

TRIBUNALE DI TORINO – SEZIONE SESTA CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 26/2025

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

con sede legale in Beinasco (TO) - Strada Comunale dei Boschi n. 20

codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice delegato: **dott.ssa Carlotta PITTALUGA**

Curatore: **dott. Emilio DE GIORGIS**

**RELAZIONE DI STIMA DI FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE
IN BEINASCO (TO) – STRADA COMUNALE DEI BOSCHI N. 20**



Perito incaricato:

dott. arch. Giancarlo MEZZO
Via Duino n. 128 - 10127 TORINO
PEC: g.mezzo@architettitorinopec.it
e-mail: giancarlomezzo53@gmail.com
Telefono: 011.30.35.832
Cellulare: 348.44.00.312



Torino, li 06/05/2026

INDICE

1.	<u>PREMESSE</u>	PAGINA	3
2.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	PAGINA	3
3.	<u>OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	4
4.	<u>TITOLARITÀ</u>	PAGINA	4
5.	<u>PROVENIENZA – STORIA VENTENNALE</u>	PAGINA	4
6.	<u>DATI CATASTALI</u>	PAGINA	6
7.	<u>COERENZE</u>	PAGINA	6
8.	<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	PAGINA	6
9.	<u>LOCALIZZAZIONE</u>	PAGINA	7
10.	<u>DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	8
11.	<u>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</u>	PAGINA	11
12.	<u>NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI ED AL RISPETTO DELLE RELATIVE NORME DI SETTORE E DI SICUREZZA</u>	PAGINA	13
13.	<u>ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	PAGINA	13
14.	<u>NOTE SPECIFICHE CIRCA LA COPERTURA IN FIBROCEMENTO</u>	PAGINA	14
15.	<u>LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE – ATTI AMMINISTRATIVI</u>	PAGINA	14
16.	<u>REGOLARITÀ EDILIZIA AMMINISTRATIVA - DIFFORMITÀ RISCONTRATE RELATIVE AGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME - MODALITÀ DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE - COSTI CONNESSI ALLE PROCEDURE DI REGOLARIZZAZIONE</u>	PAGINA	16
17.	<u>SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	17
18.	<u>NOTE IN MERITO AI CRITERI DI STIMA</u>	PAGINA	17
19.	<u>VALUTAZIONE IMMOBILIARE - PREMESSE</u>	PAGINA	19
20.	<u>CRITERI GENERALI ASSUNTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	19
21.	<u>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	19
22.	<u>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA</u>	PAGINA	21

1 -PREMESSE

Il sottoscritto dott. arch. Giancarlo MEZZO, con studio in Torino, Via Duino n. 128, iscritto all'Ordine degli Architetti di Torino al n. 1568 dall'anno 1980 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino dal 1995, nell'ambito della Procedura di Liquidazione Giudiziale Tribunale di Torino R.G. n. 26/2025, è stato nominato perito estimatore degli enti immobiliari più oltre precisati, formanti il compendio edilizio sito in BEINASCO (TO) – Strada Comunale dei Boschi n. 20.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto accedeva agli enti immobiliari infra specificati ed esperiva l'ispezione sommaria dei medesimi.

Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgeva le operazioni e le attività appresso indicate.

- Richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali di: certificati catastali di attualità del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati; estratto di mappa del Catasto Terreni; planimetrie del Catasto Fabbricati.
- Acquisizione di copia del titolo di provenienza.
- Presentazione istanza di accesso agli atti al competente ufficio tecnico del Comune di Beinasco, per l'acquisizione delle pratiche edilizie di interesse, al fine del controllo della regolarità edilizia degli immobili oggetto di stima.
- Effettuazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 delle visure ipotecarie, al fine di accertare l'eventuale presenza di diritti di terzi e/o di formalità pregiudizievoli gravanti sugli enti immobiliari in esame.
- Trascrizione della Sentenza della Dichiarazione di Apertura della Liquidazione Giudiziale nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2.
- Successivi accessi presso gli enti immobiliari infra specificati, procedendo agli accertamenti, ai rilievi, alle misurazioni ed ai controlli del caso.
- Accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Beinasco per verificare la possibilità di acquisizione delle pratiche edilizie e della pratica di agibilità, non reperibili presso l'archivio comunale ma di cui risulta avvenuta la presentazione da parte dell'odierna proprietà.

3 - OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della stima il compendio edilizio (meglio descritto nel prosieguo) sito in Beinasco (TO) – Strada Comunale dei Boschi n. 20, formato da:

- capannone a destinazione industriale, ad un piano fuori terra oltre a un piano interrato di minor superficie, collegati tra loro tramite scala interna;
- palazzina uffici (adiacente al capannone), elevata a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, collegati tra loro tramite scala interna;
- consistenze minori (tettoie),

il tutto, entrostante al terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Beinasco come: Foglio 9 Particella 327 di mq 3.105.

4 - TITOLARITÀ

Gli enti immobiliari in oggetto, alla data della Sentenza Dichiarativa di Apertura della Liquidazione Giudiziale emanata dal Tribunale di Torino R.G. n. 26/2025 in data 30/01/2025, depositata il 07/02/2025, risultavano intestati a XXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX – (siglabile XXXXXXXX) con sede legale in Beinasco (TO), Strada Comunale dei Boschi n. 20 - codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

5 – PROVENIENZA - STORIA VENTENNALE

5.A - PROVENIENZA

Gli enti immobiliari in oggetto pervennero alla società “XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXX” – (siglabile XXXXXXXX), con sede in Beinasco (TO), Strada dei Boschi n. 20, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, dalla società “XXXX XXXX XXXX XXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX”, con sede in Beinasco (TO), Strada dei Boschi n. 12/14, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, in virtù di atto di trasformazione di società in data 18/12/2013 a rogito dott. XXXXX XXXXXXX, notaio in Torino, repertorio numero 71345/20809, trascritto all’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 20/12/2013 ai numeri 44517/31398.

