

TRIBUNALE DI TORINO

Volontaria giurisdizione

R.G. n. 28187/22

Liquidatori

(ID 1477)

PERIZIA

IN CORSO VERCELLI A TORINO

Con provvedimento del 6.12.22 la Presidente della I sezione civile del Tribunale di Torino ha nominato liquidatore della società Carrozzeria Ar la dott.sa la quale ha incaricato il sottoscritto arch. Flavio Contardo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 5311 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino con studio sito in Torino, via Baretto n.36, per gli accertamenti tecnici inerenti la liquidazione dei beni sociali.

Individuazione del bene

La società oggetto di liquidazione possiede un fabbricato utilizzato come carrozzeria per automobili sito nel comune di Torino corso Vercelli n. 457 e precisamente:

- Al piano rialzato un locale laboratorio, due uffici, cabina di verniciatura, centrale termica e locale tintometro;
- Al piano seminterrato un locale deposito e un servizio igienico.

I locali dei due piani sono collegati tra loro da una scala interna e sono collegati indipendentemente con il corso Vercelli da due rampe carraie.

Coerenze generali: corso Vercelli, particelle 33, 225 e 16 del foglio 1043 del catasto terreni del comune di Torino.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- Foglio 1043, particella 34, subalterno 2, categoria D/7, rendita 3.408,00 €, indirizzo: corso Vercelli n. 457 piano T-s1.

Tutti correttamente intestato a

(CF

).

Si allegano con il n. 1 la visura, la scheda catastale e l'estratto di mappa e con il n. 1bis la visura sul vecchio identificativo.

Titolarità e cronistoria

La società in liquidazione ha acquistato con atto notaio Gorla Francesco del 11.12.1991, rep.n. 44793 trascritto il 8.1.1992 ai nn. 1343/1035 quando si chiamava

Si allega la nota di trascrizione dell'atto di acquisto (allegato 2).

Formalità pregiudizievoli

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 4.7.2019 ai nn. 4455/28262 a favore di
- Ipoteca con. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo iscritta il 7.12.2021 ai nn. 53182/8839 a favore di

Si veda l'elenco di conservatoria allegato sul codice fiscale della società e sull'immobile allegato 3 e le note di iscrizione delle ipoteche allegato 4.

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso.

Stato di occupazione e di possesso

Si tratta di un immobile non più utilizzato dopo la morte della titolare avvenuta il 10.3.22, ma fino ad allora attivo come carrozzeria per auto.

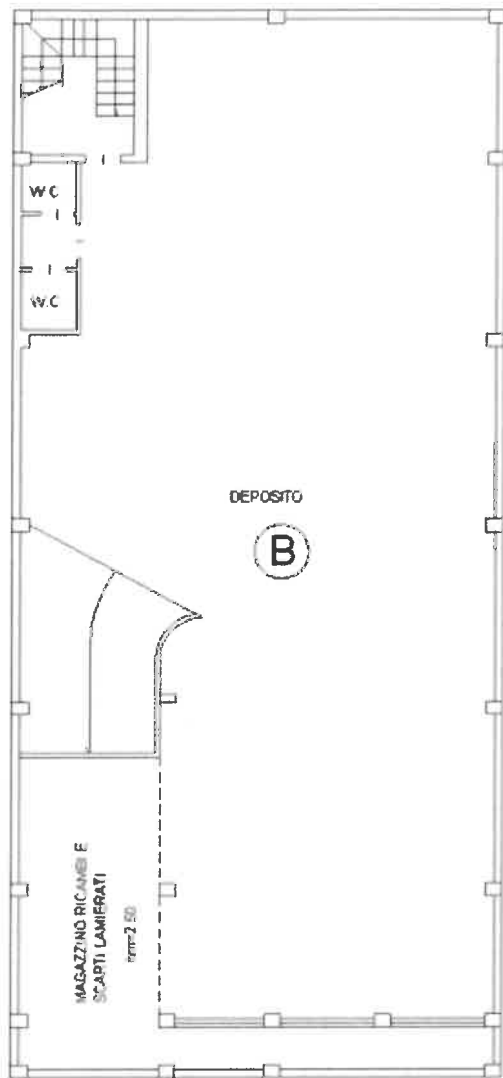
Descrizione dell'immobile

Si tratta di un immobile indipendente costruito in aderenza ad altre proprietà e composto da due piani di circa 300 mq l'uno di superficie lorda oltre a tetto piano, posto nella periferia nord della città.

