ARCHITETTO
SILVIA SIMONELLI
[redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE VI Civile

- O -

Liquidazione Giudiziale: [redacted]

N. R.G. 252/2025 L.G.

Ill.mo Sig. G.D.: [redacted]

Curatore: [redacted]

Consulente Tecnico d'ufficio: arch. Silvia SIMONELLI

- O -

La sottoscritta arch. Silvia Simonelli, [redacted] in qualità di perito estimatore nominato nel procedimento in epigrafe con autorizzazione del Giudice dott.ssa [redacted] in data 31/10/2025, dopo aver effettuato i dovuti rilievi e accertamenti, presenta la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio relativa a immobile sito in NICHELINO (TO), via XXV Aprile n. 179/B.

- O -

SOMMARIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE 2
DESCRIZIONE DEL LOTTO 2
SUPERFICI 5
DESCRIZIONE CATASTALE 6
SITUAZIONE LOCATIVA 8
GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO 8
TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO 8
STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI 10
VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI 10
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO 13
SITUAZIONE URBANISTICA 13
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE 13
REGOLARITA' EDILIZIA 18
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 18
VALUTAZIONE DEL LOTTO 19
CONCLUSIONI 24
ELENCO ALLEGATI: 24

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

relativa ad immobile di pertinenza della procedura R.G. n. 252/2025 L.G. indicata in epigrafe e precisamente:

- ufficio facente parte del compendio immobiliare ubicato in NICHELINO (TO), con ingresso dal civico n. 179/B di via XXV Aprile, comprese quote di comproprietà sulle parti comuni.

- O -

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi del diritto di piena proprietà di unità immobiliare a destinazione ufficio facente parte di complesso immobiliare a destinazione mista (terziario-direzionale-commerciale-artigianale), sito in NICHELINO (TO), con accesso dal civico n. 179/B di via XXV Aprile, insistente su un appezzamento di terreno in mappa catasto terreni al Fg. 2 mappale n. 28. Si allega al n. 3 l'estratto della mappa Catasto Terreni.

Con riferimento alle coordinate geografiche, l'immobile oggetto di stima è posto alla seguente posizione:

- Latitudine 45.00130559685727, Longitudine 7.626462804855917

Precisamente, con riferimento al titolo di provenienza (allegato n. 5) e al sopralluogo effettuato, forma oggetto di stima quanto segue:

a) Unità Immobiliare ad uso ufficio sviluppata su due piani e costituita da:
   - al piano primo (II f.t.): ufficio composta da ingresso, cinque locali ad uso ufficio, due bagni, disimpegno, balcone e struttura vetrata,
     posto alle coerenze: arretramento sulla Via XXV Aprile, unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala comune, porzione di pianerottolo comune infra descritta, ancora unità immobiliare di proprietà di terzi e cortile;
   - al piano secondo/sottotetto: unico ampio locale non abitabile,
     posto alle coerenze: arretramento sulla Via XXV Aprile, aria su altre proprietà e cortile;

b) ragioni di comproprietà pari alla metà (1/2) con l'attigua unità immobiliare di proprietà di terzi, della porzione di pianerottolo al piano primo che risulta colorata in rosso nella pianta del relativo piano contenuta nel disegno allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio [redacted] di Torino in data 13/07/1994 rep. n. 31952, registrato a Torino il 01/08/1994 al n. 20586;

posta alle coerenze: vano scala, altra unità immobiliare del piano di proprietà di terzi ed unità immobiliare sopra descritta alla lettera a);

c) la comproprietà - con i lotti distinti come "sub. d" e "sub. 1" nel disegno sopra citato allegato all'atto a rogito Notaio [redacted] di Torino rep. n. 31952 del 13/07/1994
   - dell'area di arretramento stradale della Via XXV Aprile della superficie di circa metri quadrati 32 (trentadue), circoscritta fra le lettere "n-p-R-r'-n" nel suddetto disegno
   - dell'androncino d'ingresso, del vano scala e del pianerottolo al piano terreno, quali risultano in complesso circoscritti fra le lettere "R'-U'-r'-Q'-R'" e contornati in colore arancio nello stesso disegno di cui sopra.

Formerà oggetto di trasferimento anche l'impianto fotovoltaico installato in copertura nel 2012.

Si allegano al n. 1 le fotografie scattate durante il sopralluogo, precisando che la porzione di pianerottolo di cui al punto "b) è rappresentata nella foto n. 9 e l'ingresso al piano terreno di cui al punto "c)" alla foto n. 8.

La vendita avverrà con tutti gli annessi e connessi usi, diritti, azioni e ragioni, dipendenze, pertinenze ed accessioni, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova.

