

Liquidazione giudiziale n° 21/2024 LG

XXX XXX-XXXXX s.r.l.

Ill.mo Sig. G.D.: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott. Carlo ODORISIO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI UN FABBRICATO
PRODUTTIVO SITO IN COMUNE DI
NICHELINO (TO)
VIA CALATAFIMI 31**

INCARICO e PREMessa

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato su segnalazione della Curatela Perito estimatore nella Procedura di Liquidazione giudiziale epigrafata¹.

A seguito del mandato, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante preliminari ricerche ipotecarie e catastali su tutto il territorio nazionale in capo alla società in liquidazione XXX XXX-XXXXX s.r.l., accertando che alla data di apertura della Procedura la predetta società

¹ Autorizzazione del GD datata 30.01.24

era titolare di tre entità immobiliari a destinazione produttiva ubicate nel comune di Nichelino (TO), una delle quali già utilizzata per l'esercizio dell'attività sociale. Circa l'esito delle verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela mediante predisposizione di relazione illustrativa datata 1° febbraio 2024.

L'attività peritale ha poi richiesto:

- acquisizione di documentazione catastale (estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure e planimetrie) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio;
- approfondimenti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 per l'individuazione dei titoli di provenienza in capo a danti causa e a precedenti proprietari nonché per la ricerca di eventuali formalità pregiudizievoli tuttora gravanti sulle varie entità immobiliari acquisiti all'attivo della Procedura;
- verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate;
- accertamenti presso l'Ufficio Tecnico-Edilizia Privata del Comune di Nichelino con ricerca ed esame di documentazione tecnica messa a disposizione dell'incaricato ed acquisizione di informazioni di natura urbanistica.

Facendo seguito ad espressa richiesta della Curatela è stata inoltre predisposta la trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione giudiziale presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.

Completati tutti gli accertamenti presso i Pubblici Uffici, sono stati infine

effettuati i sopralluoghi diretti presso le entità immobiliari ubicate in comune di Nichelino (TO), rispettivamente all'indirizzo di Via Calatafimi n. 31 e di Via Goito n. 27, rinviando quello sul compendio immobiliare ubicato in Via Vernea n. 15 ove operava direttamente la società in liquidazione successivamente al completamento delle operazioni di asportazione dei beni mobili ivi contenuti (da poco tempo aggiudicati dalla Procedura).

Gli accessi sono stati tutti finalizzati alla verifica della conformazione geometrica dei locali e delle aree esterne, delle caratteristiche delle varie costruzioni e delle relative dotazioni impiantistiche oltreché dello stato conservativo e manutentivo dei distinti corpi di fabbrica; nel corso dei predetti sopralluoghi lo scrivente ha contestualmente provveduto all'esecuzione di rilievi geometrici delle consistenze (mediante l'impiego di tradizionale strumentazione laser manuale) e di riprese fotografiche. Non sono state richieste, né effettuate, indagini di tipo ambientale su suolo e su sottosuolo.

Si segnala infine, per completezza di trattazione, che attesa l'esigenza di alienare le entità immobiliari tramite atto notarile, la Procedura ha acquisito - per il tramite del sottoscritto - specifici preventivi per le necessarie attività di regolarizzazione catastale che verranno effettuate successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento.

All'esito di tutti gli accertamenti documentali effettuati e dei sopralluoghi espletati, lo scrivente procede, limitatamente alle entità immobiliari ubicate in comune di Nichelino (TO) - Via Calatafimi n. 31, alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Località Sotti-Vernea - Via Calatafimi numeri 31 e 31/A.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato a destinazione produttiva elevato ad un piano fuori terra con antistante e collegata palazzina uffici/servizi elevata ad un piano fuori terra oltre ad un piano interrato collegati con scala interna.

