

Fallimento n° 117/2022

XXXXX XXXXXXXX s.r.l.

G.D.: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott. Luca POMA

1° STRALCIO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI UN FABBRICATO
A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
CON ANNESSI UFFICI
UBICATO IN BEINASCO (TO)
- aggiornamento luglio 2025 -**

INCARICO E PREMessa

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata.

Si premette che lo scrivente era stato incaricato dalla società *in bonis* per la valutazione di alcune entità immobiliari di proprietà ubicate nei comuni di Torino, Asti, Beinasco (TO), Volvera (TO) ed Orbassano (TO), onde consentire - ai consulenti della committente - specifiche valutazioni in

ordine al ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo radicata presso il Tribunale di Torino (procedimento numero 13/2021).

Nell'ambito dell'incarico ricevuto il sottoscritto aveva predisposto:

- ✓ relazione di perizia estimativa sul valore delle predette entità immobiliari, asseverata in data 12 aprile 2022;
- ✓ elaborato integrativo del 27 aprile 2022, concernente due ulteriori fabbricati in proprietà ubicati in comune di Orbassano (TO).

A seguito della nomina nella Procedura fallimentare - autorizzata dall'Ill.mo Sig. G.D. in data 20 luglio 2022¹ - lo scrivente ha inizialmente coadiuvato la Curatela ed il Legale del Fallimento:

- ✚ nella disamina dei rapporti locativi stipulati dalla società *in bonis*, predisponendo apposito parere di congruità datato 4 agosto 2022 in ordine alle somme corrisposte a titolo di canone locativo;
- ✚ espletando un sopralluogo in data 20 dicembre 2022 sul compendio immobiliare in comune di Beinasco (TO) danneggiato da incendio verificatosi nel fondo confinante e predisponendo successivamente una relazione datata 22 dicembre 2022 con indicazioni per la messa in sicurezza delle porzioni danneggiate;
- ✚ predisponendo parere di congruità datato 26 gennaio 2023 sugli interventi prospettati in un'offerta economica pervenuta alla Curatela per le attività di messa in sicurezza del suddetto compendio immobiliare in comune di Beinasco (TO);
- ✚ effettuando un nuovo sopralluogo sul compendio immobile in comune di Beinasco (TO) in data 16 marzo 2023 e predisponendo una relazione conclusiva datata 22 marzo 2023 all'esito degli

¹ Comunicata dalla Curatela in data 22 luglio 2022.

interventi effettuati dal soggetto incaricato per le predette attività di messa in sicurezza;

- ✚ individuando e coadiuvando un professionista (Ing. Enzo Rondoletti) successivamente nominato dalla Procedura per l'analisi dell'entità del danno patito dal compendio immobiliare in Beinasco (TO) e per l'analisi dei costi di ripristino della situazione preesistente.

Nel contempo il sottoscritto ha dato corso ad approfondimenti di natura documentale, precedentemente non espletati², presso:

- l'Agenzia delle Entrate - Uffici Territoriali di Torino 1, Torino 2 e Torino 3, mediante specifiche richieste e successivo esame di documentazione relativa a contratti locativi e di comodato stipulati dalla fallita;
- gli amministratori dei condomini in cui sono ubicate alcune delle entità immobiliari, mediante specifiche richieste e successivo esame di regolamenti di condominio, tabelle millesimali e ripartizioni delle spese di esercizio riguardanti gli immobili;
- le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Torino 1, Torino 2, Torino 3, Asti e Pinerolo, con acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate e contestuale invio al Legale della Procedura;
- l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio, mediante acquisizione di documentazione catastale (estratti di mappa, elaborati planimetrici, planimetrie e visure) aggiornata;
- l'Ufficio Urbanistica del Comune di Orbassano, mediante acquisizione di n. 2 pratiche edilizie non disponibili nel corso dell'accesso agli atti effettuato nell'anno 2022;

² Per motivi correlati alla natura dell'incarico ricevuto ed alle ristrette tempistiche concesse per l'espletamento dell'attività peritale.

- l'Archivio Edilizio del Comune di Beinasco, mediante acquisizione di copie delle numerose pratiche edilizie richieste ma non fornite nel corso dell'accesso agli atti effettuato nell'anno 2022, ed ha provveduto alla trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari di Torino 1 e di Torino 2³.

Esauriti i vari approfondimenti documentali, si è proceduto alla programmazione di nuovi sopralluoghi sulle varie entità immobiliari⁴.

Considerate le consistenze, la tipologia nonché la diversa ubicazione delle distinte entità immobiliari in capo alla società fallita, lo scrivente ritiene di dovere procedere alla predisposizione di perizia estimativa per stralci.