L'unità immobiliare oggetto di stima è una porzione di capannone industriale costruita con struttura portante in cemento armato su due livelli e solai in laterocemento. La copertura è a falde inclinate, con struttura a capriata in tralicci di metallo e manto in lamiera ondulata. I prospetti sono finiti in intonaco civile tinteggiato.



VISTA AEREA (fonte Google Maps)

All'ufficio, posto al piano primo, si accede dal portone comune su via XXV Aprile recante il civico n. 179/b realizzato in metallo con specchiature in vetro (foto n. 7 dell'allegato n.1).

In base al sopralluogo effettuato in data 04/11/2025 è possibile descrivere impianti e finiture dell'immobile come segue:

- rivestimenti: intonaco civile tinteggiato per pareti e soffitti, piastrelle in ceramica per i bagni (foto nn. 16 e 17);
- pavimenti: di varia tipologia, parquet (foto n. 24), piastrelle in marmo, piastrelle in gres (foto n. 26), al rustico (battuto di cemento) per il vano al piano sottotetto (foto n. 37);
- serramenti interni: porta blindata per accesso da pianerottolo comune (foto nn.11 e 12), pareti vetrate scorrevoli per alcuni locali (foto n. 13 e n. 22), porte in legno laminato di tipo economico;
- serramenti esterni: di varia tipologia, telaio in alluminio con vetrocamera per le finestre verso via XXV Aprile (foto n. 15), telaio in metallo con vetro semplice per servizio igienico (foto n. 18) con vetrocamera per altri locali (foto n. 23); telaio in legno con vetro semplice per la portafinestra verso il balcone (foto n. 30); presente inferriata e avvolgibile in metallo per portafinestra su balcone (foto n. 32); pareti di chiusura del balcone con telaio in alluminio e vetrocamera (foto n. 33); telaio in ferro e vetro retinato per la finestra del sottotetto (foto n. 39);
- impianto elettrico: in parte sottotraccia ed in parte in canaline esterne, presente interruttore magnetotermico (salvavita),
- impianto idrico-sanitario: presenti due servizi igienici dotati entrambi di lavabo da appoggio, bidet, tazza wc e piatto doccia (foto n. 19 e n. 29);
- impianto di riscaldamento: presente caldaia murale installata nel balcone (foto n. 35), collegata a radiatori a colonna ed utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

Si allegano al n. 1 alcune fotografie delle parti esterne ed interne del fabbricato, nonché del lotto oggetto di stima, scattate nel sopralluogo effettuato il 04/11/2025, precisando che l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto l'eventuale aggiudicatario che per l'unità immobiliare lo scrivente non ha reperito dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, che devono ritenersi trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura. Di

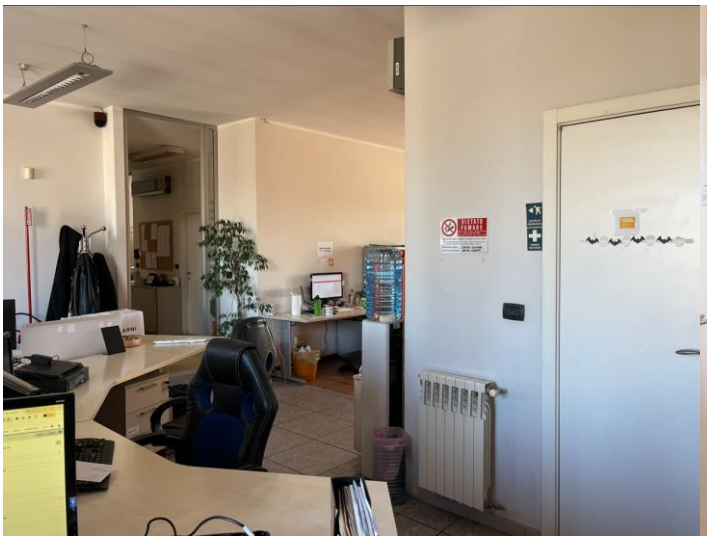
questi specifici aspetti l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del citato decreto, dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto che il prezzo stimato ne ha tenuto debito conto.



INGRESSO DA VIA XXV APRILE 179/b



FACCIATA ESTERNA



VISTA LOCALI INTERNI



VISTA LOCALI INTERNI

SUPERFICI

Le superfici, calcolate secondo i dettami del DPR 138/98 e come riportate in visura catastale (allegato n. 2), sono:

- ufficio e pertinenza mq. 192,00

In punto alla superficie si precisa che

- è da ritenersi esclusivamente indicativa, poiché l'eventuale trasferimento dovrà, in ogni caso, intendersi accettato a corpo e non a misura;

- nel conteggio concorre anche la superficie ragguagliata di una porzione di circa 90 mq da considerarsi di pertinenza del piano sottotetto locale non abitabile, con altezza massima sottotrave di 1,62 m e finiture al rustico.