Il tutto insistente su terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.824, comprendente una porzione del sedime stradale della Via Calatafimi e composto da:

- A) Locale produttivo con superficie di circa metri quadrati 850, con entrostanti box ufficio e n. 2 depositi/magazzini;
- B) Tettoia e sottostante locale centrale termica, con superficie coperta di circa metri quadrati 300;
- C) Altra tettoia a copertura di piccola porzione di cortile, con superficie coperta di circa metri quadrati 30;
- D) Locale esterno per stoccaggio bombole;
- E) Fabbricato uffici/servizi articolato in:
 - piano terreno rialzato: disimpegno, tre uffici e servizi igienici, con superficie di circa metri quadrati 75;
 - piano interrato: refettorio, spogliatoio e servizi igienici, con una superficie di circa metri quadrati 75, oltre locale centrale termica;

F) Area scoperta pertinenziale, sulla quale insistono tettoie realizzate senza titolo edilizio.

Le superfici delle varie porzioni sono state conteggiate con l'ausilio delle rispettive planimetrie catastali e delle tavole di progetto messe a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico comunale e sono state oggetto di riscontri in loco mediante rilievo di quote geometriche tramite tradizionale strumento laser; nel computo sono state assunte le superfici dei muri interni e dei muri perimetrali.

La misura della superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale e non è stata oggetto di verifiche strumentali.

- *INDIVIDUAZIONI CATASTALI*

Le entità immobiliari di cui trattasi sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 21, particella n. 125, via Calatafimi n. 31, piani S1-T, categoria D/1, rendita euro 5.088,00,

intestate alla società XXX XXX-XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1, a seguito di Denuncia di nuova costruzione del 19 gennaio 1976 Pratica n. TO0803412 in atti dal 5 dicembre 2011 (n. 15.1/1976).

I corpi di fabbrica e gli altri manufatti insistono su terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi:

Foglio 21, particella n. 125 di are 18.24, ente urbano senza reddito, in forza di Variazione per bonifica dell'identificativo catastale del 13 aprile 2015 Pratica n. TO0165189 (n. 4513.1/2015).

Si evidenzia che i dati di classamento e la planimetria catastale non sono

conformi a quanto effettivamente rilevato all'atto del sopralluogo. La Procedura darà pertanto corso - successivamente all'aggiudicazione - alle necessarie attività di aggiornamento mediante presentazione di un Tipo Mappale (Catasto Terreni) e di una Denuncia di Variazione (Catasto Fabbricati) dai quali potrebbero scaturire differenti identificativi catastali oltreché una rendita diversi da quelli attuali. Resta ferma la necessità che, successivamente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, l'aggiudicatario provveda, a sua cura e spese, alla demolizione di quanto realizzato senza titolo abilitativo edilizio e alle conseguenti attività di regolarizzazione catastale ed edilizia che consentano di allineare gli atti catastali a quanto legittimamente assentito.

- COERENZE

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, le entità immobiliari, distinte in un solo corpo con la particella numero 125 del Foglio 21, presentano le seguenti coerenze: particelle numeri 121, 122, 98, 901 e 540 del Foglio 21.

- TITOLO DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari in esame pervennero in piena proprietà alla XXX XXX-XXXXX s.r.l., con sede in Torino - Via Bagetti n. 11, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino, codice fiscale e partita Iva XXXXXXXXXXX, per acquisto da Immobiliare AA-AA s.r.l. avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Fochesato di Settimo Torinese del 25 marzo 2014, repertorio numero 64467/13633, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 4 aprile 2014 ai numeri 10925/8149.

Alla data di apertura della Liquidazione giudiziale, la XXX XXX-XXXXX s.r.l. aveva conservato la sede in Torino all'indirizzo sopra indicato, mantenendo invariati il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino, il codice fiscale e la partita Iva.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

Alla citata società Immobiliare AA-AA s.r.l. le entità immobiliari erano pervenute nei seguenti modi:

- per l'originaria quota di $\frac{3}{4}$ per acquisto dai coniugi BBBBB Pier Luigi² e CCCCCC Maria³ avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Candido Calcagnile di Torino del 23 febbraio 1990, repertorio numero 609880/10546, registrato in Torino il 14 marzo 1990 al numero 6436 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 16 marzo 1990 ai numeri 9124/6535;
- per la restante quota di $\frac{1}{4}$ per acquisto da DDDDDDD Franca⁴ avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 1° agosto 1994, repertorio numero 90194/27066, registrato in Torino il 5 agosto 1994 al numero 21824 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 5 agosto 1994 ai numeri 22418/15637.