AGGIORNAMENTO

A seguito di specifica richiesta della Curatela, la presente relazione costituisce un aggiornamento della relazione tecnico-estimativa a suo tempo (07.07.2023) redatta e trova origine nel completamento dell'iter intrapreso dalla Procedura nei confronti dell'Assicurazione YYYYYY S.p.A. del compendio produttivo adiacente (in allora BBBBBB s.r.l.) dove, in data 12 dicembre 2021, era divampato un incendio che aveva coinvolto anche una parte dei locali in capo alla società XXXXX s.r.l. in bonis. Tale evento aveva comportato la comparsa di apprezzabili danni ai locali interessati (di fatto confinanti, sia produttivi che direzionali) con conseguente affidamento di incarico da parte della Curatela ad un Professionista⁵ al fine di acquisire specifica relazione di stima con

³ La trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo è in corso di completamento.

⁴ Ad eccezione delle entità immobiliari in Volvera detenute in forza di contratto di locazione e degli immobili in Asti oggetto di esecuzione immobiliare.

⁵ Ing. Enzo Rondoletti.

indicazione dei costi di ripristino delle porzioni danneggiate. All'esito delle trattative con la predetta YYYYYY Ass.ni S.p.A, la Procedura ha incamerato un ristoro economico pari a complessivi euro 350.000,00, importo da considerarsi quale valore che consentirebbe di riportare la struttura danneggiata nelle condizioni preesistenti al richiamato sinistro, che verrà portato in detrazione nel paragrafo estimativo esposto nel prosieguo della presente relazione.

Tanto premesso, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Beinasco (TO) - Via Aosta numero 16/A.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Porzione di fabbricato composta da capannone ad uso industriale con uffici e terreno pertinenziale in unico corpo, articolata in:

1.1) locale produttivo suddiviso con compartimentazioni realizzati tramite apposizione di manufatti mobili, sala presentazioni/esposizioni e galleria di accesso/esposizione, con una superficie commerciale di circa metri quadrati 2.300, oltre a locali soppalcati con superficie commerciale di circa metri quadrati 300;

1.2) avancorpo uffici e servizi elevato a due piani fuori terra oltre piano seminterrato, racchiudente:

- al piano terreno (primo fuori terra): sala d'attesa, uffici e servizi

- igienici, con una superficie commerciale di circa metri quadrati 285;
 - al piano primo (secondo fuori terra): uffici e servizi igienici, con una superficie commerciale di circa metri quadrati 405;
 - al piano seminterrato: locali adibiti a uffici, CED e servizi igienici, locale centrale termica e cantina con una superficie commerciale di circa metri quadrati 285;
- 1.3) locali tecnici al piano interrato con una superficie commerciale di circa metri quadrati 150.
2. Tre porzioni di terreno di pertinenza fronteggianti l'intero fabbricato e costituenti in massima parte sedime stradale, con superficie catastale complessiva di metri quadrati 948.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 1, particella numero 100

- subalterno 7 (*già subalterno 2*), via Aosta n. 16 [in loco: 16/A], piani S1-T-1, categoria A/10, classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 140, rendita euro 1.639,75, in forza di Variazione della destinazione da residenza ad ufficio del 5 dicembre 2011 Pratica n. TO0799682 (numero 281993.1/2011)
- subalterno 8 (*già subalterno 6*), via Aosta n. 16 [in loco: 16/A], piani S1-T-1, categoria D/7, rendita euro 22.950,00, in forza di Ampliamento del 6 dicembre 2011 Pratica numero TO0799724 (numero 282270.1/2011) e successiva Variazione nel classamento del 22 ottobre 2012 Pratica numero TO0516451 (n. 66053.1/2012)

Foglio 1

- particella numero 217, via Aosta n. 16, piano T, categoria F/1 (area urbana),

metri quadrati 565, senza reddito, in forza di Costituzione del 24 settembre 2008

Pratica numero TO0604896 (numero 10564.1/2008)

- particella numero 218, via Aosta n. 16, piano T, categoria F/1 (area urbana),

metri quadrati 332, senza reddito, in forza di Costituzione del 24 settembre 2008

Pratica numero TO0604852 (numero 10561.1/2008)

- particella numero 220, via Aosta n. 16, piano T, categoria F/1 (area urbana),

metri quadrati 51, senza reddito, in forza di Costituzione del 24 settembre 2008

Pratica numero TO0604882 (numero 10562.1/2008)

e sono intestate a XXXXX XXXXXXXX s.r.l. sede in XXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1 a seguito di voltura del titolo di provenienza infra indicato.

Le tre aree urbane sopra indicate sono altresì individuate al Catasto Terreni con i medesimi identificativi e la medesima superficie.

