

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 VERNEA N. 15**

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 ricevuto, 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.

Nello specifico, 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 specifica 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
- ✓ Via Goito n. 27
- ✓ Via Vernea n. 15

Gli accessi peritali sono stati tutti finalizzati alla verifica dello stato conservativo e manutentivo dei distinti corpi di fabbrica con contestuale rilievo della conformazione geometrica dei locali e delle aree esterne oltreché, delle caratteristiche delle varie costruzioni costituenti i compendi produttivi e delle relative dotazioni impiantistiche; nel corso dei predetti sopralluoghi lo scrivente ha anche provveduto all'esecuzione di puntuali rilievi geometrici delle consistenze (mediante l'impiego di tradizionale strumentazione laser manuale) e di riprese fotografiche.

Non sono state richieste, né conseguentemente effettuate, indagini di tipo ambientale su suolo e su sottosuolo.

All'esito di tutti gli accertamenti documentali effettuati presso i Pubblici Uffici e dei sopralluoghi espletati sulla località, con il presente elaborato tecnico estimativo lo scrivente procede, limitatamente alle entità immobiliari ubicate in comune di Nichelino (TO) - Via Vernea n. 15, alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Nichelino (TO) - Località Sotti-Vernea - P.I.P. 3 - Ambito di

intervento "I" - Via Vernea n. 15.

Nota sugli accessi

In corrispondenza del numero civico 15 di Via Vernea è posizionato un cancelletto pedonale inutilizzato. Gli accessi pedonale e carraio al compendio avvengono di fatto da una diramazione interna della Via Fratelli Bandiera, attraverso cancelli in corrispondenza dei quali sono apposti, per quanto rilevato in loco, i numeri civici 3/3, 3/7 e 3/17.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato a destinazione produttiva elevato in parte ad un piano, in parte a due piani fuori terra collegati con scala interna e ascensore; il tutto entrostante ad un terreno con superficie catastale di metri quadrati 5.883², di cui metri quadrati 4.502 in piena proprietà (mappale n. 378) e metri quadrati 1.381 in proprietà superficiaria (mappale n. 377).

Il tutto composto da:

- A) capannone, deposito attrezzi e due blocchi servizi igienici, con superficie complessiva di circa metri quadrati 2.480;
- B) capannone (realizzato in ampliamento) con superficie di circa metri quadrati 615, realizzato in parte su area in piena proprietà e in parte su area in proprietà superficiaria;
- C) zona uffici e servizi racchiudente:
 - al piano terreno (1° f.t.) atrio, ufficio tecnico, disimpegno, ripostiglio adibito a vano tecnico, bagno, locale mensa, locale infermeria, spogliatoi e servizi igienici/docce, locale ascensori, deposito e locale centrale termica, con superficie complessiva di circa metri

² Al lordo di porzione esterna alla recinzione occupata da marciapiede e tratto di strada.

quadri 320;

- al piano primo: corridoio, sala riunioni, n. 5 locali ufficio e bagno, con superficie complessiva di circa metri quadrati 310;

D) Basso fabbricato destinato a cabina elettrica con superficie di circa metri quadrati 11;

E) area scoperta pertinenziale;

F) impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone A).

Le superfici delle varie porzioni sono state conteggiate con l'ausilio dei progetti messi 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 dei terreni è stata desunta dalle visure catastali 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 15

- particella n. 378 subalterno 2, via Vernea n. 15, piani T-1, categoria D/1, rendita euro 24.820,00;
- particella n. 377 subalterno 2, via Vernea n. 15, piano T, categoria D/1, rendita euro 1.710,00,

intestate:

- quanto alla particella n. 378 subalterno 2 a XXX XXX-XXXXX s.r.l. sede in XXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1;

- quanto alla particella n. 377 subalterno 2 al Comune di Nichelino sede in Nichelino, codice fiscale 01131720011, proprietà per l'area 1/1 e a XXX XXX-XXXXX s.r.l. sede in XXX, codice fiscale XXXXXXXX, superficie.