5.B - STORIA VENTENNALE

a) - In data 15/09/1987, con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Torino depositato il 07/11/1987 trascritto all'agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 12/11/1987 (Nota variata in data 24/03/2003) ai numeri 32382/22401, pervennero alla società “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” con sede in Beinasco (TO) Strada dei Boschi n.12/14 codice fiscale XXXXXXXXXXXX unitamente alla società “XXX XXX-XXX XX

XXXXXXX X.” con sede in Beinasco (TO) Strada dei Boschi n. 16 codice fiscale XXXXXXXXXXXX dal Fallimento della società “XXXXXXXXXX XXX in Liquidazione” codice fiscale XXXXXXXXXXXX, i seguenti immobili:

in Beinasco (TO) terreno della superficie catastale complessiva di mq 7.114, con entrostanti fabbricati ad uso industriale con accesso dal civico numero 16/1 di strada Comunale dei Boschi, distinto al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 9 Particella 27, prato irriguo di are 65 centiare 74, (mq 6.574), R.D. 345,14, R.A. 177,50.
- Foglio 9 Particella 112, prato irriguo di are 5 centiare 40, (mq 540), R.D. 28,35, R.A. 14,58.

I fabbricati non erano ancora censiti al Catasto Fabbricati, ma denunciati con schede registrate in data 07/11/1978 ai numeri 114-115-116.

b) - in data 23/12/1988, con atto di divisione effettuato con rogito dott. XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, notaio in Chieri (TO), repertorio 12352/1178, registrato a Chieri (TO) in data 11/01/1989 al numero 34 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 20/01/1989 ai numeri 2806/2186, pervenne alla società “XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX” siglabile “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”, con sede in Beinasco (TO) Strada dei Boschi n. 12/14 codice fiscale XXXXXXX, porzione di fabbricato ad uso industriale in Beinasco (TO) Strada dei Boschi n. 14, interno A, composto da.

- al piano seminterrato: locale magazzino;
- al piano terreno: locale opificio con servizi igienici, quattro vani ad uso ufficio, sala attea, spogliatoio, wc;
- al piano primo: ufficio segreteria, direzione, wc, spogliatoi;
- al piano cantinato: refettorio, spogliatoi, cabina Enel e cabina elettrica privata,

il tutto come da denuncia di variazione al Catasto Fabbricati n. 1899 del 14/09/1988.

Nell’atto venivano stabilite reciproche servitù di scarico acque bianche piovane e di transito di tubazioni per l’energia elettrica da cabina Enel ubicata nei locali della condividente “XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”.

c) - in data 10/04/2013, con atto amministrativo di costituzione servitù coattiva effettuato dalla XXXXXXXXXXXX, repertorio 4/2013, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di

TORINO 2 in data 22/04/2013 ai numeri 14025/10314, venne costituita la servitù coattiva dell'acquedotto a favore del Comune di Beinasco.

d) - in data 18/12/2013, con atto di trasformazione di società a rogito notaio XXXXX XXXXXX, notaio in Torino, repertorio numero 71345/20809, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 20/12/2013 ai numeri 44517/31398, la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Beinasco (TO) Strada dei Boschi n. 12/14 codice fiscale XXXXXXXXXXX, fu variata nell'attuale società "XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXX" – (siglabile XXXXXXXXXXX), codice fiscale XXXXXXXXXXX, a cui pervenne, fra l'altro, l'immobile individuato come segue: Foglio 9 Particella 27 Sub. 1, ora individuato come Foglio 9 Particella 327, a seguito di successivi frazionamenti e variazioni catastali intervenute.

6 - DATI CATASTALI

Catasto Terreni

Il terreno di insidenza e pertinenza sul quale sorge l'immobile oggetto di stima è distinto al Catasto Terreni del Comune di Beinasco (TO) come segue:

- Foglio 9 Particella 327, ente urbano di are 31 centiare 05, (mq 3.105), senza redditi.

Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto di stima è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Beinasco (TO) come segue:

- Foglio 9 Particella 327, Strada Comunale dei Boschi n. 20, piano S1-T-1, categoria D/7, Rendita € 12.253,82.

Il predetto immobile è catastalmente correttamente intestato alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" - codice fiscale XXXXXXXXXXX.

7 - COERENZE

Il terreno su cui insiste il fabbricato è posto alle seguenti coerenze: da nord-ovest, in senso orario: mappali: 328, 290 (parte del sedime viario di strada Comunale dei Boschi), 159 tutti del Foglio 9; mappale 223 del Foglio 11 del Comune di Orbassano.

8 - CONFORMITÀ CATASTALE AI SENSI DELL'ARTICOLO 19, COMMA 14, DEL DECRETO LEGGE 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO IN LEGGE 30 LUGLIO 2010, N. 122

L'estratto di Mappa acquisito, per quanto apprezzabile visivamente, è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Le planimetrie catastali depositate, ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/07/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agenzia delle Entrate, risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto e correttamente intestate.

Ai fini del trasferimento, potrà essere redatta ad integrazione della presente perizia di stima l'attestazione di conformità catastale ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/7/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agenzia del Territorio.

9 – LOCALIZZAZIONE

Ubicazione

Il complesso è sito in Beinasco, Comune della prima cintura Sud di Torino, nella porzione meridionale del territorio comunale, in un contesto edilizio prettamente industriale/artigianale, andatosi a formare a partire da fine anni '60 del secolo scorso e progressivamente sviluppatosi con edificazioni più recenti, talora in sostituzione di edifici preesistenti.

Aspetti logistici

Traffico pesante

Ubicazione vantaggiosa per la vicinanza all'uscita di corso Orbassano della tangenziale sud di Torino e all'uscita di Orbassano della A55 - Torino-Pinerolo, con percorsi agevoli, che presentano ridotta interferenza con la viabilità ordinaria comunale. Conseguente possibilità di collegamenti diretti con la rete autostradale verso: A32-Torino Bardonecchia-Trafofo del Fréjus; A5-Torino Aosta-Trafofo del Monte Bianco; A4-Torino Milano; A 21-Torino Piacenza (e da questa all'uscita di Alessandria Sud in direzione Genova A26); A 21-Torino Piacenza; A55-Torino Pinerolo.

Vicinanza all'Interporto SITO (Società Interporto Torino) e al CAAT (Centro Agroalimentare Torino).