Per completezza di trattazione si riferisce che:

- il subalterno 2, dal quale è derivato l'attuale subalterno 7, era stato costituito in data 20 febbraio 1974 e successivamente variato per diversa distribuzione degli spazi interni con Variazione del 24 settembre 2008 Pratica n. TO0604835 (n. 49558.1/2008), con rendita successivamente rettificata (Variazione nel classamento del 7 gennaio 2009 - Pratica n. TO000320 - n. 348.1/2009);
- il subalterno 6, dal quale è derivato l'attuale subalterno 8, era stato originato da divisione del subalterno 4 con Variazione del 24 settembre 2008 Pratica n. TO0604829 (n. 49557.1/2008), con rendita successivamente rettificata (Variazione nel classamento del 22 settembre 2009 - Pratica n. TO0654716 - n. 156798.1/2009); il subalterno 4 era stato originato dai subalterni 1 e 3 con Variazione per

fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione del
24 aprile 2002 Pratica n. 301353 (n. 11793.1/2002).

Si evidenzia che le planimetrie depositate in Catasto sono parzialmente difformi rispetto allo stato di fatto e necessitano pertanto di essere variate mediante procedura Docfa che verrà approntata - a cura e spese della Procedura - successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento in favore dell'aggiudicatario.

- COERENZE

Con riferimento al titolo di provenienza in capo alla società XXXXX XXXXXXXX s.r.l., le entità immobiliari di cui al Capo 1 presentano le seguenti coerenze: a nord porzione del fabbricato di cui al Foglio 1, particella numero 100 subalterno 5 (più a nord Foglio 1 particella numero 97); a est Foglio 1, particelle numeri 146, 64 e 145; a sud Foglio 5, particella numero 133; a Ovest Foglio 1, particelle numeri 217, 220, 219 e 218.

Con riferimento alla mappa catastale, i terreni di cui al Capo 2 (particelle numeri 217, 218 e 220) formano un corpo unico posto alle seguenti coerenze: particelle numeri 215, 100 e 219 del Foglio 1, foglio di mappa 5, particelle numeri 209, 222, 210, 212 e 214 del Foglio 1.

- TITOLO DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari pervennero alla XXXXX XXXXXXXX s.r.l., con sede in XXXXX - Corso XXXXX numero XX, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino e partita Iva XXXXXXXXXXXX, per acquisto dalla società A.A.A.A.A.A. s.r.l. - AAAAA AAAAAA AAAAA AAAAA AAAAAA AAAAA in forza di atto di compravendita a rogito

Notaio Angelo Chianale di Torino del 27 gennaio 2014, repertorio numero 74564/33253, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 25 febbraio 2014 ai numeri 5891/4414, in esecuzione di preliminare di compravendita autenticato dallo stesso notaio in data 18 gennaio 2011, repertorio numero 66340/28779, registrato in Torino il 15 febbraio 2011 al numero 4028 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 16 febbraio 2011 ai numeri 6327/4167.

Il preliminare di compravendita venne stipulato con la società Immobiliare Cinzia s.a.s. di Falsone Rosario & C. che, con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 15 aprile 2011, repertorio numero 147300/63983, registrato in Torino il 5 maggio 2011 al numero 11563 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 6 maggio 2011 ai numeri 18585/11741, venne trasformata in società a responsabilità limitata sotto la denominazione XXXXX XXXXXXXX s.r.l. con unico socio.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

Le ricerche in capo alla A.A.A.A.A.A. (o AAAAAA) s.r.l. (o S.p.A.) - AAAAA AAAAA AAAAA AAAAA AAAAA AAAAA⁶ effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 non hanno consentito di rintracciare titoli di provenienza delle entità immobiliari in esame, ma unicamente:

 la trascrizione numeri 51719/33767 del 30 ottobre 2004 dell'atto a rogito Notaio Giulio Biino di Torino del 30 settembre 2004, repertorio

⁶ Sede in AAAAA o AAAAA, codice fiscale AAAAAAAA.

numero 13844, con quale la società si trasformò da S.p.A. a s.r.l.⁷;

✚ la trascrizione numeri 48445/31045 del 21 ottobre 2008 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Chianale di Torino del 25 settembre 2008, repertorio numero 57013/24809, con il quale la A.A.A.A.A.A. s.r.l. alienò alla BBBBB s.r.l. gli immobili allora censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 1, particella n. 100 sub 5 e particella n. 219;

✚ la trascrizione numeri 45374/29026 del 12 novembre 2010 dell'atto a rogito Notaio Angelo Chianale del 28 ottobre 2010, repertorio numero 65352/28303, registrato in Torino il 10 novembre 2010 al numero 8756, con il quale la società trasferì la sede sociale da AAAAAA a AAAAAA⁸.