- O -

DESCRIZIONE CATASTALE

Attualmente i locali si trovano individuati e censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, nel distretto censuario del Comune di NICHELINO, come segue (vedasi visura allegata al n. 2):

- Fg. 2 n. 375 sub. 21, VIA VENTICINQUE APRILE n. 179/B Piano 1-2, Cat. A/10, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale 192 mq, R.C. € 2.951,55.

Il classamento e la rendita indicati sono stati "proposti" dal tecnico con la pratica Doc.Fa. n. TO0557298 in atti dal 16/12/2024 e non ancora validati dall'A.d.E. In precedenza il subalterno 21 era identificato come sub. 11 (già sub. 10).

- O -

CRONISTORIA CATASTALE (allegato n. 2):

Si ripercorre di seguito la cronistoria catastale dell'immobile precisando che la variazione dalla cat. A/3 (abitazione) alla categoria A/10 (ufficio) è avvenuta nel 2006.

- 13/12/2024: Pratica n. TO0557298 in atti dal 16/12/2024 demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 557298.1/2024) con modifica del subalterno da 11 a 21;
- 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- 11/01/2015: variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 9759.1/2015);
- 24/02/2009: Pratica n.TO0117696 in atti dal 24/02/2009 variazione di classamento (n. 9613.1/2009);
- 22/02/2008: Pratica n. TO0120524 in atti dal 22/02/2008 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 8630.1/2008)
- 12/12/2007: Pratica n. TO0836302 in atti dal 12/12/2007 variazione di classamento (n. 91012.1/2007);
- 12/12/2006: variazione della destinazione Pratica n. TO0527740 in atti dal 12/12/2006 abitazione di tipo economica-ufficio privato (n. 196278.1/2006) in precedenza sub. 10 in cat. A/3;

- 12/12/2005: Pratica n. TO0518275 in atti dal 12/12/2005 ampliamento (n. 116620.1/2005);
- 01/01/1994: Variazione del quadro tariffario;
- 01/01/1992: Variazione del quadro tariffario;
- 30/05/1984: variazione in atti dal 25/07/2000 AMPL (n. 598.2/1984);
- 06/12/1980: classamento in atti dal 10/05/1999 (n. 562.1/1980);
- 06/12/1980: sostituzione riferimenti di mappa in atti dal 17/07/1998 Docfa n. 3780/98 (n. 562/1980);
- 06/12/1980: costituzione in atti dal 30/06/1987 identificativi Tipo P -anno 1980 prot. 562.

- O -

INTESTAZIONE CATASTALE:

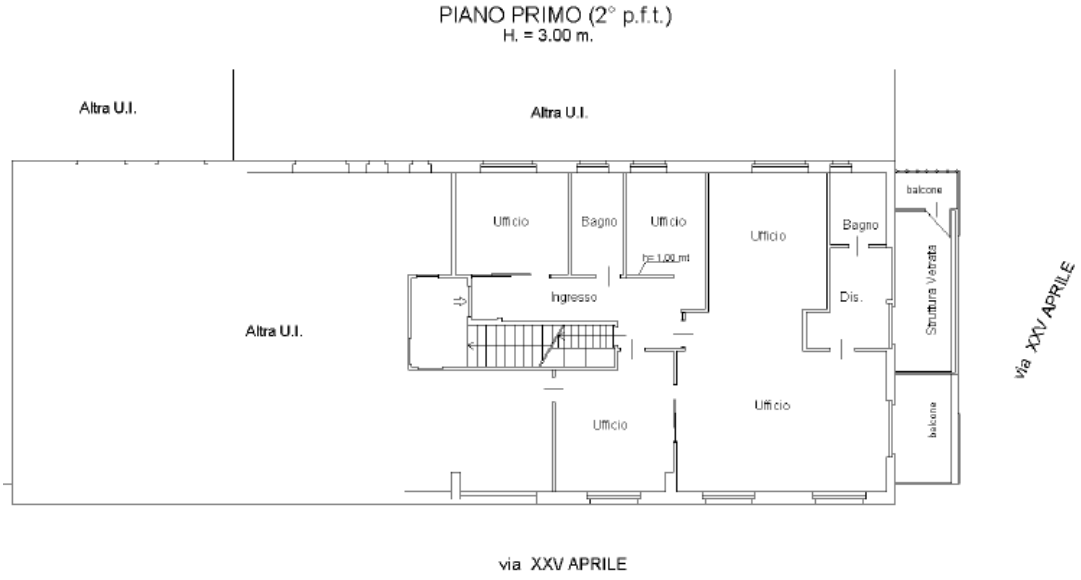
L'intestazione catastale è conforme alle risultanze delle indagini condotte presso l'A.d.E. – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed il lotto risulta attualmente così intestato (vedasi visura al n. 2):