Trasporto veicolare privato e trasferimenti individuali

Accessibilità veicolare (con mezzi privati) agevole da Torino e dai Comuni limitrofi, tramite la articolata rete di strade provinciali.

Collegamento con il centro di Torino tramite l'arteria di Corso Orbassano; distanza circa 14 km; tempi di percorrenza dell'ordine di 30÷40 minuti, a seconda degli orari.

Accessibilità con mezzi pubblici

Sfavorita dall'assenza di una stazione ferroviaria prossima.

La zona è servita linee di trasporto su gomma (pullman) urbane, suburbane e intercomunali, con fermate a distanze da strada dei Boschi di circa 800 metri.

10 - DESCRIZIONE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima è posto nel tratto terminale di strada dei Boschi. È costituito da un fabbricato industriale in unico corpo, (oltre a modeste consistenze accessorie), che comprende parti con destinazioni differenziate, come sinteticamente sotto illustrato, posto in diretta adiacenza con un fabbricato industriale di altra proprietà, con il quale un tempo formava un'unica entità.

Capannone

Il maggior corpo dell'immobile è costituito da un capannone industriale articolato su due livelli (piano terreno e piano interrato di minor superficie), di forma regolare, configurabile come un rettangolo con dimensioni di m 33,50 x 41,75, ridotto di una porzione triangolare di m 13,40 x 10,40 circa (spigolo sud-est). Ha superficie lorda di circa mq 1.330. Altezza interna sottotrave di m 7,50. Vi si svolgeva l'attività di meccanica di precisione, per la lavorazione e produzione di pezzi speciali in acciaio per applicazioni industriali.

Al suo interno, al piano terra, oltre al locale officina sono presenti dei locali accessori che, con riferimento alla planimetria catastale, sono definiti come segue:

- ufficio tecnico (di diretto supporto all'attività produttiva);
- ufficio controllo qualità;
- servizi igienici per il personale;
- magazzino di dimensioni contenute (circa 19 mq).

Comprende in corrispondenza della porzione terminale sud-ovest un locale interrato (officina), anch'esso configurabile come un rettangolo con dimensioni di m 33,50 x 17,00 circa, ridotto della medesima porzione triangolare di m 13,40 x 10,40 circa (spigolo sud-est). Ha superficie lorda di circa mq 500. Altezza sottotrave di m 3,30. Al suo interno ospita la centrale termica ed il relativo disimpegno.

I due livelli sono posti in comunicazione mediante una scala interna ed un'apertura a pavimento del solaio di calpestio del piano terra di m 3x4 circa, fungente da varco per la discesa/salita dei pezzi lavorati o da lavorare, ivi adducibili mediante carroponete. È dotato di n. 3 carriponte, più oltre descritti.

Palazzina uffici

La palazzina uffici è posta in adiacenza al capannone; si estende per un tratto del lato nord-est del medesimo, fino alla omologa palazzina della confinante proprietà.

Si articola su tre livelli (seminterrato, terreno, primo) con superfici rispettivamente di mq 105 (al netto della superficie destinata a locale Enel), mq 134, mq 132. Consta di:

- al piano terreno: ingresso/reception; due uffici; servizio igienico con relativo antibagno;
- al piano primo: un ufficio di circa 80 mq; un locale archivio; servizio igienico con relativo antibagno;
- al piano seminterrato: spogliatoio; refettorio; cabina di trasformazione privata; locale cabina Enel.

L'area di insidenza del fabbricato per l'intero lato Nord-Ovest è posta a confine con altra proprietà. La porzione che si articola lungo il lato Sud-Ovest e parte del lato Sud-Est è delimitata da recinzione in pannelli prefabbricati in cls verso i latitanti terreni ineditati (agricoli) e da muretto con soprastanti pannelli prefabbricati in cls, a giorno, lungo il tratto terminale di strada dei Boschi.

Per un tratto di circa nove metri del lato Sud-Est il fabbricato è posto direttamente lungo il filo stradale. L'ulteriore porzione di area esterna, prospiciente strada dei Boschi, lungo il confine con la latitante proprietà, è delimitata da muretto con soprastanti pannelli prefabbricati in cls, a giorno.

Lungo la recinzione sul fronte Sud-Est sono presenti l'accesso carraio (da cancello scorrevole in ferro) alla modesta area libera da cui avviene l'ingresso al capannone, e l'accesso pedonale da cancelletto in ferro.

È presente un ulteriore cancello scorrevole in ferro, costituente l'ingresso carraio che dà accesso alla rampa di ingresso al piano interrato e all'area esterna posteriore.

L'area esterna prospiciente l'ingresso principale è pavimentata in conglomerato bituminoso. Quella posteriore è parzialmente asfaltata.

Parte dell'area antistante l'ingresso alla palazzina è sistemata a verde.

La conformazione e la distribuzione planimetrica dei locali è rappresentata nelle allegate planimetrie catastali.

Le dimensioni delle aree esterne non consentono l'effettuazione manovre di svolta di mezzi pesanti. La ripidità della rampa di discesa al piano interrato e la ridotta altezza di transito non consentono l'accessibilità al piano interrato di automezzi pesanti.

Nell'area esterna sono presenti materiali eterogenei: scarti ferrosi di lavorazione; latte contenenti residui di solventi e vernici; contenitori di varia natura; taniche in plastica; tavolame; rastrelliere in ferro in cattivo stato di conservazione; bancali in legno; cassoni in ferro. Trattasi di materiali privi di valore, il cui smaltimento è previsto avvenga a cura dell'aggiudicatario dei beni mobili posti in vendita, che dovrà fornire formulario e ricevuta del corretto smaltimento, mediante conferimento presso sito autorizzato.

Consistenze edilizie secondarie

Sono inoltre presenti consistenze edilizie secondarie rappresentate da:

- tettoia aperta (dim. m 3,90x2,10 circa) posta a lungo la recinzione confinante con il terreno Foglio 11 mappale 223 del Comune di Orbassano, all'estremità dell'area libera, al confine con il terreno Foglio 9 mappale 328, di altra proprietà;
- tettoia chiusa (dim. m 5,80x2 circa) posta a ridosso del capannone, a confine con il terreno Foglio 9 mappale 328, di altra proprietà;
- locale compressori (dim. m 9,20x2,30 circa), posto lungo il fronte esterno Sud-Ovest del capannone, costituito da una tettoia semiaperta.

