

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 GOITO N. 27**

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 acquisite 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 dall'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 Goito n. 27, alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Località Sotti-Vernea - Via Calatafimi numero 27 angolo Via Aspromonte.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato a destinazione produttiva elevato ad un piano fuori terra con al suo interno uffici e servizi igienici oltre ad adiacente e collegato magazzino; il tutto entrostante a terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.345.

Il tutto composto da:

- A) Locale officina con superficie di circa metri quadrati 625;
- B) Ufficio con superficie di circa metri quadrati 55;
- C) Servizi igienici con superficie di circa metri quadrati 20;
- D) Soppalco con superficie di circa mq 65;
- E) Magazzino² con superficie di circa metri quadrati 400;
- F) Area scoperta pertinenziale.

Le superfici delle varie porzioni sono state conteggiate con l'ausilio dei progetti messi a disposizione dall'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.

² Da demolire in quanto realizzato senza titolo abilitativo edilizio.

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 sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 21, particella n. 393, via Goito n. 31 [rectius: 27], piano T, categoria D/7, rendita euro 3.808,00,

intestate alla società XXX XXX-XXXXX s.r.l. sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1, a seguito di Costituzione in corso di costruzione del 2 dicembre 1995 (n. G00171.1/1995), di Variazione di categoria da D/1 a D/7 presentata in pari data e in atti dal 28 novembre 2000 (Pratica n. 1059830) e di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 7 giugno 2002 Pratica n. 406793 (n. 16549.1/2002).

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

Foglio 21, particella n. 393 di are 13.45, ente urbano senza reddito, derivante dalla particella n. 160 di are 19.05 in forza di Frazionamento del 9 luglio 2003 Pratica n. 661797 (n. 661.1/1993) con contestuale Tipo Mappale che ha mutato la qualità del terreno da “seminativo” a “ente urbano”.

Si evidenzia che l'indirizzo, 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 potrebbe scaturire differenti identificativi e 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 393 del Foglio 21, presentano le seguenti coerenze: particelle numeri 561, 161, 609 (Via Goito) e 347 (Via Goito e Via Aspromonte) 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 dalla società AAAAAAAA di Gianni AAAAAAAA e C. - s.a.s. avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Fochesato di Settimo Torinese del 27 febbraio 2012, repertorio numero 61908/12125, registrato in Torino il 14 marzo 2012 al numero 2985 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 16 marzo 2012 ai numeri 9980/7345.

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

La società AAAAAAAA di Gianni AAAAAAAA e C. - s.a.s. (sede Torino, codice fiscale AAAAAAAA) aveva acquistato le entità immobiliari dalla BBB BBBB BBBBB BBBBBB S.p.A. a seguito di atto di compravendita³ a rogito Notaio Alessandro Fochesato del 27 febbraio 2012, repertorio numero 61906/12124, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 16 marzo 2012 ai numeri 9979/7344.

La società BBB BBBB BBBBB BBBBBB S.p.A. (sede Milano, codice fiscale BBBBBBBBB) aveva precedentemente incorporato CCCCC CCCC S.p.A. (già DDDD DDDDD S.p.A.) con atto a rogito Notaio Manuela Agostini di Milano del 25 maggio 2011, repertorio numero 67616/10695, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 27 settembre 2011 ai numeri 38935/25133.

La società DDDD DDDDD S.p.A. (sede Bolzano o Treviso, codice fiscale DDDDDDDDD) aveva acquistato le entità immobiliari, allo scopo di concederle in locazione finanziaria alla AAAAAAAA s.a.s., da EEEEE Mina Guido e EEEEE Mina Ruggero con atto di compravendita a rogito Notaio Letizia Basso di Moncalieri del 20 giugno 2002, repertorio numero 13042/428, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 28 giugno 2002 ai numeri 27168/18353.

- ATTO DI RINUNCIA AL RISPETTO DELLE DISTANZE

Tra la documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio

³ Trattasi verosimilmente di riscatto anticipato in contratto di locazione finanziaria.

Tecnico del Comune di Nichelino (cfr. capitolo “Situazione amministrativa” della presente relazione) è stata rinvenuta copia dell’atto a rogito Notaio Angelo Ingaramo di Torino datato 27 maggio 1993, repertorio numero 44087/17455, registrato in Torino il 2 giugno 1993 al numero 11945, con cui, tra l’altro, gli originari proprietari del fondo sul quale insiste il fabbricato produttivo trattato nella presente relazione ed il proprietario del confinante fondo già distinto in Catasto al Foglio 21, particella numero 348 (ex 251/a)⁴ dichiararono di “*consentire, come consentono, reciprocamente che le erigende costruzioni [...] vengano eseguite in aderenza al confine tra i mappali stessi senza rispetto di distanza alcuna dal detto confine*”.