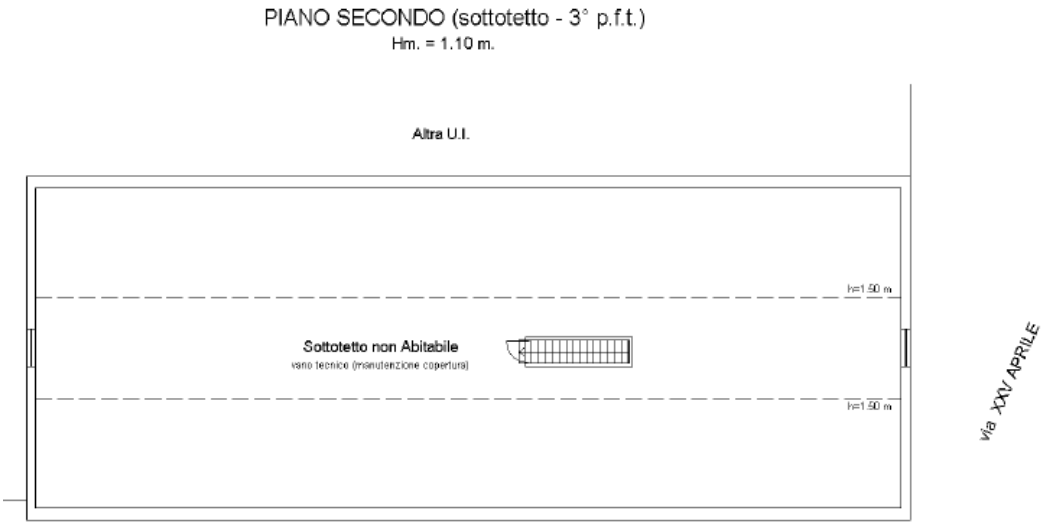
- [redacted] per il diritto di proprietà 1/1.

- O –

CONFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE:

In base al sopralluogo effettuato in data 04/11/2025, si è potuta accertare la conformità della planimetria catastale (risalente al 12/12/2024) allo stato attuale dei luoghi.





ESTRATTO PLANIM.CATASTALE – fuori scala

- O –

SITUAZIONE LOCATIVA

In base al sopralluogo effettuato in data 04/11/2025, l'immobile risulta occupato in parte da beni di proprietà della società in Liquidazione Giudiziale ed in parte da beni di proprietà della società [redacted], che vi svolge all'interno attività lavorativa corrispondendo alla Procedura un'indennità mensile di co-occupazione.

- O -

GENERALITA' ATTUALE PROPRIETARIO

L'immobile è attualmente di proprietà della società:

– [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

- O -

TITOLARITA' E VICENDE NEL VENTENNIO

Alla società sopraindicata in Liquidazione Giudiziale, la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà è pervenuta in virtù di:

- 17/06/2025: atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] di Torino rep. 183353/37627, registrato a Biella il 02/07/2025 al n. 3823 serie 1T, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 03/07/2025 - Registro Particolare 22087 Registro Generale 29606, con il quale la società [redacted] vendette e trasferì alla [redacted], che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto, chiedendo

di esercitare il diritto di riscatto. Si allega copia al n. 5, precisando che la società "[redacted] modificò la propria denominazione sociale in "[redacted]" con delibera dell'assemblea straordinaria in data 12/09/2018 come da verbale a rogito Notaio [redacted] in data 12/09/2018 repertorio n. 165012/31733, registrato a Biella il 17 settembre 2018 al n.4691 serie 1T e trascritto in data 9/11/2018 - Registro Particolare 32400 Registro Generale 46773 e quindi con atto a rogito Notaio [redacted] 167848/32779 del 23/01/2020, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 in data 09/03/2020 - Registro Particolare 6470 Registro Generale 9117.