Trattasi di manufatti che, per modalità e caratteristiche costruttive, sono definibili poco più che provvisori, come evidenziano le fotografie allegate.

Ai fini della valutazione estimativa agli stessi viene attribuito il valore riferibile alla loro superficie coperta; quindi, da intendersi come mera valorizzazione del parametro urbanistico acquisito, utilizzabile nella ipotesi di futura ricostruzione con adeguati canoni realizzativi.

11 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Capannone

Struttura portante

- strutture verticali: muri controterra in calcestruzzo armato normale; pilastri in cls prefabbricato dotati di mensole per l'appoggio delle vie di corsa dei carriponte;
- strutture orizzontali: orizzontamento di calpestio del piano terra (sulla porzione interrata) formato da travi piane a doppio T e tegoli a omega in cls prefabbricato. Solaio di copertura del capannone formato da travi a doppia pendenza e pannelli piani in cls armato prefabbricato;
- copertura: a falde inclinate; manto in lastre ondulate di fibrocemento;
- pluviali esterni defluenti direttamente sull'area cortiliva.

Tamponamenti - rivestimenti esterni - finiture

- tamponamento: parte in muratura di mattoni intonacata; parte in blocchetti cementizi.

Serramenti: serramenti esterni in ferro; portoni in ferro.

Pavimento: in battuto cementizio.

Carriponte

Nel fabbricato sono presenti tre carriponte, (marcatura CE non rilevata), dei quali si riportano gli elementi identificativi.

- CARROPONTE CMA portata 5000 KG - matricola 666/9 - anno di costruzione ante 1996.
- CARROPONTE CERRATO portata 5000 KG - matricola 1011 - anno di costruzione ante 1988.
- CARROPONTE CERRATO portata 2000 KG - matricola 655 - anno di costruzione ante 1996.

Sebbene siano stati dichiarati funzionanti, la loro rimessa in servizio potrà essere fatta soltanto a seguito delle verifiche e delle valutazioni da svolgersi a cura di tecnico competente, e delle conseguenti prescrizioni atte a garantirne l'utilizzo soltanto una volta che ne sia assicurata la rispondenza ai requisiti previsti dal D.Lgs. 81/2008 (Allegato V), in particolare per quanto attiene alla adeguatezza dei sistemi di sicurezza e alla idoneità prestazionale e strutturale dei vari componenti: carpenteria (trave portante); paranco elettrico; motori di traslazione; impianto elettrico, pulsantiera e radiocomando.

In esito alle verifiche da svolgere, (qualora risultino possibili e compatibili con le condizioni accertate), dovranno essere eseguiti gli occorrenti interventi di adeguamento o di sostituzione, allo stato odierno non pronosticabili nella loro entità.

I suddetti carriponte sono installati su vie di corsa costituite da travi in acciaio sorrette dalle mensole integrate nei pilastri prefabbricati in cls. Anche per le vie di corsa dovrà essere verificata l'idoneità strutturale.

Per quanto sopra esposto, i carriponte presenti nell'immobile vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Pertanto la Procedura non garantisce l'idoneità all'uso dei predetti apparecchi di sollevamento.

Gli oneri per i controlli preventivi, per le verifiche periodiche normativamente prescritte, per le indagini supplementari ai fini della determinazione della vita residua, nonché i costi per gli interventi di adeguamento o di sostituzione finalizzati alla messa a norma, sono totalmente a carico dell'acquirente.

Altrettanto dicasi per gli eventuali costi di smantellamento.

In considerazione degli aspetti dianzi illustrati, nella redazione della stima immobiliare del fabbricato non è stato attribuito alcun valore alle dotazioni rappresentate dai carriponte di cui sopra.

Palazzina uffici

Portoncino di ingresso alla palazzina uffici: a due ante, in ferro e vetri.

Vano scala

- pedate rampe scala e pianerottoli rivestite con “gomma bolli”;
- pareti scala e sotto rampa intonacate e tinteggiate;
- parapetto in muratura intonacata.

Serramenti esterni: in profilati di ferro pressopiegati, zincati e preverniciati, con vetri semplici.

Porte interne: ad anta in legno con rivestimento in nobilitato.

Pavimenti e rivestimenti: uffici: in linoleum in apparenti buone condizioni (ma potenzialmente contenenti fibre di amianto); servizi igienici: pavimenti e rivestimenti (altezza cm 220 circa): in piastrelle ceramiche.

Impianti igienico sanitari: dotazione lavabi e w.c.

Finiture interne

- pareti e soffitti di tutti i locali intonacati e tinteggiati;
- davanzali interni in marmo.

Dotazioni impiantistiche

- Cabina elettrica di trasformazione. Impianti elettrici e di forza motrice.
- Impianto termico e di produzione acqua calda sanitaria: centralizzato con due distinti generatori di calore, rispettivamente per il capannone e per la palazzina uffici, alimentati a gas metano. Corpi scaldanti del capannone: aerotermi; palazzina uffici: fan coil.
- Impianto fognario: fabbricato non allacciato alla fognatura comunale; scarico acque nere in fosse settiche (non visionate); verosimilmente da sostituire con sistema di depurazione biologica primaria (cd. fosse Imhoff).

Livello qualitativo - Stato di manutenzione e conservazione

CAPANNONE:

Caratteristiche tipologiche e qualitative: tipologia costruttiva ordinaria, di uso comune; livello qualitativo medio.

Stato di manutenzione e di conservazione: si evidenzia la necessità di diffusi interventi manutentivi, di natura edilizia ed impiantistica, allo stato quantificabili con discreta precisione limitatamente alla sostituzione del manto di copertura in fibrocemento.

PALAZZINA

Caratteristiche qualitative e tipologiche: tipologia costruttiva tradizionale; livello qualitativo medio.

Stato di manutenzione e di conservazione: discreti; si evidenzia comunque la necessità di interventi manutentivi.