Si tratta di un laboratorio di carrozzeria per automezzi composto da locale deposito e wc al piano interrato, laboratorio, locale tintometro, cabina di verniciatura ed uffici al piano rialzato.

Si tratta di un immobile in buono stato perché funzionante sino al marzo 2022 quando l'attività si è interrotta per via del decesso della titolare.





Corso Vercelli

PIANO SEMINTERRATO
(h= 4.00 m)



Corso Vercelli

PIANO RIALZATO
(h= 3.50 m)

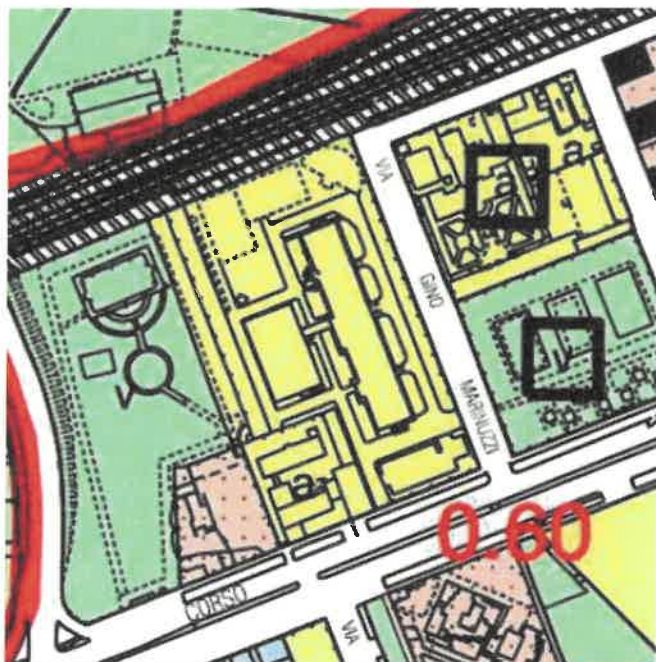


Destinazione urbanistica

L'immobile è inserito in area per servizi pubblici di tipo a: attrezzature di interesse comune:

a) servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto, attività per il tempo libero e l'attività sportiva.

Meglio disciplinate dall'art. 19 delle norme di attuazione del piano regolatore.



Aree per Servizi	
Servizi pubblici S	
Servizi zonali (art.21 LUR):	
i	Istruzione inferiore
a	Attrezzature di interesse comune
v	Spazi pubblici a parco, per il gioco e il tempo libero
p	Parcheggi
am	Mercati e centri commerciali pubblici

L'attività in essere, se e in quanto legittima, è ritenuta ammissibile. L'attività in essere è desumibile dalla DIA del 2010 allega 7 e quindi si tratta di un fabbricato ad uso artigianale. Eventuali cambi di destinazione d'uso devono essere compatibili con il piano regolatore. Resta comunque possibile richiedere una variante puntuale al piano regolatore, ma si tratta di intraprendere un percorso lungo, costoso e di incerto risultato.

Regolarità edilizia ed urbanistica

La legge punisce le irregolarità edilizie, che possono essere gravi o lievi, con sanzioni civili, amministrative e penali. Le sanzioni civili e amministrative, diversamente da quelle penali, colpiscono anche l'acquirente di un immobile irregolare.

Nei casi di irregolarità lievi non sono previste sanzioni civili e quelle amministrative prevedono generalmente una multa, che per la verità nella pratica viene comminata molto raramente.

La irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incommerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti aventi ad oggetto immobili abusivi. Si tratta di una sanzione pesante perché impedisce all'acquirente di rivendere l'immobile a terzi (la vendita di immobili incommerciabili è possibile solo giudizialmente per soddisfare i creditori del proprietario).

Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono *commerciabili* quando sono stati realizzati prima del primo settembre 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o in modo non totalmente difforme da quello o senza variazioni essenziali. Gli immobili si definiscono invece *regolari* o *conformi* quando appaiono sostanzialmente uguali o *conformi* ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità. Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità cosiddette minori costituiscono un insieme aperto che può riguardare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un serio pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluenza.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non la regolarità.

Il possesso di tutte le caratteristiche che rendono l'immobile idoneo all'uso per cui è stato realizzato è invece dimostrato dal certificato di agibilità. Si tratta di un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto, che non è soggetto a scadenza.

L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziata.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, ma non sono mai estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale, che sono da valutarsi sempre con riferimento alla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto.

Si ricorda che comunque l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico DPR 380/01.

E' stato quindi chiesto un accesso agli atti al comune di Lanzo ed il tecnico comunale ha confermato l'esistenza della licenza del '73, riferito circa l'inesistenza di ordinanze o provvedimenti comunali che debbano essere pubblicizzati in caso di vendita e ha trasmesso l'ultima SCIA depositata dal condominio e redatta dall'attuale amministratore geom. Montesanti per lavori di manutenzione straordinaria dell'autorimessa finalizzati all'adeguamento dalla normativa antincendio (vedi doc 9 allegato). L'agibilità non risulta essere stata rilasciata.

Nel caso specifico si riferisce che l'immobile è commerciabile in quanto la sua costruzione è avvenuta prima del 1.9.1967 ed esattamente nel 1961 (come risulta dalla dichiarazione allegata all'istanza di condono) e perché successivamente ha ottenuto i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 1312 del 4.8.1981 per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa pubblica a negozio in proprietà (allegato 5);

- concessione in sanatoria n. 154/2010 per aumento di cubatura su domanda presentata nel 1968 (allegato 6);
 - Dichiarazione di Inizio Attività n. 2010-9-6401 per manutenzione straordinaria (allegato 7)
 - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 2013-20-8975 per chiusura bocche di lupo (allegato 8)
- Inoltre, nel 1971 l'immobile aveva ottenuto la licenza di abitabilità (allegato 9).

Regolarità catastale

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente solo sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle che, per esempio, omettono la presenza di un muro o mal rappresentando la forma delle stanze). Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

Nel caso specifico si riferisce che le schede sono conformi.

Attestato prestazione energetica

L'immobile non dispone di Attestato di Prestazione Energetica.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, ho reperito gli annunci degli immobili che si allegano con il n. 9 bis e quelli dei forni per verniciatura che si allegano con il n. 9 ter. Si è quindi reperito anche le valutazioni OMI per la zona Corona nord-ovest che sono illustrate nell'immagine che segue.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	440	880	L	5	10	L






Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	180	360	L	1,4	2,8	L
Capannoni tipici	NORMALE	210	400	L	1,5	3	L






Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	580	1150	L	3,6	7,2	L

Si stima quindi l'immobile come da tabella che segue.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	lorda	commerciale	comm.	totale a corpo
Immobile	600	600	€ 500,00	300.000,00
Forno e attrezzature da carrozzeria	a corpo		€ 10.000,00	10.000,00
Adeguamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione urb.		a corpo	€ -
	stato d'uso			€ -
	manutenzione			
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
			totale deprezzamenti	€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 310.000,00

Si allegano:

-  1 visura, scheda catastale ed estratto di mappa
-  1bis visura vecchio identificativo
-  2 nota acquisto
-  3 ispezioni di conservatoria su cf e immobile
-  4 note iscrizioni ipoteche

-  5 concessione cambio di destinazione d'uso
-  6 condono aumento di cubatura
-  7 DIA
-  8 cila
-  9 abitabilità del 1971

Torino, li 11.4.23

In Fede
Arch. Flavio Contardo