- 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 risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievole che verranno cancellate totalmente dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

1) ISCRIZIONE NUMERI 9981/1374 del 16 MARZO 2012 di IPOTECA VOLONTARIA per complessivi euro 630.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario di euro 315.000,00, atto a rogito Notaio Alessandro Fochesato del 27 febbraio 2012, repertorio numero 61909/12126, a favore della FFFF FFF FFFFFFF S.P.A. CON UNICO SOCIO, con sede in Torino, codice fiscale FFFFFFFFFF, contro XXX XXX-XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

⁴ Attuale mappale n. 561 del Foglio 21.

2) 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 XXXXXXXXXX.

- 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 riferito ad altro immobile di proprietà della società in Procedura, non trattato nella presente relazione. Il fabbricato in esame è tuttora nella disponibilità della società GGGGG di Giuseppe C. snc in forza di un contratto di locazione scaduto e non rinnovato.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi, ma alla valutazione verrà in ogni caso applicata una percentuale di riduzione correlata all'attuale stato di occupazione.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nichelino ha messo a disposizione dello

scrivente la seguente documentazione:

- ✚ Richiesta di concessione edilizia - Pratica n. 668 del 22 dicembre 1992 presentata da EEEEEEE Mina Guido e EEEEEEE Mina Ruggero per la costruzione di capannone industriale con superficie coperta di metri quadrati 769,56, alla quale non ha avuto seguito il rilascio di titolo abilitativo edilizio. All'interno della pratica è stato rinvenuto l'atto di dismissione gratuita di sedime stradale e di rinuncia reciproca a rispetto di distanze - rogito Notaio Angelo Ingaramo di Torino del 27 maggio 1993, repertorio numero 44087/17455, registrato in Torino il 2 giugno 1993 al numero 11945 - che, per quanto rileva, ha riguardato la residua porzione dell'originario mappale n. 160 ceduta e dismessa gratuitamente al Comune di Nichelino al fine di destinarla a sedime delle Vie Goito e Aspromonte⁵;
- ✚ Concessione Edilizia n. 14-121/94 del 1° dicembre 1994, rilasciata a EEEEEEE Mina Guido e a EEEEEEE Mina Ruggero, a seguito di domanda per il riesame della citata pratica n. 668/92, per "*nuova costruzione edificio industriale*", con lavori iniziati in data 8 settembre 1995;
- ✚ Concessione Edilizia in Variante n. 235/96 del 21 ottobre 1996, rilasciata a EEEEEEE Mina Guido e a EEEEEEE Mina Ruggero per "variante in corso d'opera a Concessione Edilizia n. 14-121/94 dell'1/12/1994" consistente in: modifiche vie di accesso al capannone; eliminazione piano primo; modifiche di cubatura; modifica allacciamento fognature;

⁵ In atto i signori EEEEEEE Mina dichiararono di essere proprietari dell'area dismessa per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Giovanni Battista Picco di Torino del 28 ottobre 1976, registrato in Torino il 17 novembre 1976 al numero 36860.

- ✚ Dichiarazione di Agibilità n. 14-121/94 - 235/96 del 3 gennaio 1997, rilasciata per gli interventi eseguiti in forza delle citate Concessioni Edilizie n. 141-121/94 e n. 235/96;
- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 042 - Protocollo n. 4931 del 4 febbraio 2013, presentata per intervento di *“ristrutturazione per aumento di SUL⁶ in capannone industriale esistente. La superficie viene reperita al di sopra dei locali uffici esistenti al piano terra, già dotati di soletta; l'intervento comporta la sola chiusura con pareti laterali e controsoffitto superiore per creare due nuovi locali al pian primo”*;
- ✚ Domanda allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) della Città di Moncalieri Protocollo n. 23619 del 13 maggio 2014, arrivata al Servizio Urbanistica ed Edilizia della Città di Nichelino e protocollata con n. 16058 del 16 maggio 2014 (Pratica n. 011-U/2014), presentata per la realizzazione del magazzino in ampliamento, da considerarsi “sospesa”, come si evince dai contenuti della relazione tecnica di istruttoria.

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo ed i progetti assentiti, emergono opere eseguite in difformità consistenti essenzialmente:

- ✓ nello spostamento della porta interna di ingresso all'ufficio;
- ✓ nella realizzazione di tettoia-magazzino.

Resta invece a carico del futuro aggiudicatario l'onere di provvedere, a sua cura e spese:

- i. a ripristinare l'originaria posizione della citata porta di ingresso

⁶ Superficie Utile Lorda.

- all'ufficio;
- ii. provvedere alla completa demolizione della tettoia-magazzino;
 - iii. a rivolgersi a Professionista abilitato per la predisposizione (e deposito) a Catasto di nuovo Tipo Mappale al fine di rappresentare correttamente in mappa le entità immobiliari successivamente alla demolizione della tettoia magazzino.

Di tutto quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una congrua 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.⁷ vigente le entità immobiliari fanno parte del Distretto di urbanizzazione industriale "DI5" all'interno del quale sono ricadono:

- per l'88,4% 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 l'11,6% 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.