La particella n. 378 era stata costituita, come unità in corso di costruzione (categoria F/4), in data 21 dicembre 1999 (n. L10654.1/1999) e, ad ultimazione dei lavori, classata come "opificio" (categoria D/1) con Variazione del 20 luglio 2000 (n. L05447.1/2000). In seguito fu oggetto della Variazione per ampliamento del 18 ottobre 2016 Pratica numero TO0345533 in atti dal 20 ottobre 2016 (numero 144111.1/2016) assumendo l'attuale identificativo: particella n. 378 subalterno 2.

La particella n. 377 era stata costituita, come area urbana (categoria F/1), in data 20 dicembre 1999 (n. L10579.1/1999). In seguito fu oggetto di variazioni di toponomastica e, da ultimo, di Variazione per edificazione su area urbana del 18 ottobre 2016 Protocollo n. TO0345548 in atti dal 20 ottobre 2016 (n. 144113.1/2016).

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

Foglio 15

- particella n. 378 (*già 322*), ente urbano di are 45.02, senza reddito, in forza di Tipo Mappale del 9 novembre 2001 Pratica n. 8042 (n. 56927.1/2001) che ha contestualmente soppresso le particelle n.ri 306, 315 e 321 al quale ha fatto seguito Tipo Mappale per ampliamento del 20 settembre 2016 Pratica numero TO0303784 (n. 303784.1/2016);
- particella n. 377 (*già 329*), ente urbano di are 13.81, senza reddito, in forza di Tipo Mappale del 9 novembre 2001 Pratica n. 8049 (numero 56929.1/2001) che ha contestualmente soppresso le particelle n.ri 307,

316 e 329, al quale hanno fatto seguito Tipo Mappale per ampliamento del 20 settembre 2016 Pratica numero TO0303784 (n. 303784.1/2016) e Tipo Mappale del 6 ottobre 2016 Pratica n. TO0328227 (numero 328227.1/2016).

Si evidenzia che i dati di classamento e le planimetrie catastali non sono pienamente conformi a quanto effettivamente rilevato all'atto del sopralluogo, a motivo di modeste imprecisioni grafiche e della mancata denuncia e rappresentazione grafica dell'impianto fotovoltaico installato sulla copertura. La Procedura darà pertanto corso - successivamente all'aggiudicazione:

- i. alle necessarie attività di aggiornamento mediante presentazione di una Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati dalla quale potrebbero scaturire differenti identificativi catastali oltreché una rendita diversa da quella attuale;
- ii. alla presentazione di una Denuncia di unità afferenti edificate in sopraelevazione, relativamente all'impianto fotovoltaico realizzato sulla copertura.

- COERENZE

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, le entità immobiliari, distinte in un solo corpo con le particelle numeri 377 e 378 del Foglio 15, presentano le seguenti coerenze: particelle numeri 613, 310, 308, 309, 847, 317, 333, 331, 280 e 496 del Foglio 15.

- TITOLO DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari in esame pervennero alla XXX XXX-XXXXX s.r.l., con sede in XXX - Via XXXXX n. XX, numero di iscrizione nel Registro

delle Imprese di Torino, codice fiscale e partita Iva XXXXXXXXXX, per acquisto dalla società AAAAA AAAAAAA AAAA Società per Azioni, già AAAAA AAAAAAA S.p.A., in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pietro Boero di Torino del 19 novembre 2009, repertorio numero 166304/8941, registrato in Torino il 16 dicembre 2009 al numero 19325 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 17 dicembre 2009 ai numeri 55011/34926.