E' stato pertanto necessario incaricare un Consulente esterno per l'accesso agli archivi cartacei della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 3, competente per atti anteriore al 1° gennaio 1973; a tal proposito, come si rileva dai contenuti dell'allegata relazione, *“da repertorio cartaceo risulta, tra le formalità a favore, la nota tr. 43891 del 27.12.1971 acquisto di beni in Beinasco; tuttavia nel volume di raccolta questa nota è stata strappata e non è stata neanche acquisita nel meccanizzato, infatti inserendone la richiesta nel sistema ‘Sister’⁹ risulta come “stampa negativa”.*

Non è stato pertanto possibile risalire al titolo di provenienza degli immobili in capo alla dante causa della società fallita.

⁷ Nella nota per trascrizione sono riportati gli originari identificativi Catasto Fabbricati Foglio 1, particella n. 100 subalterni 1, 2 e 3.

⁸ Nella nota per trascrizione sono indicati gli identificativi Catasto Fabbricati Foglio 1 n. 100 subalterni 6 e 2, dai quali derivano gli attuali subalterni 7 e 8, nonché le aree urbane censite in Catasto Fabbricati al Foglio 1 n.ri 217-218-220.

⁹ Sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate per la consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale.

- VINCOLI

Come risulta dal titolo di provenienza in capo alla XXXXX XXXXXXXX s.r.l. oggi fallita, quest'ultima dichiarò di essere a conoscenza che con scrittura privata in data 14 febbraio 1975 la dante causa alienò *“la metà del muro di cinta costruito a cavalcioni del confine alla società CCCC di CCCCCC”*. Dichiarò inoltre di essere a conoscenza e di accettare:

“- che gli immobili oggetto del presente atto fanno parte del Consorzio Cave Bottone per la gestione dei reflui;

- che in relazione agli atti in corso gli immobili dovranno essere allacciati ai nuovi collettori fognari e che tale onere è a carico della parte acquirente;

- che alla data odierna in relazione al frazionamento è richiesta la ridefinizione delle carature al consorzio Cave Bottone;

- che la parte acquirente subentra a tutti gli effetti nei rapporti con il Consorzio stesso.

La parte acquirente prende atto che relativamente alle dotazioni comuni dell'intero complesso, nonché relativamente a servitù, pesi e obblighi si stabilisce quanto segue:

Rete di terra:

La rete di terra esistente sarà mantenuta unica ed indivisa per quanto possibile quale conseguenza alle scelte di fornitura. Eventuali modifiche al sistema di terra dovranno essere realizzate nel rispetto del funzionamento della rete condominiale e saranno a carico della parte acquirente.

Impianto adduzione acqua sanitaria:

L'impianto di alimentazione dell'acqua sanitaria è comune all'intero

fabbricato, l'acquirente dovrà farsi carico dei propri consumi (la contabilizzazione dei consumi alla data odierna avviene per differenza tra i consumi rilevabili dal contatore Smat e il contatore della proprietà BBBBB o aventi causa) e di una quota del 50% (cinquanta per cento) delle spese di gestione del contratto di fornitura con l'ente erogatore.

Impianto rete antincendio:

L'impianto antincendio è comune all'intero fabbricato, conseguentemente l'acquirente dovrà farsi carico di una quota del 50% (cinquanta per cento) delle spese di gestione del contratto di fornitura con l'ente erogatore. In relazione all'impossibilità di contabilizzare i consumi di tale impianto i costi saranno suddivisi in quote del 50% (cinquanta per cento) in capo ad ogni lotto, premesso che alla data attuale è possibile stipulare con l'ente di fornitura dell'acqua ad uso antincendio un contratto forfettario che prescinde dalla quantificazione dell'utilizzo dell'acqua erogata.

Impianto smaltimento reflui:

L'impianto esistente immette i reflui nel collettore del Consorzio Cave Bottone che risulta essere in fase di liquidazione; per addivenire alla liquidazione si dovranno espletare le formalità nei confronti di altri enti. Gli oneri di liquidazione e quant'altro richiesto dal consorzio saranno a carico dei consorziati in relazione alle carature degli stessi (vedasi quanto precedentemente indicato).

La rete risulta essere unica ed indivisibile, ne consegue che l'acquirente dovrà farsi carico della quota delle spese di gestione del contratto in essere.

Sarà onere della parte acquirente addivenire ad un nuovo allacciamento sui nuovi collettori in relazione al fatto che la liquidazione del Consorzio Cave

Bottone prevedrà la dismissione dei collettori attualmente in uso; si stabilisce quindi che gli interventi straordinari saranno altresì oggetto di ripartizione delle spese in ragione della quota del 50% (cinquanta per cento) in capo ad ogni lotto.