- O -

VICENDE NEL VENTENNIO

- **11/01/2007**: atto di compravendita a rogito Notaio [redacted] di Torino rep. 10087/1739, registrato a Torino (TO) il 24 gennaio 2007 al n. 1540, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 25/01/2007 - Registro Particolare 3141 Registro Generale 4688, con il quale i sig.ri [redacted] in ragioni di un terzo ciascuno e unitamente per l'intero, vendettero e trasferirono in piena proprietà alla società [redacted] che accettò ed acquistò la piena proprietà dell'U.I. in oggetto, allo scopo di concedere l'immobile in locazione finanziaria alla Società [redacted] in forza di contratto di locazione finanziaria n. 81835. Si allega copia dell'atto al n. 9, per averla reperita presso il Comune di Nichelino, all'interno di pratica edilizia.
- **10/08/2004:** apertura di successione in morte del sig. [redacted], previo testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio [redacted] in data 16 settembre 2004, repertorio n. 49739, registrato a Torino il 12 ottobre 2004 al n. 102.221 (dichiarazione di successione n. 83 volume 505 – presentata il 12 maggio 2005 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Moncalieri, trascritta presso l'A.d.E. in data 23/06/2005 ai nn. rp./rg. 19049/29584), che lascia a succedergli le porzioni immobiliari oggetto di stima, in parti uguali ai sig.ri [redacted], [redacted]. Accettazione tacita di eredità

sottoscritta con atto a rogito Notaio [redacted] Repertorio 10087/1739 del 11/01/2007, trascritto presso l'A.d.E. – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino2 in data 25/01/2007 - Registro Particolare 3140 Registro Generale 4687.

- O -

STATO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 con aggiornamento al 05/12/2025, sull'immobile non risultano gravare trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la trascrivenda sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.

- O –

VINCOLI, SERVITÙ E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con riferimento a quanto si è potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare di Torino2 ed a quanto riportato nei titoli di provenienza sopracitato, il compendio immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto di stima risulta gravato da diritti reali, oneri e servitù apparenti e trascritte nel periodo del ventennio consultato e come riportate negli atti che seguono:

- **06/04/1982:** atto a rogito Notaio [redacted], registrato a Torino il 26/04/1982 al n. 18185;
- **11/05/1982:** atto a rogito Notaio [redacted] rep. 4741 e 4742, registrati a Torino in data 28/05/1982 al n. 22974 e al n. 22975;
- **22/03/1983:** atto unilaterale di impegno a rogito Notaio [redacted] rep. 6586/1583, registrato a Torino il 08/04/1983 al n. 16139;
- **27/07/1984**: atto a rogito Notaio [redacted] rep. 9323;
- **13/07/1994:** atto a rogito notaio [redacted] repertorio n. 31952, registrato a Torino il 1/08/1994 al n. 20586, trascritto presso l'A.d.E. di Torino2 ai nn. 15307/21940 in data 03/08/1994, con il quale il sig. [redacted] vendette e trasferì alla società [redacted] che accettò ed acquistò l'unità immobiliare al piano primo confinante con quella oggetto di stima, comprese le ragioni di comproprietà sulle parti comuni.

L'immobile è gravato da servitù di elettrodotto e di veduta nel cortile dei lotti confinanti.

Si riporta quanto indicato nel titolo di provenienza a rogito Notaio [redacted] rep. 10087 del 2007, di cui si allega copia al n. 9 del presente elaborato peritale invitando

l'aggiudicatario a prenderne lettura:

a) l'area che risulta tinteggiata in giallo e perimetrata dalle lettere K-Y-z-u-t-q-Q-p-m-i-h-f-k nella planimetria allegata all'atto a rogito notaio in data 13 luglio 1994, repertorio n. 31952, registrato a Torino il 1° agosto 1994 al n. 20586, di proprietà parte della ed aventi causa, parte della società o aventi causa, parte della società " od aventi causa, parte della proprietà od aventi causa, parte della proprietà o aventi causa, parte della proprietà od aventi causa, parte della proprietà e parte dei signori od aventi causa, unitamente a parte della Strada Pracavallo, costituisce collegamento della rimanente proprietà della od aventi causa da e di parte della proprietà o di costoro gli aventi causa, per l'accesso ed il recesso della Via XXV Aprile;

pertanto detta area, denominata nei suddetti atti a rogito notaio "passaggio privato" è gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio nel modo più ampio sul soprassuolo e di condotto di vario genere nel sottosuolo a favore dell'intera proprietà dalla od aventi causa e di tutte quelle porzioni del complesso immobiliare sia di proprietà dei signori o loro aventi causa che si servono di detto passaggio privato.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area asservita predetta sono a carico dei lotti che di tale opera si servono nella misura proporzionale per metà alla percorrenza e per metà alla superficie coperta da fabbricati.