- CONSORZIO COMPRENSORIO SOTTI-VERNEA

La nota per trascrizione dell'atto a rogito Notaio Quaglino Rinaudo del 1° agosto 1994 (cfr. capitolo "Titoli di proprietà pregressi" della presente relazione) richiama l'esistenza del "Consorzio Comprensorio Sotti-Vernea"

² Nato a BBBBB il 4 novembre 1935.

³ Nata a CCCCC (CC) il 20 febbraio 1934.

⁴ Nata a DDDDD il 1° luglio 1929.

costituito con scrittura privata autentica dal Notaio Picco in data 18 (o 28) gennaio 1976 repertorio n. 57801, registrato in Torino il 17 febbraio 1976 al numero 3218 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 3 marzo 1976 ai numeri 3863/4833 “*e successive modifiche*”.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a tutto il 3 ottobre 2024 sulle entità immobiliari risulta gravare unicamente la seguente formalità pregiudizievole che verrà cancellata totalmente dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

TRASCRIZIONE NUMERI 5237/4054 del 6 FEBBRAIO 2024 di SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 30/2024 emessa dal Tribunale di Torino il 19 gennaio 2024, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXX XXX-XXXXX S.R.L., contro XXX XXX-XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX.

- STATO LOCATIVO

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o di comodato riguardanti il compendio immobiliare di cui trattasi, lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1.

A riscontro della predetta richiesta, l'Ufficio interpellato ha reso nota - con messaggio di posta elettronica datato 5 febbraio 2024 - l'esistenza di contratti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Torino 2.

Da quest'ultimo Ufficio, al quale lo scrivente ha rivolto specifica richiesta, è pervenuta copia di un contratto di locazione di immobile strumentale stipulato con la società EE EEEE s.r.l. e registrato nell'anno 2023, con durata di anni 4+4 a decorrere dal 1° gennaio 2023 e canone annuo pattuito in 24.000,00 euro oltre Iva da pagarsi in rate mensili da 2.000,00 euro ciascuna.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a formali vincoli locativi, con conseguente riduzione del valore in relazione al residuo lasso temporale di locazione.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di richiesta di accesso agli atti mediante portale telematico, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nichelino ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione:

- 🚧 Nulla Osta n. 250 del 18 luglio 1963 rilasciato per la costruzione di edificio industriale;
- 🚧 Relazione di collaudo delle opere in cemento armato, datata 23 febbraio 1967, recante in calce la Licenza d'Uso n. 12311/20479 rilasciata dalla Prefettura di Torino il 14 luglio 1967;
- 🚧 Dichiarazione di Agibilità n. 250/63 del 12 marzo 1976;
- 🚧 Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 3983/87/S del 21 luglio 1993 rilasciata a seguito di Domanda (ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47) Protocollo n. 3983 del 30 giugno 1985;
- 🚧 Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) n. 208/14 - Protocollo n. 19125 datata 12 giugno 2014 presentata per rimozione e smaltimento di copertura esistente in lastre di fibro-cemento contenente amianto con

pannelli in lamiera grecata coibentata.

Non è stata invece rinvenuta alcuna pratica edilizia riconducibile alla realizzazione di tettoie diverse da quelle rappresentate nella planimetria catastale e per il box uffici interno all'area produttiva; tali manufatti dovranno pertanto essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario al fine di ripristinare lo stato dei luoghi previsto nei progetti assentiti. Resta parimenti a carico del futuro aggiudicatario l'onere di rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di pratica edilizia di regolarizzazione delle opere eseguite in difformità dai progetti assentiti, consistenti essenzialmente:

- ✓ nella realizzazione di un differente accesso dal capannone alla tettoia posta a copertura del cortile lato nord;
- ✓ nello spostamento di una porta di accesso ad uno dei depositi/magazzini interni al locale produttivo;
- ✓ nella chiusura di un'apertura esterna della palazzina uffici/servizi;
- ✓ nello spostamento di porte e in ulteriori modifiche interne ai locali della palazzina uffici/servizi.