12 - NOTE IN MERITO AGLI IMPIANTI ED AL RISPETTO DELLE RELATIVE NORME DI SETTORE E DI SICUREZZA

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative agli impianti di cui al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37 (ex Legge 5/3/1990, n. 46, e successivo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6/12/1991, n. 447) esistenti negli enti immobiliari oggetto della stima.

Non si è pertanto in grado di esprimere alcun giudizio circa la regolarità, l'esecuzione a regola d'arte ed il funzionamento degli impianti esistenti. Si segnala comunque che, per gli impianti eseguiti prima del 27/3/2008, è possibile redigere da parte di professionista abilitato una dichiarazione di rispondenza ai sensi dell'articolo 7, comma 6, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22/01/2008, n. 37.

13 - ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE/PRESTAZIONE ENERGETICA

Relativamente al capannone e alla palazzina uffici sono stati reperiti i due sotto indicati Attestati di Prestazione Energetica – APE:

- capannone: APE numero 2016 100235 0007 ricevuto in data 22/03/2016 dal S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), con scadenza 31/12/2017;
- palazzina uffici: APE numero 2016 100235 0008 ricevuto in data 22/03/2016 dal S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), con scadenza 31/12/2017.

Entrambi furono redatti dal Certificatore ing. XXXXXX XXXXXX, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Torino al numero XXXXXX e all'Albo Regionale dei Certificatori al numero XXXXXXXX.

Gli APE di cui sopra sono privi di efficacia, risultando scaduti al 31/12/2017.

14 - NOTE SPECIFICHE CIRCA LA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

Il manto di copertura del capannone, come descritto, è realizzato con lastre ondulate in fibrocemento. In merito non sono state eseguite verifiche dello stato di conservazione.

Si può dedurre un loro avanzato grado di vetustà, anche dalla presenza di numerosi rappezzi eseguiti con impiego di guaine bituminose.

È ragionevolmente pronosticabile che siano necessari interventi di bonifica (mediante incapsulamento con specifiche vernici) o di integrale sostituzione, da eseguire a cura di ditta iscritta all'Albo dei gestori ambientali, operante con addetti in possesso di regolare abilitazione, previo espletamento delle incombenze amministrative normativamente previste nei confronti degli Enti competenti.

Ai fini della stima è stato considerato in via presuntiva il costo per la sostituzione integrale con un nuovo manto in pannelli precoibentati in lamiera nervata preverniciata. La sostituzione è stata considerata anche per le due tettoie con copertura in fibrocemento. Ne è stato determinato il costo orientativo, considerando le attività e le lavorazioni sotto indicate.

- Predisposizione piano di lavoro da presentare all'ASL competente;
- allestimento di cantiere;
- montaggio e smontaggio di ponteggio e oneri accessori;
- incapsulamento e rimozione delle lastre in fibrocemento;
- rimozione delle lattonerie;
- rimozione di eventuali pannelli in lana di roccia;
- rimozione dei listelli in legno di ancoraggio;
- pulizia con aspirazione della superficie;
- fornitura e posa di nuovi listelli in legno;
- fornitura e posa di nuove lastre in acciaio preverniciato;
- fornitura e posa di lattonerie in acciaio preverniciato;
- installazione linea vita e oneri accessori;
- installazione scala di sicurezza esterna per l'accesso in copertura;
- oneri della sicurezza;
- onorari professionali per pratiche edilizie e D.L.

Sulla base del computo metrico estimativo, redatto tenendo conto dei costi medi di mercato, il costo complessivo arrotondato risulta di € 155.000,00.

15 - LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE – ATTI AMMINISTRATIVI

Relativamente agli enti immobiliari oggetto di stima si elencano nel prosieguo i provvedimenti amministrativi rilasciati dal Comune di Beinasco, preordinati agli interventi di costruzione, ai successivi interventi modificativi e alla agibilità.

- Licenza Edilizia n. 41/72 del 07/04/1972, per la nuova costruzione di fabbricato industriale, rilasciata ai fratelli XXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXXXX, e ai fratelli XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX.
- Nulla-Osta alla Voltura della Licenza Edilizia n. 41/72, per la nuova costruzione di fabbricato industriale, a favore di XXXXXXX XXXXXXX, in dipendenza di Atto notarile n. 100918/15824 del 15/06/1972 (ndr: come citato nel Nulla-Osta).
- Rinnovo della Licenza Edilizia n. 41/72 del 22/01/1973, per la nuova costruzione di fabbricato industriale, rilasciato a XXXXXXX XXXXXXX.
- Licenza Edilizia n. 41/72 del 09/12/1976, per sopraelevazione uffici e varianti al fabbricato industriale sito in Strada Comunale dei Boschi n. 16/1, rilasciata a XXXXXXX XXXXXXX.
- Concessione Edilizia n. 41/72 di variante del 29/06/1978, per variante in corso d'opera al fabbricato industriale sito in Strada Comunale dei Boschi n. 16/1, rilasciata a XXXXXXX XXXXXXX.
- Concessione Edilizia n. 4/80 del 18/07/1980, per ampliamento di fabbricato industriale sito in Strada Comunale dei Boschi n. 16/1, rilasciata alla società "XXXXXXXX XXXXXXX".
- Concessione Edilizia n. 4/80 del 27/02/1984, per varianti in corso d'opera al fabbricato industriale sito in Strada Comunale dei Boschi n. 16/1, rilasciata alla società "XXXXXXXX XXXXXXX".
- Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA in Sanatoria) ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/1990 e dell'art. 37 del DPR n.380/2001, presentata in data 27/11/2015, pratica n. 342-S/2015, protocollo generale n. 21971/2015, dalla Società XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX con sede in Beinasco (TO), strada dei Boschi n. 20, unitamente alla XXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Beinasco (TO), strada dei Boschi n. 16, per regolarizzazione e frazionamento del capannone in due distinte unità – costruzione di tettoie e pensiline esterne.

Alla suddetta SCIA è allegato il Certificato di Idoneità Statica.

- Attestazione di Agibilità rilasciata il 23/03/2017, attestante che, in data 31/05/2016, risulta maturato il termine previsto per la formazione del silenzio-assenso.

Si dà inoltre atto di quanto segue.