Le aree gravate da servitù sono in proprietà:

- *"E-F-G-g-f-F": proprietà ;*
- *"G-T'-t'-g-G": proprietà ;*
- *"K-Y-u-s-T-L-H-G-F-K": proprietà della '*
- *"T'-H-i-h-t'-T'": proprietà della ;*
- *"T-s-q-Q-p-m-T": proprietà]*

Su parte dell'area gravata da servitù di elettrodotto delle Ferrovie dello Stato, con su impingente un traliccio.

La servitù si intende per passaggio privato riservato agli aventi diritto sia pedonalmente che con qualsiasi tipo di mezzo carraio e non è ammessa l'occupazione anche temporanea dell'area gravata da servitù".

Nel sottosuolo del passaggio privato è ammessa la posa di tubazioni relative a servizi attinenti ai fabbricati.

b) i muri di fabbrica, le strutture verticali ed orizzontali ed i muri di recinsione dividenti i vari lotti derivanti dal frazionamento dell'intero complesso, sono da considerarsi comuni tra i lotti adiacenti;

c) ad eccezione di due pozzi perdenti, posti all'interno del fabbricato in prossimità della palazzina uffici, disperdenti le acque piovane provenienti da minima parte della copertura del fabbricato, a maggior parte delle acque piovane confluisce mediante rete sotterranea di tubazioni raccoglienti pluviali verticali, in un canale principale attraversante l'intero fabbricato nel sottosuolo dei lotti perimetrati nella planimetria allegata al suddetto atto a rogito notaio [redacted] in data 13 luglio 1994, repertorio n. 31952 con le lettere F-G-O-B-F ed B-O-V-C-B parallelamente alla sinistra linea FC, dal cortile posteriore scaricante nel fosso stradale di via XXV Aprile, mentre una minima parte è raccolta in rete sotterranea scaricante direttamente nel fosso stradale.

I canali di gronda e di discesa delle acque pluviali, poste sui confini dei vari lotti, sono comuni ai lotti stessi e la spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno ripartite fra i proprietari dei lotti interessati sulla base delle superfici di copertura defluenti in dette opere;

d) le acque nere dei quattro gruppi di servizi igienici esistenti nel complesso sono tutte confluenti, con tubazioni sotterranee al fabbricato, in due fosse biologiche e due fosse di decantazione poste nell'area di cortile e passaggio a sud-ovest del fabbricato.

Una tubazione corrente all'interno del canale di deflusso delle acque bianche, raccoglie le acque nere come sopra depurate per smaltirle nel fosso stradale adiacente la via XXV Aprile.

Le spese di manutenzione. ordinaria e straordinaria delle opere di fognatura saranno ripartite, in base alla superficie coperta, tra i lotti che di ogni singola opera si servono;

e) i lotti che risultano perimetrati dalle lettere A-E-F-B-A et F-G-O-B-F nella planimetria sovra menzionata, godono di servitù attiva di attraversamento aereo con due tubazioni del diametro massimo di due pollici, per l'allacciamento dell'impianto interno di distribuzione

dell'acqua al rubinetto posto all'esterno in Via XXV Aprile, attraverso, il lotto che risulta perimetrato nella stessa planimetria con le lettere B-O-V-C-B lungo la linea cB;

f) è concesso il diritto di attraversamento di ogni lotto (ad eccezione del lotto di proprietà della [redacted] – area A-B-C-D-A nella suddetta planimetria), di conduttori aerei per gli allacciamenti delle reti principali di telefono e corrente elettrica in bassa tensione posti in Via XXV Aprile: di conseguenza i lotti attraversati saranno gravati delle conseguenti servitù;

g) la cabina di trasformazione elettrica edificata nell'interno del fabbricato nel lotto "sub. a", come indicato nelle planimetria (fronte Via XXV Aprile), è di proprietà dell'Enel per il servizio pubblico."

Si allega copia dell'atto al n. 9 per averla reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Nichelino.

- O -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Non è stato trascritto Regolamento di Condominio e/o di comprensorio, per cui per la regolamentazione dei rapporti tra le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare occorre fare riferimento al contenuto degli atti di provenienza sopracitati.

- O –

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade nella zona normativa BP1 normato dall'art. 53 delle N.T.A. del Comune di NICHELINO e ricade in classe geologica IIB.

