq
Camera 2	16,58 mq
Camera 3	23,10 mq
Camera 4	17,50 mq
Camera 4	14,50 mq
bagno	10,92 mq
disimpegno	12,72 mq
Terrazzo est (mq calpestabili circa 31,65)	11,08 mq
Balcone sud (mq calpestabili circa 16)	5,60 mq
Piano sottotetto	
Vano non abitabile (mq calpestabili circa 144,39)	36,10 mq
DEPANDANCE	
soggiorno	56,01 mq
bagno	4,05 mq
TOTALE	359,93 mq
GARAGE (mq calpestabili circa 35)	17,50 mq
Le AREE ESTERNE adibite principalmente a giardino hanno una superficie calpestabile di circa 2145 mq.	

- **Situazione urbanistica**

L'immobile ha destinazione residenziale ed è compreso nell'Area di P.R.G.C. del Comune di San Giusto Canavese in parte (area verso sud verso via Martiri del XXI) nelle Aree RE1v: "Aree a capacità insediativa esaurita" di cui all'art. 28 delle N.d.A. e in parte (area verso nord) nelle RC4: "Aree di completamento" di cui all'Art. 29 delle N.d.A.

- **Vincoli**

Dall'esame della documentazione fornita e dall'esame delle visure ipo-catastali non si sono rilevati vincoli/servitù/regolamenti di condominio.

- **coerenze**

A sud via Martiri del XXI, a est particelle di cui al Fig. 1 mapp. 2361 e 2360, a nord particelle di cui al Fig. 1 mapp. 1359 e 1357, a ovest particelle di cui al Fig. 1 mapp. 272 e 1905.

- **titolo di proprietà e titolarità nel ventennio;**

La piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia pervenne alla [REDACTED] in forza dell'atto stipulato a rogito Notaio Umberto ROMANO in data 30/10/2015 rep. [REDACTED] (Trascrizione ai n.ri [REDACTED]) per Conferimento in società da parte di [REDACTED] (*vedasi allegato 04*).

Alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile pervenne in forza di donazione da parte del Sig. [REDACTED] a rogito notaio Antonio FORNI in data 29/10/2010 rep. [REDACTED] (Trascrizione ai n.ri [REDACTED]) (*vedasi allegato 05*).

Si segnala che in calce alla trascrizione dell'atto di donazione risulta annotazione del 29.9.2015 (ai nn. [REDACTED]) di "INEFFICACIA TOTALE" e che con riferimento all'immobile risulta altresì trascritta DOMANDA GIUDIZIALE di REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE su richiesta della SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.C.P.A. in data 24/04/2012 Numero di repertorio [REDACTED] - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO. Si allega il titolo estratto presso la conservatoria di Ivrea (*vedasi allegato 06*). Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile pervenne in forza dell'atto di divisione stipulato a rogito Notaio Antonio FORNI in data 03/11/2004 rep. [REDACTED] (Trascrizione ai n.ri [REDACTED] del 17/11/2004) da [REDACTED] (*vedasi allegato 07*).

- **conformità catastale dell'immobile;**

Le schede catastali del compendio immobiliare risultano complete ed esaustive dello stato di fatto e quindi l'immobile risulta catastalmente conforme (*vedasi allegato 02*).

- **esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile**

L' Attestato di Certificazione Energetica dell'immobile oggetto della presente relazione è stato redatto dal geom. ENZO SCLAVO e risulta trasmesso al SICEE (Sistema informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici) in data 112/03/2012 Codice A.P.E 2012 202496 0001. Tale Certificato

pertanto risulta scaduto essendo stato depositato da più di anni 10. Prima della vendita all'asta si dovrà redigere nuova attestazione di prestazione energetica.

- **stato locativo**

Durante il sopralluogo effettuato, lo scrivente perito ha potuto accertare che l'immobile è occupato dalla Sig.ra [REDACTED]. A tal proposito si precisa che non è stato possibile accertare il titolo dell'occupazione in quanto attualmente parrebbe non esserci nessun contratto di locazione e/o comodato registrato.

- **Conformità edilizia**

L'edificio principale (due piani F.T. + cantina e sottotetto N.A.) risulta conforme alla pratica edilizia di Permesso di Costruire n. 09/2004 del 05/09/2004 presentato da [REDACTED] al Comune di San Giusto Canavese per *“ristrutturazione edilizia di fabbricato civile esistente con varianti interne, dei prospetti, della sagoma, della S. C. e del volume”*.

Il fabbricato a un piano FT posizionato a nord del lotto di proprietà risulta conforme 101/2004 del 14/10/2004 presentato da [REDACTED] al Comune di San Giusto Canavese per *“costruzione di tavernetta”*.

Entrambe le pratiche sono state oggetto di richiesta di agibilità, completa di collaudo statico e dichiarazioni di conformità impianti, presentata al Comune di San Giusto Canavese e protocollata al n. 0005166 in data 04/10/2006.

Al contrario il fabbricato adibito ad autorimessa dagli atti e pratiche che si è potuto reperire e consultare al Comune di San Giusto Canavese non risulta regolarmente autorizzato: tale fabbricato, realizzato modificando per sagoma e volume un esistente box/magazzino, era stato inserito nel Piano Urbanistico Esecutivo di cui al prot. 2891/55 del 15/06/2004, piano che riguardava anche l'intervento di edificazione della tavernetta e le relative urbanizzazioni. I Piani Urbanistici Esecutivi seppur approvati non rappresentano però dei titoli edilizi; quindi, il fabbricato destinato ad autorimessa non avendo ottenuto il necessario permesso edilizio non può essere considerato conforme.