- Con comunicazione del 27/05/2025 la Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Beinasco ha riferito che la SCIA n. 2015/342-S protocollo 2015/21971 del 27/11/2015 risulta essere presentata ed efficace, ma irreperibile presso l'Archivio Edilizio. Gli elaborati che si allegano alla presente stima sono stati forniti dall'attuale proprietà.
- Dalla lettura della suddetta Attestazione di Agibilità, risulta rilasciata anche l'Autorizzazione Edilizia n. 245/2000 in data 20/11/2000.

Il suddetto provvedimento non è stato reperito presso l'archivio edilizio comunale. Dalla consultazione del registro cronologico detenuto dall'ufficio tecnico comunale è stato possibile dedurre che è riferita ad una tettoia ricadente sul lotto della adiacente proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX; quindi non inerente il fabbricato per cui è la presente stima.

- Relativamente agli immobili di cui sopra sono state reperite parte delle pratiche strutturali risalenti al 1972 (denuncia opere), 1976 (denuncia opere per sopraelevazione), 1978 (collaudo statico), 1981 (denuncia opere per ampliamento), 1982 (collaudo statico), 2016 (quest'ultima parte integrante della SCIA n. 2015/342-S), che vengono unite alla presente, rispettivamente, quali allegati numeri 12), 15), 17), 19), 21).

16 - REGOLARITÀ EDILIZIA AMMINISTRATIVA

- DIFFORMITÀ RICONTRATE RELATIVE AGLI ENTI IMMOBILIARI IN ESAME
- MODALITÀ E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RICONTRATE

Dall'esame delle pratiche edilizie dianzi elencate, delle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Beinasco e delle pratiche di sanatoria esaminate, il compendio edilizio oggetto di stima può definirsi legittimo sotto l'aspetto urbanistico e sostanzialmente conforme dal punto di vista edilizio e amministrativo. Sono rilevabili modeste difformità delle finestrate del piano interrato.

Per la regolarizzazione delle stesse, ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, si può indicare, in via orientativa, un costo complessivo forfetario per sanzioni, diritti e onorari professionali di € 5.000,00.

17 - SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare locale ed accertate dalla locale Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura, ha assunto quale parametro di riferimento le superfici commerciali delle diverse consistenze edilizie, comprensive per intero delle murature interne ed esterne.

Esse sono state suddivise a seconda delle differenti destinazioni e "qualità" delle varie componenti del compendio edilizio. La superficie dei vani scala e del varco di comunicazione tra piano terra e interrato non è stata considerata.

L'area libera è stata considerata limitatamente alla porzione Sud-Ovest.

Le superfici commerciali sono state determinate sulla base degli elaborati grafici facenti parte della pratica SCIA in sanatoria presentata in data 27/11/2015 Pratica n. 342-S/2015, Protocollo Generale n. 21971/2015 dianzi menzionata, in considerazione della dettagliata rappresentazione dei locali, della conformità allo stato di fatto e della rispondenza dimensionale dei locali, verificata sulla base delle misurazioni a campione eseguite in loco.

Le superfici indicate sono pertanto da ritenersi attendibili, fatte salve le modeste tolleranze derivanti da possibili imperfezioni di rappresentazione.

Pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora, in sede di misurazione, si riscontrassero differenze di superficie, in eccesso o in difetto, anche se superiori alle tolleranze di legge.

18 - NOTE IN MERITO AI CRITERI DI STIMA

CONDIZIONI CHE DETERMINANO LA STIMA

In linea generale gli aspetti che intervengono nel determinare il giudizio di stima sono costituiti da elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Nella fattispecie in esame, più significativi **elementi estrinseci** sono sinteticamente elencabili come segue.

- Localizzazione - Ubicazione – Accessibilità - Servizi di trasporto pubblico: in merito si richiamano le considerazioni espresse al *Capitolo 9 – Localizzazione*-della presente.
- Salubrità della zona: media.
- Tasso di inquinamento acustico: limitato, durante l'orario di attività di alcune aziende circostanti.

- Livello qualitativo dell'intorno urbano ed edilizio: omogeneo, di livello medio.
- Urbanizzazioni e dotazioni infrastrutturali della zona: assenza di fognature.
- Dotazione di esercizi commerciali: aspetto di limitata rilevanza; assenti nelle immediate vicinanze.

Le più significative **caratteristiche intrinseche** sono elencabili come segue.

- Taglio dimensionale e composizione: dimensioni complessivamente appetibili per una molteplicità di potenziali fruitori; compatibili con diverse tipologie di attività. Presenza di uffici di dimensioni proporzionate a quella dei locali produttivi.
- Distribuzione planimetrica: regolare.
- Altezza interna: conveniente altezza libera sottotrave.
- Affacci: fronti liberi su due lati.
- Area libera esterna: di dimensioni contenute; non adatta alla agevole manovra di mezzi pesanti. Favorevole l'esistenza di due accessi carrai.
- Orientamento – Esposizione - Panoramicità: discreti: affacci liberi su due lati; panoramicità assente, ma di modesto rilievo, data la destinazione.
- Luminosità: discreta.
- Grado di finitura: normale, rapportato all'epoca di costruzione.
- Dotazioni impiantistiche: ordinarie; necessitanti di integrazione (fognatura) e rinnovamento.
- Epoca di costruzione: risalente a circa 50 anni or sono.
- Stato locativo: libero.
- Stato di conservazione: buone per la palazzina uffici; modesto per i locali produttivi e per quelli accessori (spogliatoio – servizi igienici).
- Condizioni manutentive: discrete per la palazzina uffici; per i locali produttivi e per quelli accessori: necessità di interventi di manutenzione e di rinnovamento.
- Aspetti di rilievo: capannone: presenza di copertura in fibrocemento (Eternit) con evidenza di interventi riparatori, verosimilmente eseguiti per riparare danni da grandine; presenza di serramenti in ferro: componenti edilizi di cui va considerata la assai probabile necessità di sostituzione (manto di copertura) e di manutenzione (serramenti e portoni). Impiantistica da rinnovare e da adeguare alla normativa vigente.