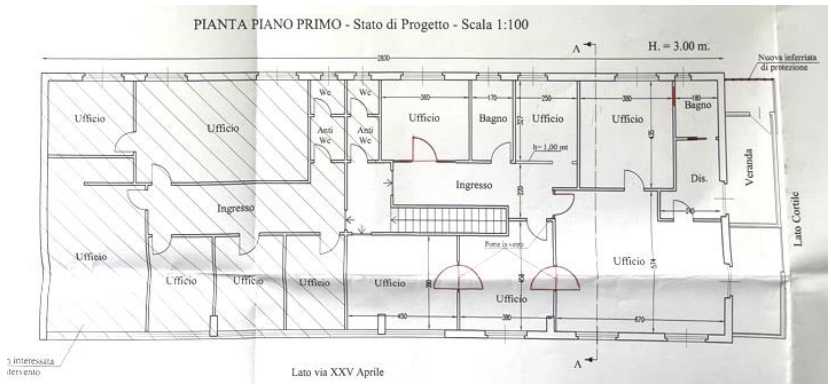
- O –

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

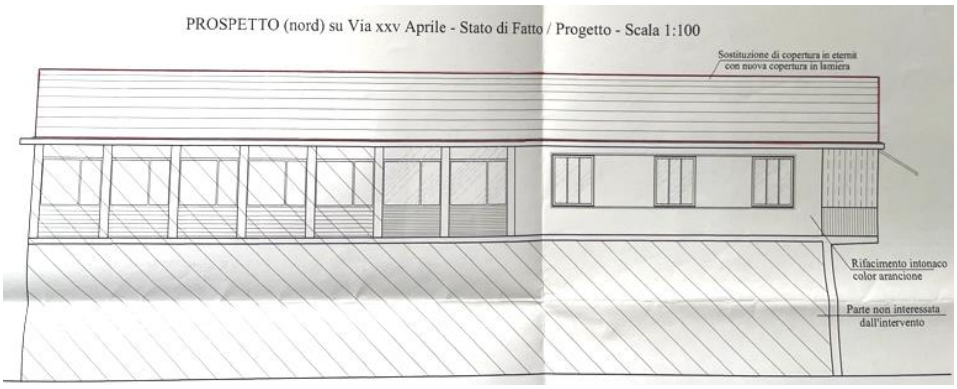
A seguito delle sessioni di accertamento effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di NICHELINO, è emerso che la costruzione del complesso immobiliare, di cui è parte il lotto in oggetto, venne iniziata in data anteriore al I settembre 1967 e successivamente modificata in virtù dei seguenti titoli edilizi amministrativi:

- **Licenza Edilizia n. 4 del 06/03/1958** presentata da [redacted] per costruzione di un capannone industriale nella strada Stupinigi Moncalieri (ora via XXV Aprile) angolo strada vicinale Pracavallo;
- **Licenza Edilizia n. 168 del 04/07/1959** per varianti alla pratica precedente e da riferirsi alla costruzione di un primo fabbricato sul fronte nord;

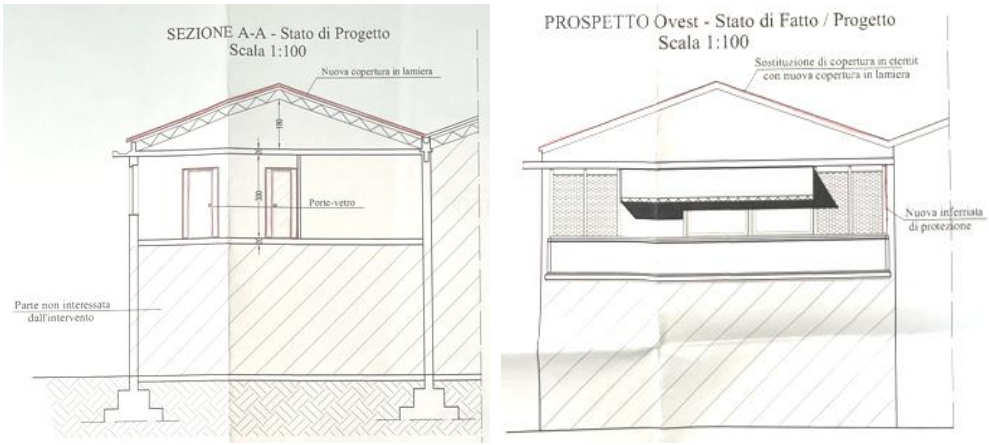
- **Licenza Edilizia n. 170 del 09/02/1962** per ampliamento di fabbricato industriale;
- **Licenza Edilizia n. 595 del 30/01/1964** per la sopraelevazione uffici e abitazione rilasciata in seguito a domanda presentata da [redacted];
- **Licenza Edilizia n. 416 del 28/11/1967** rilasciata in seguito a domanda presentata da [redacted] per varianti a progetto approvato di ampliamento;
- **Concessione Edilizia n. 58 del 24/04/1981** rilasciata in seguito a domanda presentata da [redacted] per opere di ristrutturazione interna di edificio industriale esistente;
- **Autorizzazione Edilizia n. 216** del 14/07/1983 presentata da [redacted] per varianti [l'edificio è rappresentato ad un piano f.t.];
- **Autorizzazione Edilizia n. 30/93 del 16/03/1993** presentata da [redacted] per opere interne e veranda, con inizio lavori in data 10/03/1994;
- **Autorizzazione Edilizia n. 17/95 del 10/03/1995** presentata in data 13/01/1995 da [redacted] per variante in corso d'opera all'autorizzazione n. 30/93 relativa ad opere di varianti ed installazione della veranda, con applicazione di tenda parasole, con ultimazione lavori in data 01/04/1995. Nella pratica l'unità immobiliare oggetto di stima era ancora autorizzata ad uso residenziale;
- **Denuncia di Inizio Attività DIA n. 180/07 del 11/06/2007** presentata da [redacted] per opere interne e sostituzione della copertura in Eternit, con inizio lavori in data 06/08/2002 e fine lavori in data 27/11/2007. La pratica, oltre alla rimozione dell'amianto in copertura, richiedeva l'autorizzazione a realizzare opere interne al piano primo consistenti nell'apertura/chiusura di vani porta e di demolizione di brevi tratti di muratura;