Dei costi di regolarizzazione nonché dei costi di demolizione e di asportazione (con relativo smaltimento) lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore di mercato.

- SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle interrogazioni effettuate sul GeoPortale GisMaster disponibile sul sito internet comunale, si rileva che nel P.R.G.C.⁵ vigente le entità

⁵ Piano Regolatore Generale Comunale.

immobiliari oggetto di trattazione fanno parte del Distretto di urbanizzazione industriale “DI5” all’interno del quale sono ricadono:

- per l’87,9% come zona “BP2” - aree a preminente destinazione produttiva, di carattere industriale, artigianale, commerciale, classificate come ambiti di riordino, trasformazione urbanistica e completamento per la quale trovano applicazione l’articolo 54 e la Tabella BP2 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA);
- per il 12,1% come “strada - viabilità” per la quale trova applicazione l’articolo 78 delle N.T.A.

Si accludono, alla presente relazione, un estratto cartografico del P.R.G.C., una interrogazione urbanistica e uno stralcio delle N.T.A.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Nichelino (TO) che l’O.M.I.⁶ individua con la sigla “D1” e con la denominazione “Produttivo/Via Torino, Viale Matteotti”, a destinazione produttiva con prevalenza di capannoni industriali.

La zona, confinante con il territorio comunale di Vinovo, è posta a breve distanza dalla Via Torino e dalla tangenziale Sud dell’area metropolitana torinese.

Costituisce il compendio in esame un’area pianeggiante di forma rettangolare regolare ricompresa nell’isolato delimitato dalla Via Marsala, Via Ippolito Nievo, Via Teano e Via Calatafimi; da quest’ultima strada i corpi di fabbrica hanno accesso attraverso due cancelli carrai⁷ ed un cancello pedonale, quest’ultimo che immette nella scala di ingresso al piano

⁶ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

⁷ Uno al numero civico 31 ad apertura manuale, uno al numero civico 31A automatizzato.

rialzato dell'avancorpo uffici/servizi.

Sull'area, pavimentata in battuto di cls, insistono:

- un fabbricato produttivo con pianta di mt 54,00x16,00 circa, elevato ad un piano fuori terra;
- un'antistante e collegata palazzina destinata a uffici/servizi con pianta di mt 15,00 x 5,00, elevata ad un piano fuori terra oltre piano interrato collegati con scala interna,

oltre a manufatti, costituiti essenzialmente da tettoie, realizzati senza titolo abilitativo edilizio e, come tali, da demolire.

Dalla disamina della documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico comunale e dall'esito del sopralluogo sulla località, risulta che il capannone (avente altezza utile pari a mt 4,30÷10,80 circa) è stato realizzato con struttura portante a due campate in c.a. con fondazioni su plinti, solai in c.a., tamponamenti in muratura, copertura a botte in carpenteria metallica con manto di rivestimento in pannelli di lamiera grecata coibentata⁸, finestratura metallica, portoni ad apertura manuale, pavimentazione in battuto di cls.

All'interno del locale sono stati ricavati:

- un locale deposito/magazzino di mt 4,20x3,00 circa e altezza utile di mt 2,65 circa;
- un ulteriore locale deposito/magazzino di mt 3,80 x 2,35 circa;
- un box uffici di mt 4,00 x 3,00 e altezza utile di mt 3,00 circa, realizzato senza titolo abilitativo edilizio con pannelli sandwich e dotato di impianto elettrico.

A ridosso della costruzione si trovano:

⁸ Secondo le risultanze della CIL

- un locale centrale termica;
- una tettoia metallica con superficie di mt 28,50x10,80x10,00h circa;
- un'ulteriore tettoia metallica a copertura della porzione nord del cortile.