Copertura:

Saranno a carico dei proprietari delle singole porzioni di fabbricato come frazionato le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e tutte le opere necessarie al mantenimento della copertura e dei pluviali sino al loro innesto nei pozzetti al piè del terreno; oltre tale limite le opere rientreranno nella gestione come indicato nella sezione smaltimento reflui.

Relativamente alla copertura della tettoia posta sul lato esterno le spese sia di ordinaria che straordinaria manutenzione saranno ripartite al 50% (cinquanta per cento) tra i proprietari delle due porzioni di fabbricato, come frazionato.

Servitù e pesi:

Si stabilisce sin d'ora che, in relazione a manutenzioni straordinarie, le proprietà daranno libero accesso a parti comuni quali la copertura, le condutture sotterranee esistenti o di nuova installazione e quant'altro.

Relativamente alla necessità di alimentare elettricamente i locali oggetto della compravendita, la società A.A.A.A.A. S.r.l. o aventi causa si è riservata di posare nel pavimento dei locali attigui un cavidotto interrato che possa alimentare i locali in oggetto a partire dal locale tecnico di consegna dell'energia elettrica”.

- STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di

Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il compendio immobiliare di cui trattasi.

Con messaggio di posta elettronica del 15 dicembre 2022, il predetto l'Ufficio:

- ✓ ha trasmesso copia di un contratto di comodato riguardante un immobile di proprietà della fallita ubicato in comune di Torino;
- ✓ ha comunicato l'esistenza di un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino 1 e cessato nel 2013;
- ✓ ha comunicato l'esistenza di contratti registrati presso gli Uffici Territoriali di Torino 2 e di Torino 3.

A questi ultimi due Uffici sono state poi rivolte specifiche richieste, ottenendo - quale riscontro - copia di contratti di locazione riguardanti entità immobiliari di proprietà della fallita ubicate nel comune di Orbassano (TO), nonché copia di contratti di locazione riguardanti le entità immobiliari in comune di Beinasco (TO) trattate nella presente relazione, per i quali è intervenuta la risoluzione anteriormente alla dichiarazione di fallimento.

Allo stato attuale all'interno dei locali produttivi e sull'area scoperta pertinenziale non risultano più ubicati beni indicati di proprietà di altra Procedura fallimentare che nelle more del presente aggiornamento ha provveduto alla asportazione dei cespiti un tempo esistenti (macchinari, attrezzature produttive, arredi e apparecchiature uffici, semilavorati, manufatti e/o materiali in parte da smaltire).

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri

di Torino 2, a tutto l'8 luglio 2025 sulle entità immobiliari trattate nella presente relazione risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate a cura della Procedura con costi a carico dell'aggiudicatario:

1) TRASCRIZIONE NUMERI 40504/28689 del 19 NOVEMBRE 2020 di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 13178 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 28 ottobre 2020, a favore di DDDDD S.P.A. con sede in DDDDD, codice fiscale DDDDDDDDD, contro XXXXX XXXXXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

2) TRASCRIZIONE NUMERI 21293/16186 del 18 MAGGIO 2023 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 117/2022 emessa dal Tribunale di Torino il 22 giugno 2022, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXX XXXXXXXX S.R.L., contro XXXXX XXXXXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente, il Comune di Beinasco ha messo a disposizione¹⁰ la seguente documentazione:

 Licenza edilizia n. 83/71 del 25 ottobre 1971 rilasciata per “*nuova costruzione edificio industriale Via Aosta n. 16*”;

¹⁰ In parte con invio a mezzo posta elettronica, in parte in visione con possibilità di estrarre copia.

- ✚ Licenza edilizia n. 3/72 var 83/71 del 29 febbraio 1972 rilasciata per “*variante costruzione industriale*” e successiva Agibilità n. 3/72 var della licenza 83/71 rilasciata in data 4 giugno 1974;
- ✚ Licenza edilizia n. 5/74 dell'11 aprile 1974 rilasciata per “*ampliamento fabbricato industriale in Via Aosta 16*”, con lavori ultimati in data 5 luglio 1978;
- ✚ Licenza edilizia n. 5/74 varianti in corso d'opera del 27 giugno 1977 rilasciata per “*varianti in corso d'opera dei lucernai al capannone esistente in via Aosta*”;
- ✚ Autorizzazione all'usabilità rilasciata in data 11 maggio 1979 con richiamo alla Licenza Edilizia dell'11 aprile 1974 e alla variante del 27 giugno 1977;
- ✚ Concessione edilizia n. 70/84 del 27 luglio 1984 e Concessione edilizia n. 70/84 del 9 febbraio 1988, entrambe rilasciate per “*impianto di copertura mobile pieghevole al fabbricato industriale*”;
- ✚ Concessione edilizia n. 70/84 del 20 marzo 1991 rilasciata per “*costruzione di pensilina nello stabilimento industriale sito in Via Aosta n. 16*”;
- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 331/2001 - Prot. n. 17125 del 12 settembre 2001 presentata per “*lavori di manutenzione straordinaria ai locali spogliatoi e servizi igienici*”, alla quale ha fatto poi seguito richiesta di integrazioni da parte del Comune e conseguente “*diffida dall'iniziare i lavori*” (nota Prot. n. 18053 del 25 settembre 2001);
- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 94/2002 variante - Protocollo n. 6502 del 2 aprile 2002 presentata per variante alla DIA