Allo stato attuale non si può garantire la *“sanabilità”* di tale basso fabbricato poiché la sua sagoma è compresa nell'Area RE1v di P.R.G.C. del Comune di San Giusto Canavese cioè in *“Aree a capacità insediativa esaurita”* di cui all'art. 28 delle N.d.A. ed il P.E.C. sopracitato essendo antecedente ad anni 10 risulta decaduto.

- **censo, livello o uso civico**

Dalle visure effettuate sul sistema informatico regionale i vari cespiti non risultano assoggettati ad usi civici.

- **stima**

San Giusto Canavese, con una popolazione di 3.251 abitanti, è un comune della città metropolitana di Torino, chedista circa 29 Km da Torino ed è limitrofo a San Giorgio Canavese di cui rappresentava una frazione fino a tempi abbastanza recenti.

La struttura dell'abitato è inusuale: la costruzione degli edifici non è avvenuta verso l'esterno, partendo dal nucleo originario, bensì dai quattro angoli di un ideale quadrato, a convergere verso il centro, costituito dalla barocca chiesa dei Santi Fabiano e Sebastiano. Questo particolare metodo di progettazione ha consentito, a partire dal 1800, di realizzare abitazioni con orti e giardini, alternati a piazze e numerosi parchi, collegate da viali molto ampi con controviali alberati. Lo scopo di questo piano regolatore era infatti di "riempire" il grande spazio vuoto che esisteva tra le quattro "frazioni", poste ai quattro angoli di questo enorme gerbido, per congiungerle con la centrale chiesa barocca, edificata a partire dal 1697. Il risultato finale, confrontabile con gli ideali illuminati di "Città Giardino", vede un paese con una grande estensione areale, ma una bassa densità abitativa, frutto della quasi totale assenza di quartieri popolari con palazzi. L'abitato appare costituito per la maggior parte da edifici edificati a partire dal 1850, anche se, passeggiando per le vie alberate, ci si imbatte in alcune case rurali del settecento.

L'evoluzione demografica del paese ha seguito tendenzialmente quella di tutto il Canavese, con una diminuzione negli anni del boom economico, legata al trasferimento verso la città di Torino e all'abbandono graduale delle campagne, seguita da un aumento a partire dagli anni ottanta. Negli ultimi dieci anni la combinazione favorevole di essere un paese (privo di quartieri con condomini) in cui il 95% delle abitazioni hanno il giardino e di avere nel proprio territorio aziende che occupano nel terziario centinaia di lavoratori (*come Telecittà Studios*) ha portato ad un incremento cospicuo dei residenti.

Secondo i dati dell'OMI, secondo semestre 2023 il prezzo degli immobili residenziali in normale stato di manutenzione per la compravendita a San Giusto Canavese è compreso tra 560 €/m² e 840.

Considerando lo stato manutentivo dell'immobile decisamente buono, e la presenza di un ampio spazio "a giardino, ma tenendo anche conto della sua localizzazione in un area non di pregio e la non completa "indipendenza" dell'immobile, tenuto conto dell'analisi e della tipologia dei costi eventuali, la scrivente ha deciso di adottare il valore medio pari a € /mq 700,00 che per la superficie commerciale del fabbricato residenziale di mq392,15 stima un valore pari a € 274.505,00 arrotondato a € 275.000,00 (euro *duecentosettantacinquemila/00*).

Nella determinazione del valore non si è tenuto conto del basso fabbricato adibito a garage. La stima di tale manufatto, oggi esistente e regolarmente riportato a catasto, appare complessa: non risultando conforme del punto di vista edilizio/urbanistico può rappresentare in ultima analisi anche un costo per l'acquirente che dovrà o richiederne la sanatoria se possibile o, nel caso il Comune lo imponga, attuarne la parziale demolizione ed il ripristino dello stato dell'arte antecedente le opere eseguite che consisteva in un basso fabbricato leggermente differente per sagoma e volumetria.

Si segnala che non potranno essere cancellate ai sensi dell'art. 217 comma 2 CCII i seguenti gravami:

- **Domanda Giudiziale trascritta in data 22/05/2012 ai n.ri 3012/3567(vedasi allegato 06).**

Domanda Giudiziale per Revoca atti soggetti a Trascrizione Tribunale di Torino in data 24/04/2012 rep. 13151/2012;

- **annotazione** in data 29/9/2015 ai n.ri 567/6212 di “INEFFICACIA TOTALE” relativa all'atto di donazione registrato ai n.ri 7862/5822.

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 visure catastali
- ALLEGATO 2 planimetria catastali;
- ALLEGATO 3 atto acquisto ufficio C.so Lombardia San Mauro;
- ALLEGATO 3A documentazione contabile condominio Pescarito 82;
- ALLEGATO 4 trascrizione conferimento in società immobile San Giusto;
- ALLEGATO 5 trascrizione donazione immobile San Giusto;
- ALLEGATO 6 trascrizione revoca donazione immobile San Giusto;
- ALLEGATO 7 divisione immobile San Giusto;
- ALLEGATO 8 trascrizione agosto mutuo immobile San Giusto;
- ALLEGATO 9 trascrizione settembre mutuo immobile San Giusto;
- ALLEGATO 10 documentazione fotografica capannone San Mauro;
- ALLEGATO 11 documentazione fotografica ufficio San Mauro;
- ALLEGATO 12 documentazione fotografica immobile San Giusto.