⁷ Piano Regolatore Generale Comunale.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Nichelino (TO) che l'O.M.I.⁸ 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 un'area pianeggiante di forma trapezoidale regolare compresa nell'isolato delimitato dalla Via San Martino, Via Mentana, Via Goito e Via Aspromonte. In particolare da queste ultime due strade il corpo di fabbrica dispone:

- di accesso carraio da Via Goito tramite un cancello automatizzato affiancato da un cancelletto pedonale, che immettono nell'area scoperta di pertinenza esclusiva;
- di accesso carraio diretto da Via Aspromonte tramite un portone costituente porzione perimetrale della zona officina.

Sull'area, asfaltata, insistono:

- un fabbricato produttivo con pianta di mt 41,00x17,00 circa, elevato ad un piano fuori terra, racchiudente un locale officina meccanica, un ufficio ed un blocco servizi igienici, questi ultimi due sovrastanti da soppalco accessibile da scala interna;
- un attiguo e collegato magazzino realizzato in ampliamento e senza titolo abilitativo edilizio, con pianta di mt 40,00x10,00 circa.

Dalla documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio

⁸ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Tecnico comunale risulta che il capannone (h utile: mt 6,50 circa) possiede struttura portante prefabbricata in c.a. a campata unica con mensole per carroponete, tamponamenti in pannelli prefabbricati di cls rifiniti in ghiaietto, copertura in capriate di c.a.p. con tegoli dotati di interposti lucernai, finestratura con vetri tipo U-Glass, portoni ad apertura manuale, pavimentazione in battuto di cls.

All'interno della costruzione sono risultati ricavati:

- un ufficio con pianta di mt 11,00x5,00 circa, pavimentato con piastrelle di ceramica;
- un blocco servizi igienici con pianta di mt 6,00x3,00 circa, entrambi sovrastati da soppalco con struttura metallica ed accesso da scala interna.

Il magazzino, realizzato in ampliamento e comunicante con il fabbricato principale, possiede struttura portante in pilastri e travi d'acciaio, tetto a capriate con intelaiatura metallica e manto di copertura in lamiera grecata con interposti lucernai, parziali tamponamenti in pannelli di materiale plastico, portone di ingresso automatizzato con apertura a scorrimento verticale.

Oltre agli usuali impianti di dotazione costituiti da quelli:

- ✓ idrico-igienico-sanitario;
- ✓ elettrico in parte a blindosbarra, in parte a canaline esterne, in parte sottotraccia,

rilevati (per quanto è stato possibile accertare), dalla documentazione acclusa ai progetti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico comunale parrebbero sussistere allacciamenti alle fognature bianca e nera comunali mentre nulla è invece emerso in ordine all'approvvigionamento

dell'acqua.

E' tuttora in opera un carroponte monotrave marca Cerrato con portata dichiarata di 5.000 kg.

Il tutto come risulta 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 abbiano 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 260,00 per il locale officina;

✚ €/mq 350,00 per l'ufficio;

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

intendendosi ricompresa, nei suddetti importi, l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale.

Ne discende il seguente conteggio:

Locale officina

$$\sim \text{mq } 625 \times \text{€/mq } 260,00 = \text{€ } 162.500,00$$

Ufficio

$$\sim \text{mq } 55 \times \text{€/mq } 350,00 = \text{€ } 19.250,00$$

Servizi igienici e soppalco

$$\sim \text{mq } 85 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } \underline{21.250,00}$$

$$\text{SOMMANO } \text{€ } 203.000,00$$

Da detto importo occorre detrarre una percentuale in parte correlata agli oneri a carico dell'aggiudicatario per le attività di:

_ demolizione della tettoia-magazzino (priva di titolo edilizio);

_ spostamento della porta interna di ingresso all'ufficio,

ed in parte alle varie attività dei Professionisti e ad eventuali imprevisti correlati alle attività edilizie sopra descritte, il tutto individuabile nel

15% di detto valore, pervenendo così ad un importo pari ad

$$\text{€ } (203.000,00 \times 0,85) = \text{€ } 172.550,00.$$

Infine, in considerazione dello stato di occupazione in corso, lo scrivente ritiene di applicare prudenzialmente, al suddetto importo, una riduzione

del 2%, pervenendo ad un valore definitivo di € (172.550,00 x 0,98) = € 169.099,00.

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 Goito n. 27, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in

€ 170.000,00

(euro centosettantamila/00)

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per le entità immobiliari sussistevano gli attestati di prestazione energetica (APE) numero 2012 102187 0015 e numero 2012 102187 0032⁹ che tuttavia sono stati annullati/invalidati e non sono stati sostituiti da altri APE dei quali 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.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

⁹ Quest'ultimo allegato sotto la lettera "C" al titolo di provenienza in capo alla società in Procedura.

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Planimetria catastale.
- Visure catastali.
- Copia titolo di provenienza.
- Ispezione ipotecaria in capo alla società in Procedura.
- Duplo nota per trascrizione sentenza di apertura della Procedura.
- Ispezione ipotecaria in capo ai precedenti proprietari.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate su stato locativo.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico PRGC.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio NTA.
- Esito ricerca SIPEE.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 10 ottobre 2024

Il Perito