L'acquisto ha riguardato:

- ✚ la piena proprietà della porzione di fabbricato censita in Catasto Fabbricati al Foglio 15, particella n. 378 (oggi 378 sub 2), categoria D/1;
- ✚ la proprietà superficaria dell'area urbana censita in Catasto Fabbricati al Foglio 15, particella n. 377, oggi censita come particella n. 377 sub 2 e classata come "opificio" (Cat. D/1),

che la società acquirente deteneva in forza di contratto di locazione finanziaria (leasing) stipulato con la venditrice in data 30 novembre 1999, registrato in via telematica presso l'Ufficio delle Entrate di Firenze il 19 dicembre 2006 al numero 4917 serie 3T.

Alla data di apertura della Liquidazione giudiziale la società 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/CONVENZIONE

La società AAAAA AAAAAAA - Società per Azioni (sede AAAAA, codice fiscale AAAAAAAA) aveva acquistato le entità immobiliari, in

data anteriore al ventennio, dalla BBBBB BBB BBB BBBB BBBB BB
BBBB BBBB BBBB - BBBB - S.p.A. con scrittura privata autenticata
dal Notaio Mario Mazzola di Torino in data 29 dicembre 1999, repertorio
numero 107092, allegato sotto la lettera "A" ad atto di deposito ricevuto
dal medesimo notaio in pari data al numero 107093/26249, registrato in
Torino il 14 gennaio 2000 al numero 382 e trascritto presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 7 febbraio 2000 ai numeri 5000/3246.
L'atto richiama la Convenzione stipulata tra la venditrice ed il Comune di
Nichelino per l'attuazione del "Piano per gli Insediamenti Produttivi - P.I.P.
3", in forza di atto a rogito Notaio Mario Mazzola del 21 aprile 1995,
repertorio numero 98979, registrato in Torno il 10 maggio 1995 al numero
12991, che le parti dichiararono di conoscere accettandone il contenuto.

Il predetto atto ha riguardato l'entità immobiliare censita in Catasto
Fabbricato al Foglio 15, particella n. 378 costituente la porzione di terreno
n. 1 incluso nell'Ambito I del predetto P.I.P., alla quale "sono pertinenti:

- a) *il diritto di superficie, della durata di novantanove anni (decorrente dalla data della sua costituzione: 2.10.1997), sulla striscia di suolo della superficie di metri quadrati 1381 (milletrecentoottantuno) che si identifica nel N.C.E.U. Foglio 15 mappale 377 area urbana di mq. 1381 contornata in verde nella planimetria che si allega sotto 'C';*
- b) *i proporzionali diritti sulle parti comuni del comprensorio a termini del regolamento di condominio che la società alienante si riserva di redigere".*

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate a nome della dante causa, è emersa

l'esistenza del regolamento del "Condominio P.I.P. 3 Nichelino" statuito e depositato con atto a rogito Notaio Pietro Boero in data 25 ottobre 2005, repertorio numero 161111/7393, registrato in Torino il 22 novembre 2005 al numero 14366 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 24 novembre 2005 ai numeri 56399/35616.

Nel precisare che gli immobili facenti parte dell'atto sono quelli identificati nel "Complesso P.I.P. 3" costituito dagli Ambiti I-II-III-IV-V-VI a-b-c, l'atto dapprima specifica che l'Ambito I è costituito da *"porzione di terreno numero 1 incluso nell'ambito I del comprensorio del P.I.P. - corrispondente alla particella numero 378 tra i confinanti mappali numero 305-310-377 del Foglio 15"* e poi precisa che *"i locali suddescritti sono censiti a Catasto Fabbricati [...] per quanto riguarda l'ambito I: Foglio 15 numero 378 [...] categoria D/I [...] in piena proprietà della AAAAA AAAAAA - S.P.A.; Foglio 15 numero 377 [...] area urbana [...] in proprietà superficiaria AAAAA AAAAAA - S.P.A."*.

Il Regolamento di condominio sembra dunque riguardare tutte le entità immobiliari (sia in piena proprietà che in proprietà superficiaria) trattate nella presente relazione, ancorché non siano state rinvenute specifiche indicazioni in ordine alle quote di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese del condominio.