19 - VALUTAZIONE IMMOBILIARE - PREMESSE

La valutazione estimativa che segue viene condotta tenendo conto della situazione del mercato immobiliare locale, prendendo in esame gli aspetti specifici che intervengono nella determinazione del valore di mercato dei beni in esame, rappresentati dai fattori estrinseci ed intrinseci dianzi analizzati.

La valutazione espressa tiene conto del periodo economico, non particolarmente florido, caratterizzato da quotazioni immobiliari contenute.

L'andamento delle contrattazioni in ambito locale è indicatore di un mercato sostanzialmente rigido, nel quale i tempi di trattativa si sono allungati, con frequente sensibile divario tra il prezzo richiesto ed il prezzo effettivo concretizzato.

Nell'espressione del proprio giudizio di stima lo scrivente si è attenuto a criteri di prudenzialità.

20 - CRITERI GENERALI ASSUNTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI IN OGGETTO

Per valore di mercato si intende l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo, e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Il valore unitario attribuibile al bene oggetto di stima rappresenta l'elemento di valutazione più delicato da affrontare, in quanto occorre tenere conto di tutti gli aspetti precedentemente esaminati.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente è rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione del bene raffrontandolo ad altri beni simili, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, in modo da soddisfare al principio della ordinarietà.

Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

Dalle considerazioni generali sopra esposte è scaturita la valutazione che segue, come detto, ispirata a criteri di prudenzialità, in cui assume una certa rilevanza l'obiettivo di poter concretizzare l'attivo in tempi quanto più possibile brevi.

21 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA

A seguito delle considerazioni e delle assunzioni precedentemente svolte, formulate in base alla personale conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra citate, lo scrivente ritiene attribuibile agli enti immobiliari oggetto di stima i valori appresso indicati.

Lo scrivente per l'espressione del proprio giudizio di stima ha preso visione anche delle valutazioni contenute in pubblicazioni specialistiche, delle valutazioni indicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate), ed ha svolto ricerche dirette in loco, presso operatori immobiliari del settore.

Per i fabbricati che comprendono parti con differenti destinazioni occorre soppesare con molta attenzione i valori unitari da attribuire alle varie porzioni dal compendio immobiliare, tenendo conto del valore complessivo che scaturisce dalla somma dei vari addendi, da rapportare alle caratteristiche dei potenziali acquirenti che con maggiore probabilità potranno manifestare l'interesse all'acquisto.

Per la zona periferica del Comune di Beinasco le tabelle dell'OMI consultate, riferibili al secondo semestre del 2025, per gli immobili industriali (capannoni) forniscono valori con ampi margini di variabilità, oscillanti da 240 €/mq a 480 €/mq.

La quantificazione del valore tiene conto del livello qualitativo complessivo.

Lo scrivente ha messo in conto gli elementi di riduzione del valore scaturenti dalle condizioni accertate presso il fabbricato in esame, di cui si è dato ampiamente atto nei capitoli che precedono.

In assenza di più precise definizioni, gli elementi di costo indicati, (determinati in forma sintetica, ad eccezione della sostituzione delle coperture in fibrocemento, valutate analiticamente), sono da intendersi come orientativi.

Si ritiene, con le assunzioni di cui sopra, di aver formulato una quantificazione in grado di rappresentarne correttamente il valore medio di mercato.

La valutazione è svolta determinando in primis il valore di mercato complessivo del compendio edilizio, ponendosi in un contesto di ordinarietà, assumendo che non esistano elementi pregiudizievoli alla compravendita o situazioni di natura idrogeologica o ambientale, che possano costituire pregiudizio o vizio occulto.

Al suddetto valore sono stati dedotti i costi riferibili agli interventi manutentivi e di adeguamento di cui è ravvisabile la necessità.

Il dettaglio del calcolo del valore è esemplificato nella tabella che segue.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TRIBUNALE DI TORINO R.G. N.26-2025									
COMUNE DI BEINASCO - STRADA COMUNALE DI BOSCHI N. 20									
COMPENDIO EDILIZIO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE COMPRENDEnte CAPANNONE - UFFICI - TETTOIE									
DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO									
DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO IN CONDIZIONI DI ORDINARIETÀ									
PIANO	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	SUPERFICI mq	VALORI UNITARI	=	VALORI PARZIALI	VALORI TOTALI
INTERRATO	OFFICINA e locali accessori	9	327	UNICO	492	€ 270,00	=	€ 132.840,00	
INTERRATO	PALAZZINA escluso locale EneI	9	327	UNICO	105	€ 150,00	=	€ 15.750,00	
									€ 148.590,00
TERRA	OFFICINA	9	327	UNICO	1.310	€ 430,00	=	€ 563.300,00	
TERRA	PALAZZINA UFFICI	9	327	UNICO	128	€ 600,00	=	€ 76.800,00	
TERRA	AREA COPERTA locali compressori	9	327	UNICO	21	€ 40,00	=	€ 840,00	
TERRA	AREA COPERTA tettoia chiusa	9	327	UNICO	12	€ 40,00	=	€ 480,00	
TERRA	AREA COPERTA tettoia aperta	9	327	UNICO	8	€ 40,00	=	€ 320,00	
									€ 641.740,00
PRIMO	PALAZZINA UFFICI	9	327	UNICO	125	€ 600,00	=	€ 75.000,00	
									€ 75.000,00
TERRENO	AREA ESTERNA SUD OVEST				1.000	€ 18,00	=	€ 18.000,00	
									€ 18.000,00
VALORE MEDIO DI MERCATO - IN CONDIZIONI DI ORDINARIETÀ									€ 883.330,00
VALORE MEDIO DI MERCATO ARROTONDATO - IN CONDIZIONI DI ORDINARIETÀ									€ 883.000,00
DEDUZIONI PER I COSTI DI ADEGUAMENTO IPOTIZZABILI									
CAPANNONE	sostituzione copertua in eternit						=	€ 155.000,00	
CAPANNONE	revisione serramenti officina						=	€ 30.000,00	
CAPANNONE	revisione portoni officina						=	€ 8.000,00	
CAPANNONE	ripristinì pavimentazione officina						=	€ 30.000,00	
CAPANNONE	interventi di riqualificazione spogliatotoio e wc						=	€ 5.000,00	
CAP. e UFFICI	interventi di integrazione e rinnovamento impianti						=	€ 40.000,00	
CAPANNONE	regolarizzazione edilizia						=	€ 5.000,00	
TOTALE COSTI DI ADEGUAMENTO PRESUNTIVI									-€ 273.000,00
VALORE MEDIO DI MERCATO - DEDOTTI I COSTI DI ADEGUAMENTO IPOTIZZABILI									€ 610.000,00
VALORE MEDIO DI MERCATO ARROTONDATO - DEDOTTI I COSTI DI ADEGUAMENTO IPOTIZZABILI									€ 610.000,00