n. 331/2001, alla quale ha fatto seguito richiesta di integrazioni da parte del Comune (nota Prot. n. 8320 del 24 aprile 2002) concernente la produzione *“con la denuncia di fine lavori e regolare esecuzione degli stessi, [del] relativo collaudo, unitamente [delle] dichiarazioni di conformità degli impianti rilasciate dalle ditte installatrici e conformi, alla legge 46/90 e s.i.e.m. e relativo regolamento di attuazione”*;

✚ Richiesta di Agibilità n. 17-A/2002 - Prot. n. 16439 dell'8 agosto 2002 riferita alle due DIA sopra citate, accompagnata da denuncia di ultimazione dei lavori in data 17 giugno 2002, certificazione di conformità del Direttore dei Lavori e certificato di collaudo delle opere in c.a.; alla richiesta ha fatto seguito nota Prot. n. 17884 del 9 settembre 2002 con la quale il Comune di Beinasco ha richiesto integrazioni¹¹;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 293 - Prot. n. 18598 del 22 agosto 2008 presentata per *“opere interne finalizzate alla suddivisione del capannone in due lotti autonomi mediante la realizzazione di muratura atta a chiudere i varchi attualmente in essere [...] riposizionamento cancello interno e realizzazione di recinzione in blocchi di cls”*, con lavori ultimati in data 29 ottobre 2008 come rilevabile da comunicazione di fine lavori e di collaudo Prot. n. 8290/09 del 10 aprile 2009

✚ Attestazione di Agibilità del 19 agosto 2013, nella quale è indicato che *“in data 07/07/2013 risulta maturato il termine previsto dalla*

¹¹ Nel relativo fascicolo messo a disposizione dall'incaricato del Comune non sono stati rinvenuti i documenti integrativi richiesti.

normativa per l'agibilità di fabbricato industriale a seguito di ristrutturazione edilizia di tipo 'B' sito in VIA AOSTA n. 16", richiamo delle DIA n. 411/2010 e n. 12/2011, della SCIA n. 283/2011 e della comunicazione d'ultimazione lavori in data 20 ottobre 2012 relativa alla DIA n. 12/2011;

 Permesso di Costruire in Sanatoria n. 9/2014-Sanatoria del 5 febbraio n. 2016 per la *“conservazione opere interne-esterne ed ampliamento per la realizzazione di soppalchi interni al capannone industriale sito in VIA AOSTA n. 16/A”*.

Inoltre il titolo di provenienza in capo alla società fallita e la citata Attestazione di Agibilità del 19 agosto 2013 richiamano le seguenti pratiche:

 Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 411/2010, prot. n. 24673/2010 presentata in data 17 dicembre 2010;

 Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 12/2011, prot. n. 1036/2011, presentata in data 19 gennaio 2011;

 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 283/2011, protocollo n. 15859/2011, presentata in data 24 agosto 2011.

Come si rileva dai contenuti dell'allegata nota Prot. n. 2023/11401 datata 8 maggio 2023, il Servizio Edilizia Privata del Comune di Beinasco ha precisato che le tre pratiche sopra indicate e la “DIA 74/1996”¹² risultano presentate ed efficaci. Tuttavia *“a causa della predisposizione del nuovo archivio dell'Ufficio Tecnico recentemente spostato in altra sede, non è stato possibile reperire i fascicoli cartacei delle suddette pratiche”*.

¹² Trattasi probabilmente della pratica che il titolo di provenienza alla società fallita individua come “D.I.A. ai sensi del D.L. 30/96 presentata in data 13 marzo 1996”.

In considerazione di quanto comunicato dal Comune di Beinasco, lo scrivente non possiede tutti gli elementi per potersi esprimere compiutamente sulla conformità edilizia del compendio immobiliare in esame, pur rilevando comunque - per quanto reperito - l'esistenza di parziali modifiche nella distribuzione interna, aumento di superficie di uno dei soppalchi oltre alla diversa destinazione d'uso di alcuni locali al piano seminterrato. Per tali difformità, salvo altre non individuabili a causa della citata carenza documentale, sarà onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, alla loro rimozione ed al ripristino di quanto previsto nei progetti assentiti.

Dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 29 dell'8 giugno 2023 (Protocollo numero 14871/2023 del 9 giugno 2023) rilasciato dal Comune di Beinasco¹³, si evince che nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.):

-  il corpo di fabbrica distinto in Catasto al Foglio 1, particella numero 100 ricade in "Aree produttive esistenti consolidate (PC)";
-  l'area distinta in catasto al Foglio 1, particella numero 217 costituisce sedime stradale;
-  le area distinte in catasto al Foglio 1, particelle numeri 218 e 220 ricadono in parte in "Aree destinate a servizi ed attrezzature a livello comunale e di interesse generale: parcheggi (PA205)" ed in parte costituisce sedime stradale.

¹³ Valido per un anno dalla data di rilascio a meno di modificazioni degli strumenti urbanistici.

Inoltre, in base alla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica” della quarta variante strutturale al P.R.G.C., tutti i mappali ricadono in Classe I.

- DESCRIZIONE

Le entità immobiliari in esame sono ubicate in zona periferica a destinazione produttiva prossima alla strada di collegamento con la città di Torino (denominata Strada Torino), alle tangenziali torinesi ed al terminal ferroviario di Orbassano.

Costituiscono il compendio in esame:

- una porzione di fabbricato produttivo elevata ad un piano fuori terra con annessa e collegata palazzina uffici/servizi elevata a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e a locali interrati;
- un'area esterna di pertinenza, pavimentata in asfalto e recintata con elementi di tipo misto, sulla quale insiste una pesa a ponte;
- tre aree urbane esterne alla recinzione, asfaltate e costituenti in massima parte sedime stradale.

La porzione di fabbricato produttivo dispone di accessi pedonale e carraio da Via Aosta e di un ulteriore accesso carraio in fregio ad area sul confine sud; possiede struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura, parziali rivestimenti in pannelli metallici colorati e copertura con tipologia shed con presumibile manto in lastre ondulate di cemento amianto (in uso alla data di costruzione) incapsulato in seguito a ristrutturazione di una dozzina di anni fa, con lamiera di acciaio preverniciata ed interposto isolante in lana minerale¹⁴ per la zona produttiva

¹⁴ Cfr. allegata perizia tecnico-estimativa predisposta da consulente incaricato dalla Procedura (Ing. Enzo Rondoletti).

ed a tetto piano in corrispondenza della palazzina uffici/servizi, portoni metallici con apertura a libro.

La zona produttiva, parzialmente controsoffittata e con altezze utili variabili da cm 560 a cm 985 circa, dispone di pavimenti in battuto di cls per la maggior parte della superficie, ad eccezione della sala presentazioni/esposizioni e relativa galleria di accesso/esposizione, pavimentate con piastrelle di gres porcellanato. I locali sono serviti da impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione e da impianto di riscaldamento ad aria.

All'interno della zona produttiva sono stati realizzati alcuni soppalchi metallici per uffici, dotati di relative scale di accesso. Uno di questi, condonato per una superficie di circa metri quadrati 18, è stato ampliato sino a raggiungere una superficie complessiva di circa metri quadrati 30; detta porzione in ampliamento non solo verrà considerata nella stima in quanto non autorizzata ma si terrà anche conto dei costi correlati alla sua demolizione.

Laddove non danneggiati dal citato incendio, i locali della palazzina uffici/servizi, parzialmente controsoffittati, presentano altezze utili di cm 285 circa al piano terreno, di cm 270 circa al piano primo e di cm 265 circa al piano seminterrato; possiedono pavimentazioni in gres porcellanato, compartimentazioni in pareti mobili, serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera, impianti idrico ed igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento.

Al piano seminterrato è ospitata, in apposito locale, una caldaia per riscaldamento marca Ferroli. Alcune porzioni di intonaco al piano seminterrato sono risultate danneggiate da fenomeni infiltrativi. Non è stato

possibile accedere ai restanti locali interrati.

Per ulteriori dettagli riguardanti le caratteristiche costruttive e le dotazioni impiantistiche di servizio si rimanda alle riprese fotografiche ed alla documentazione edilizia ed urbanistica accluse alla presente relazione.

- INCENDIO

Richiamando quanto già esposto in premessa, la particella n. 100 sub 5 è stata interessata - in data 12 dicembre 2021 - da un incendio che ha provocato la comparsa di apprezzabili danni ai locali interessati, riconducibili a porzioni confinanti con la proprietà di terzi (società BBBBB s.r.l.) da cui si sono propagate le fiamme, sia produttivi che direzionali.