Rappresentanti della società in liquidazione giudiziale hanno confermato l'insussistenza di spese condominiali riferite alle entità immobiliari in esame.

- 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 pregiudizievoli che verranno cancellate totalmente dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

1) ISCRIZIONE NUMERI 5436/882 del 10 FEBBRAIO 2017 di IPOTECA VOLONTARIA per complessivi euro 2.000.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario di euro 1.000.000,00, atto a rogito Notaio Alessandro Fochesato di Settimo Torinese del 9 febbraio 2017, repertorio numero 68026/15879, a favore dell'CCCCC CC CCCC CCCCCC SOCIETA' PER AZIONI, con sede in CCCCCC, codice fiscale CCCCCCCC, contro XXX XXX-XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX.

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 XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX.

- 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, trattato in separata relazione già versata in atti.

Il fabbricato in esame è nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale, che lo utilizzava direttamente per l'esercizio della propria attività sociale. A tal proposito, è tuttora in corso l'asportazione dei beni mobili già aggiudicati dalla Procedura.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di formale 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:

- ✓ Concessione edilizia n. 147/99 del 29 luglio 1999, rilasciata per la *“nuova costruzione di edificio produttivo all'interno del Piano di cui all'art. 27 Legge 22/10/1971 n. 865 - PIP3 Ambito I”*, a fronte di domanda Prot. n. 16551 del 29 marzo 1999 inoltrata da BBBBBB S.p.A.³;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 262 - Prot. n. 27226 del 26 maggio 2000 presentata da AAAA AAAAA S.p.A. (proprietaria) e XXX XXX-XXX s.r.l. (utilizzatrice) per *“variante in corso d'opera a Concessione edilizia n. 147/99 del 29/7/99 per modifiche interne e*

³ Con nota Prot. n. 27200 del 26 maggio 2000 si è comunicata l'avvenuta vendita a favore di AAAAA AAAAAA S.p.A. per XXX XXX-XXXXX s.r.l.

di facciata”;

- ✓ Certificato di Agibilità n. 147/99-262/00 (D.I.A.) del 12 febbraio 2002, rilasciato a fronte di domanda Prot. n. 37064 del 17 luglio 2000; all'interno della pratica sono stati rinvenuti:
- ✓ Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo Prot. n. 33584 del 28 giugno 2000, riferiti alla DIA n. 262/00
- ✓ Denuncia di ultimazione lavori Prot. n. 33609 del 28 giugno 2000, dalla quale risulta che i lavori di cui alla C.E. n. 147/99 e alla DIA n. 262/00 vennero ultimati in data 20 giugno 2000;
- ✓ Dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori in ordine alla conformità rispetto al progetto approvato oltrechè all'avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti;
- ✓ Certificato di collaudo delle opere in cemento armato;
- ✓ Dichiarazione di inizio attività VV.FF;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 305 - Prot. n. 50740 del 24 ottobre 2007 presentata dalla società XXX XXX-XXXXX s.r.l. per l'installazione di un impianto fotovoltaico con potenza di picco di 49000 Wp, la costruzione di una passerella per la manutenzione dell'impianto in sicurezza e la realizzazione di un tunnel copritutto per lo stoccaggio di materiali, alla quale ha fatto poi seguito diniego comunicato con Ordinanza del Comune di Nichelino n. 27/07 Prot. n. 53532 del 12 novembre 2007;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività n. 356 - Prot. n. 58197 del 5 dicembre 2007 presentata dalla società XXX XXX-XXXX per l'installazione di un impianto fotovoltaico e la costruzione di una passerella per la manutenzione dell'impianto in sicurezza (comunicazione di fine

lavori e certificato di collaudo finale non rinvenuti);