In base alle assunzioni sopra esposte e alle valorizzazioni esplicitate nella tabella che precede, **il più probabile valore medio di mercato attribuito dallo scrivente al compendio immobiliare a destinazione industriale sito in Beinasco (TO), strada dei Boschi n. 20**, in precedenza descritto, comprensivo dell'area di insistenza e delle aree libere circostanti, **risulta pertanto determinato in € 610.000,00 (diconsi euro seicentodiecimila/00).**

22 - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI ENTI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA STIMA

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare presso la Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 le visure riguardanti le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli enti immobiliari in oggetto.

Dall'esame della predetta documentazione è emerso che gli enti immobiliari oggetto di stima sono gravati unicamente dalla formalità pregiudizievole sotto indicata.

a) Nota di Trascrizione di Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 29/07/2025 ai numeri 34938/26025,

a favore

- Massa dei Creditori della XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXX

contro

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, con sede in Beinasco (TO), codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX,

derivante da Sentenza Dichiarativa di Apertura di Liquidazione Giudiziale emessa dal Tribunale di Torino in data 07/02/2025 N. 43/2025, Rep. n. 52/2025 del 07/02/2025.

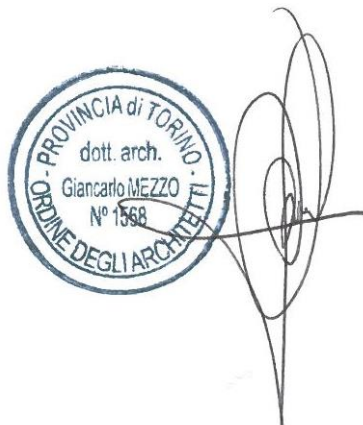
---oOo---

Tanto si rassegna a completamento dell'incarico ricevuto.

Torino, li 06/05/2026

Il perito incaricato

(arch. Giancarlo Mezzo)



A circular blue ink stamp from the Province of Turin, Order of Architects, No. 1568. The stamp contains the text: "PROVINCIA di TORINO", "dott. arch.", "Giancarlo MEZZO", and "N° 1568". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

ELENCO ALLEGATI

- ALL. 1 Mappe e viste di inquadramento territoriale.
- ALL. 2 Visura storica Catasto Terreni Beinasco (TO) Foglio 9 numero 327.
- ALL. 3 Estratto di mappa Catasto Terreni Beinasco (TO) Foglio 9 numero 327.
- ALL. 4 Visura storica Catasto Fabbricati Beinasco (TO) Foglio 9 numero 327.
- ALL. 5 Planimetria Catasto Fabbricati Beinasco (TO) Foglio 9 numero 327.
- ALL. 6 Nota di Trascrizione 2013-31398 atto di trasformazione società e provenienza.
- ALL. 7 Nota di Trascrizione 1987-22401 decreto di trasferimento del Tribunale di Torino.
- ALL. 8 Nota di Trascrizione 1989-2186 atto di divisione e titolo.
- ALL. 9 Nota di Trascrizione 2013-10134 atto di costituzione servitù coattiva.
- ALL. 10 Licenza Edilizia n. 41/72 del 07/04/1972, per la nuova costruzione di fabbricato industriale ed elaborato grafico.
- ALL. 11 Voltura Licenza Edilizia n. 41/72 nulla osta del 15/06/1972 ed elaborato grafico.
- ALL. 12 Denuncia Opere Strutturali n. 4545 del 16/12/1972 di fabbricato industriale.
- ALL. 13 Rinnovo Licenza Edilizia n. 41/72 del 22/01/1973.
- ALL. 14 Licenza Edilizia n. 41/72 del 09/12/1976, per sopraelevazione uffici e varianti al fabbricato industriale ed elaborato grafico.
- ALL. 15 Denuncia Opere Strutturali n. 31826 del 23/12/1976 per sopraelevazione di un piano.
- ALL. 16 Concessione Edilizia n. 41/72 del 29/06/1978 per varianti in corso d'opera al fabbricato industriale ed elaborato grafico.
- ALL. 17 Verbale di Collaudo Strutture del 18/07/1978.
- ALL. 18 Concessione Edilizia n. 4/80 del 18/07/1980, per ampliamento fabbricato industriale ed elaborato grafico.
- ALL. 19 Denuncia Opere Strutturali n. 292 del 02/02/1981.
- ALL. 20 Concessione Edilizia n. 4/80 del 27/02/1984, per varianti in corso d'opera al fabbricato industriale ed elaborato grafico.

- ALL. 21 Certificato di Collaudo n. 292 del 1982.
- ALL. 22 Irreperibilità SCIA pratica N. 342-S/2015 presentata in data 27/11/2015.
- ALL. 23 S.C.I.A. in sanatoria presentata in data 27/11/2015 pratica N. 342-S/2015, protocollo generale n. 21971/2015, dalla Società XX.XXX.XX. X.X.X. codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, con sede in Beinasco (TO), strada dei Boschi n. 20, per regolarizzazione di frazionamento capannone – costruzione di tettoie e pensiline esterne al fabbricato, elaborati grafici allegati e certificato di idoneità statica.
- ALL. 24 Attestazione di Agibilità rilasciata il 23/03/2017.
- ALL. 25 Nota di Trascrizione della Sentenza della Dichiarazione di Apertura della Liquidazione Giudiziale.
- ALL. 26 Documentazione fotografica.

Torino, li 06/05/2026

Il perito incaricato
(arch. Giancarlo Mezzo)