Tale situazione ha indotto la Procedura a nominare un Professionista che ha coadiuvato (sia in termini di organizzazione delle attività che di disamina degli esiti delle prove) le indagini strumentali propedeutiche alla definizione del danno con la compagnia di assicurazione di cui lo scrivente ha poi tenuto conto in sede estimativa.

- VALUTAZIONE

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

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

dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

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

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”

datato 6 dicembre 2024 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).

Con riferimento al suddetto criterio estimativo, avuto riguardo alle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) delle entità immobiliari in esame, avuto anche riguardo alle quotazioni ritraibili da consolidate fonti di mercato (tra cui le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - dati del II^o semestre anno 2024, ultimo dato disponibile), non trascurata l'alea derivante dall'impossibilità di esprimersi compiutamente sulla regolarità edilizia delle costruzioni e tenuto anche conto del peggioramento dello stato conservativo (soprattutto in corrispondenza delle porzioni danneggiate e non protette) e della necessità - per il futuro aggiudicatario - di asportare i materiali e/o i manufatti ammalorati dal citato incendio accollandosi anche tutti gli eventuali oneri di smaltimento, lo scrivente ha individuato in €/mq 300,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dei locali produttivi ed in €/mq 750,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie degli uffici/locali accessori.

Per la valutazione delle restanti porzioni sono stati individuati in €/mq 100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dei locali interrati, in €/mq 320,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dei locali del piano seminterrato ed in €/mq 180,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dei soppalchi.

Nei suddetti parametri è da intendersi ricompresa l'incidenza dell'area

scoperta pertinenziale.

Si precisa inoltre che nessuna valutazione è stata invece attribuita alle tre aree urbane esterne alla recinzione, in massima parte costituenti sedime stradale.

Ne discende il seguente conteggio:

Locali produttivi:

$$\text{mq } 2300 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 690.000,00$$

Locali uffici P.T. - P.I:

$$\text{mq } 690 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€ } 517.500,00$$

Soppalchi:

$$\text{mq } 300 \times \text{€/mq } 180,00 = \text{€ } 54.000,00$$

Locali seminterrati:

$$\text{mq } 285 \times \text{€/mq } 320,00 = \text{€ } 91.200,00$$

Locali interrati:

$$\text{mq } 150 \times \text{€/mq } 100,00 = \text{€ } \underline{15.000,00}$$

SOMMANO € 1.367.700,00

Il suddetto importo, a causa del citato incendio del 21 dicembre 2021, costituisce di fatto una valutazione meramente teorica dal momento che l'evento nocivo ha inevitabilmente comportato la necessità di tenere conto - in diminuzione - dell'entità (come da definizione con la compagnia assicurativa) da considerarsi quale valore che consentirebbe di riportare la struttura danneggiata nelle condizioni preesistenti al richiamato sinistro e dall'altro lato dall'alea (individuata in una percentuale pari all'5%) correlata alle tempistiche di ripristino con rimessa in efficienza dei locali, agli oneri per gli smaltimenti oltreché all'impossibilità di fruizione degli stessi in analoghe condizioni di sicurezza.

A tal proposito, detti importi vengono così individuati:

❖ importo per ripristino condizioni ante incendio (da Assicurazione)

→ € 350.000,00

❖ alea/inutilizzabilità

→ € 68.385,00 (pari a € 1.367.700,00 x 0,05)

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte, ne discende il seguente conteggio:

€ (1.367.700,00 - € 350.000,00 - € 68.385,00) = € 949.315,00

E pertanto, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del compendio immobiliare ubicata in Beinasco (TO) - Via Aosta n. 16/A, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente individuato in

€ 950.000,00

(euro novecentocinquantamila/00)

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

Sul tema si rimanda a quanto verrà indicato dalla Curatela nella predisposizione dell'avviso di vendita.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) allegato al titolo di

provenienza delle entità immobiliari è scaduto, è stato annullato e non è stato sostituito da altro ACE o da Attestato di Prestazione Energetica (APE). Sarà cura della Procedura predisporre l'APE successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

ELENCO ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Duplo trascrizione sentenza di fallimento.
- Ispezioni ipotecarie sulla società fallita con aggiornamento
- Ispezioni ipotecarie sulla dante causa della fallita
- Relazione su ispezioni Conservatoria RR.II. di Torino 3.
- Ispezioni ipotecarie in aggiornamento.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per stato locativo.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Documentazione edilizia.
- Nota Comune di Beinasco su irreperibilità pratiche edilizie.

▢ ▢ ▢ ▢ ▢ ▢

Tanto il sottoscritto espone a parziale evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 10 luglio 2025

Il Perito