- ✓ Domanda per il rilascio di Permesso di Costruire Pratica n. 011U-2011 del 28 dicembre 2011 e Domanda allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) della Città di Moncalieri Prot. n. 59000 del 15 dicembre 2011, per nuova costruzione di edificio industriale in ampliamento in continuità con il capannone esistente, definite con il rilascio della Determinazione di autorizzazione SUAP n. 603/2013 del 6 giugno 2013;
- ✓ Domanda per il rilascio di Permesso di Costruire Pratica n. 013U-2014 del 16 maggio 2014 e Domanda allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) della Città di Moncalieri Protocollo n. 23580 del 13 maggio 2014, per “*variante al progetto licenziato per ampliamento in deroga ex L.R. 20/09 e s.m.i. di capannone esistente: lievi modifiche planimetriche ed esecutive (copertura); modifiche interne*”, ai quali hanno fatto seguito:
- ✓ Determina di autorizzazione SUAP n. 338/2015 del 18 marzo 2015;
- ✓ Nota Prot. n. 29022 del 7 novembre 2016 con la quale il Comune ha determinato (in € 516,00) l’ammontare definitivo dell’onere di cui all’art. 37, comma 5 D.P.R. n. 380/01 per la mancata presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori⁴;
- ✓ Certificato di Agibilità n. 30/2016 del 29 novembre 2016, relativo agli interventi realizzati in forza di Permessi dei Costruire n.ri 011-U/011 e 013-U/2014, rilasciato a fronte di domanda Prot. n. 27525 del 24 ottobre 2016; all’interno della presente pratica è stato rinvenuto il Certificato di collaudo delle opere in cemento armato;

⁴ Ricevuta di pagamento non rinvenuta.

- ✓ Pratica n. 13/2017 concernente l'Ordinanza di messa in sicurezza n. 62 del 7 marzo 2017 con la quale il Sindaco del Comune di Nichelino ha ordinato alla società XX XX-XX s.r.l. di provvedere alla regolarizzazione del fabbricato sotto l'aspetto della sicurezza antincendio e la successiva comunicazione Prot. n. 6082 del 27 febbraio 2018 con la quale lo stesso Comune ha ritenuto concluso il procedimento a seguito di presentazione di SCIA antincendio;
- ✓ Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n. 73 - Protocollo n. 7404 del 9 marzo 2018, presentata per lavori di sostituzione della copertura.

Sulla base della documentazione resa disponibile dalla PA, il compendio immobiliare è da ritenersi conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra elencati.

- 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 immobiliari fanno parte del Distretto di urbanizzazione industriale "DI4" all'interno del quale ricadono:

- quanto al mappale n. 377 per il 98,1% in area "SP" al servizio degli insediamenti produttivi, per la quale trova applicazione l'art. 66 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e per il restante 1,9% in area destinata a strada/viabilità (art. 78 NTA);
- quanto al mappale n. 378 per il 98% in area "SP" al servizio degli insediamenti produttivi (art. 66 NTA), per l'1,3% in area "BP2" a

⁵ Piano Regolatore Generale Comunale.

preminente destinazione produttiva, di carattere industriale, artigianale, commerciale, classificata come ambito di riordino, trasformazione urbanistica e completamento (art. 54 e Tab. BP2) e per il restante 0,7% in area "D" parti del territorio definite dal D.M. 2.1.1968 n.1444, libere o scarsamente edificate, classificate come ambiti di nuovo impianto, di carattere industriale e artigianale (art.60 e Tab. D).

Inoltre i predetti mappali ricadono:

- interamente in Fascia di rispetto di 500 m tracciata per aree a "Rischio di incidente rilevante - R.I.R.";
- interamente in Classe di rischio idrogeologico I;
- interamente in Classe acustica V;
- quasi interamente nel perimetro del Piano per gli Investimenti Produttivi (PIP) 3, rispettivamente per il 95,7% (il mappale n. 377) e per il 99,9% (il mappale n. 378);
- in parte in fascia di rispetto stradale, rispettivamente per il 43,3% (il mappale n. 377) e per il 12,5% (il mappale n. 378).