Sul fronte sud del compendio è dislocata la palazzina adibita ad uffici/servizi, con copertura a tetto piano impermeabilizzato, che racchiude:

- al piano rialzato (h utile: mt 2,80 circa) locali uffici e servizi igienici, con pavimentazione in parquet prefinito, serramenti interni in legno ad anta cieca, serramenti esterni in ferro con specchiature in vetro semplice, avvolgibili in alluminio;
- al piano interrato (h utile: mt 2,05÷2,60 circa) locali adibiti a refettorio, spogliatoi e servizi igienici, con pavimentazione in materiale ceramico disposta su due livelli di quota raccordati con scala e finestratura metallica.

Oltre agli usuali impianti di dotazione costituiti da quelli:

- ✓ idrico-igienico-sanitario;
- ✓ elettrico in parte a canaline, in parte sottotraccia;
- ✓ di riscaldamento, con aerotermi nella zona produttiva e con caloriferi nella palazzina uffici/servizi,

rilevati (per quanto è stato possibile accertare), nulla è emerso in ordine alla tipologia di allacciamento idrico e di smaltimento delle acque bianche e nere.

Per rilevabile ad esame visivo, sono all'atto del sopralluogo sono risultati in opera n. 3 carriponte monotrave, di cui due con portata di 5.000 kg ed uno con portata di 2.000 kg. Il tutto come rilevabile dall'allegata documentazione fotografica.

- VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*;
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*;
- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere"*

ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari), avuto in particolar modo riguardo:

- ✓ all'ubicazione;
- ✓ all'età delle costruzioni;
- ✓ alla tipologia delle finiture;
- ✓ alle dotazioni impiantistiche;
- ✓ alle altezze interne dei locali;
- ✓ alla destinazione urbanistica,

lo scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici delle varie porzioni:

- ✚ €/mq 200,00 per i locali produttivi;
- ✚ €/mq 40,00 per le tettoie;

✚ €/mq 350,00 per gli uffici;

✚ €/mq 250,00 per i locali di servizio,

valutando a corpo in € 5.000,00 il locale centrale termica ed in € 4.000,00 il locale stoccaggio bombole, intendendosi ricompresa, nei suddetti importi, l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale.

Ne discende il seguente conteggio:

Locale produttivo

~ mq 850 x €/mq 200,00 = € 170.000,00

Tettoia

~ mq 300 x €/mq 40,00 = € 12.000,00

Altra tettoia

~ mq 30 x €/mq 40,00 = € 1.200,00

Centrale termica

A corpo € 5.000,00

Locale stoccaggio bombole

A corpo € 4.000,00

Piano interrato fabbricato uffici/servizi:

~ mq 75 x €/mq 250,00 = € 18.750,00

Piano rialzato fabbricato uffici/servizi:

~ mq 75 x €/mq 350,00 = € 26.250,00

SOMMANO € 237.200,00

Da tale importo occorre detrarre il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la rimozione delle tettoie e degli altri manufatti realizzati senza titolo abilitativo edilizio e per le attività di regolarizzazione edilizia, individuabile nel 5% di detto valore: € 237.200,00 x 0,95 = € 225.340,00.

Infine, in considerazione del contratto locativo in corso, con particolare

riferimento alla redditività e alla durata residua, lo scrivente ritiene di applicare, al suddetto importo, una riduzione del 6%, pervenendo ad un valore definitivo di € (225.340,00 x 0,94) = € 211.819,60.

E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione da intendersi a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del compendio immobiliare sito in comune di Nichelino (TO) - Via Calatafimi n. 31, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in

€ 210.000,00

(euro duecentodiecimila/00)

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per le entità immobiliari sussisteva l'attestato di prestazione energetica (APE) numero 2014 207209 0002 che tuttavia è stato annullato/invalidato e non è stato sostituito da altro APE del quale dovrà autonomamente dotarsi l'aggiudicatario a sua cura e spese.

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione delle entità immobiliari vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza alcuna garanzia da parte della Procedura.

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare alla vendita delle entità immobiliari, si rimanda a quanto verrà specificato nel bando di vendita.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Planimetria catastale.
- Visure catastali.
- Copia titolo di provenienza.
- Ispezione ipotecaria in capo alla società in Procedura.
- Ispezione ipotecaria in capo alla dante causa della Procedura.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate su stato locativo.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico PRGC.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio NTA.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 3 ottobre 2024

Il Perito