Lo scrivente si riserva di richiedere ed acquisire un certificato di destinazione urbanistica (CDU) che verrà allegato all'atto notarile di trasferimento.

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 in esame, confinante con il territorio comunale di Vinovo (TO), è posta a breve distanza sia dalla Via Torino che - soprattutto - dalla tangenziale Sud dell'area metropolitana torinese.

Costituisce il compendio un'area pianeggiante in piena proprietà di forma rettangolare pressoché regolare compresa tra Via Vernea e Via Fratelli Bandiera, alla quale è affiancata, senza soluzione di continuità, un'area con pianta irregolare a "L", in proprietà superficiaria. Il tutto a formare un'unica area sulla quale insiste un fabbricato realizzato a cavallo tra gli anni Novanta e Duemila ed ampliato⁷ tra il 2011 e il 2016, con accessi pedonale dalla Via Vernea e pedonale e carraio da una diramazione interna (priva di uscita) di Via Fratelli Bandiera.

La costruzione si eleva in parte ad un piano, in parte a due piani fuori terra e possiede struttura portante in c.a.p. corredata da mensole per carroponte, tamponamenti in pannelli prefabbricati di cls rifiniti in ghiaietto⁸, copertura in capriate di c.a.p. con tegoli in cls e interposti lucernai.

I locali produttivi, aventi altezza utile di cm 700 nella parte originaria⁹ e di cm 770 nella porzione in ampliamento, possiedono pavimentazione in battuto di cls, serramenti esterni metallici, portoni di accesso/recesso di tipo misto (in parte a libro e in parte automatizzati con apertura a scorrimento verticale), impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione

⁶ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

⁷ Interessando in parte l'area in piena proprietà, in parte l'area in proprietà superficiaria.

⁸ Sui quali è stata serigrafata, sul fronte strada, la denominazione della società in Procedura.

⁹ Ridotta a cm 680 al di sotto dei pannelli radianti a soffitto.

e impianto di riscaldamento con pannelli radianti a soffitto.

All'interno del locale di maggiori dimensioni è stato eretto in senso longitudinale un muro in blocchetti di cls non intonacati (con altezza limitata a cm 320 circa), dotato di porta.

Il locale di maggiori dimensioni comunica, tramite porte, con i locali di servizio (mensa, infermeria, spogliatoi con servizi igienici/docce), l'ufficio tecnico e la zona atrio, aventi altezza utile di cm 350 circa, pavimenti e alcune pareti rivestiti in piastrelle di materiale ceramico, porte tagliafuoco, serramenti esterni con telai metallici.

Dall'atrio, pavimentato in materiale lapideo e dotato di bussola con porte automatizzate, si diparte una scala a pianta curva che consente l'accesso ai sovrastanti uffici, prevalentemente controsoffittati (h utile cm 280 circa) e caratterizzati da pavimenti di tipo galleggiante in parte in ceramica ed in parte in parquet, pareti parzialmente attrezzate con armadiature fisse, porte in legno ad anta cieca, serramenti esterni con telai in alluminio e specchiature in vetrocamera.

In entrambi i piani sono stati realizzati servizi igienici corredati degli usuali apparecchi sanitari.

Sulla copertura del capannone originario è stato installato un impianto fotovoltaico con potenza¹⁰ di 49 kWp (nome impianto: NEW_CAB - numero identificativo impianto: 71888 - licenza fiscale di esercizio codice ditta IT00TOE01436P) parzialmente integrato nella copertura¹¹, entrato in esercizio in data 5 novembre 2008, costituito da due sub-campi

¹⁰ Per quanto desumibile dagli elaborati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico

¹¹ Tipologia specifica 2: moduli fotovoltaici installati su tetti, coperture, facciate, balaustre o parapetti di edifici e fabbricati in modo complanare alla superficie di appoggio senza la sostituzione dei materiali che costituiscono le superfici d'appoggio stesse.

composti rispettivamente da 10 stringhe da n. 14 moduli per una superficie globale d'impianto di 306 metri quadrati circa di cui:

- n. 140 pannelli al silicio monocristallino ad alta efficienza Conergy modello S175M, ciascuno con potenza di picco di 175 W (sub-campo 1);
- n. 140 pannelli al silicio monocristallino ad alta efficienza Sunlink PV modello SL160-24, ciascuno con potenza di picco di 175 W (sub-campo 2),

oltre a due gruppi inverter¹², accessibile dal piano cortile tramite scala alla marinara fissata su una facciata del capannone.

Per quanto è stato possibile rilevare all'atto del sopralluogo peritale e sulla base di quanto riferito dai tecnici del gestore energetico presenti durante uno dei sopralluoghi, l'impianto risulta non funzionante.

Tra gli impianti in dotazione del fabbricato si segnalano quelli:

- ✓ idrico-igienico-sanitario;
- ✓ elettrico in parte a blindosbarra, in parte sottotraccia;
- ✓ di riscaldamento/climatizzazione¹³;
- ✓ di adduzione/distribuzione gas metano;
- ✓ telefonico/reti telematiche;
- ✓ videocitofonico,

nonché le canalizzazioni di distribuzione dell'aria compressa.

Completa il compendio un basso fabbricato cabina elettrica insistente su una porzione angolare dell'area in proprietà superficiaria (spigolo sud-est), in posizione attigua ad altro basso fabbricato di medesima tipologia insistente

¹² Fonte: verbale di verifica Agenzia delle Dogane del 5 novembre 2008.

¹³ Non è stato possibile accedere al locale centrale termica.

su fondo confinante.

Tutte le costruzioni sono attorniate da area scoperta sostanzialmente pianeggiante, in gran parte asfaltata e per la restante parte pavimentata battuto di cls lisciato e in autobloccanti forati predisposti per inerbimento.

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 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 dotazione di aree scoperte pertinenziali;
- ✓ alla destinazione urbanistica,

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

- ✚ €/mq 330,00 per i locali produttivi;
- ✚ €/mq 420,00 per i locali ufficio/servizi al piano terreno;
- ✚ €/mq 530,00 per i locali ufficio al piano primo,

intendendosi ricompresa, nei suddetti importi, l'incidenza dell'area scoperta pertinenziale valutando a corpo il basso fabbricato destinato a cabina elettrica e l'impianto fotovoltaico installato sulla copertura

Ne discende il seguente conteggio:

Locali produttivi

$$\sim \text{mq } (2.480+615) \times \text{€/mq } 330,00 = \text{€ } 1.021.350,00$$

Ufficio/servizi P.T.

$$\sim \text{mq } 320 \times \text{€/mq } 425,00 = \text{€ } 136.000,00$$

Uffici P.1°

$$\sim \text{mq } 310 \times \text{€/mq } 530,00 = \text{€ } 164.300,00$$

Basso fabbricato cabina elettrica

$$\text{a corpo} \quad \text{€ } 5.000,00$$

Impianto fotovoltaico

$$\text{a corpo} \quad \underline{\text{€ } 75.000,00}$$

$$\text{SOMMANO € } 1.401.650,00$$

E pertanto, 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 Vernea n. 15, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in

€ 1.400.000,00

(euro unmilionequattrocentomila/00)

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) è emersa l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) numero 2016 103955 0019 predisposto dal certificatore Pasqualino Fazzari, inviato in data 22 ottobre 2016 e con scadenza al 22 ottobre 2026.

- 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.
- Elaborati planimetrici catastali.
- Elenchi dei subalterni assegnati.
- Planimetrie catastali.

- 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 alla precedente proprietaria.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Copia atto di deposito del regolamento di condominio.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate su stato locativo.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico PRGC.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio NTA.
- Esito ricerca SIPEE.
- Copia APE.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 25 novembre 2024

Il Perito