ESTRATTO PIANTA PIANO PRIMO ALLEGATA ALLA DIA DEL 2007



ESTRATTO PROSPETTO ALLEGATO ALLA DIA DEL 2007

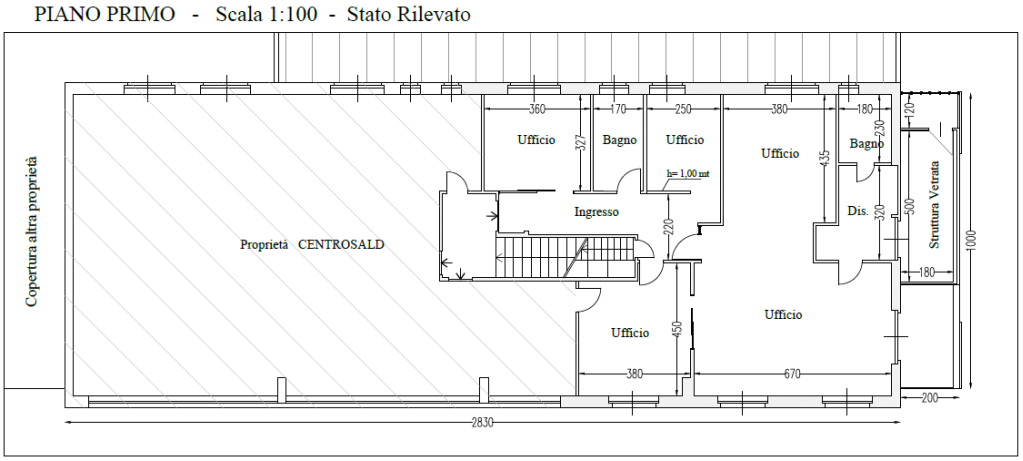


ESTRATTO SEZIONE E PROSPETTO ALLEGATI ALLA DIA DEL 2007

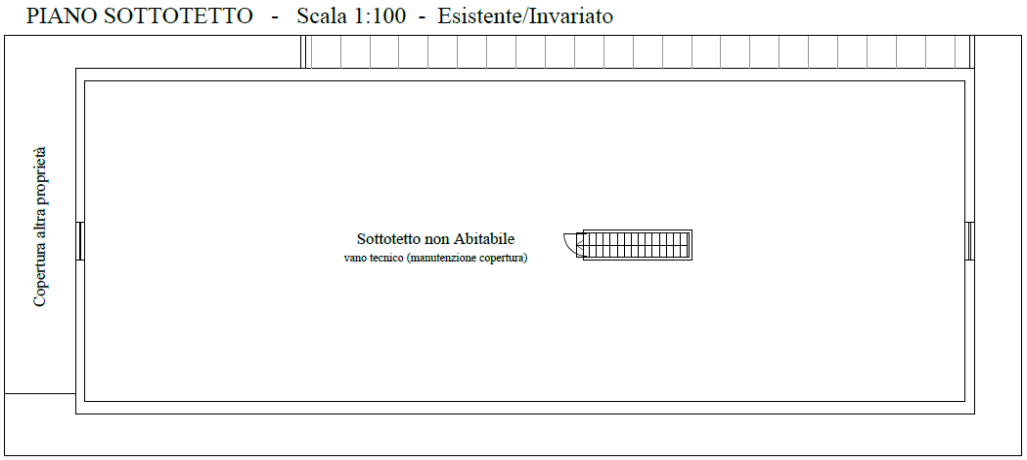
- **Comunicazione Inizio Lavori pratica n. 374 del 05/12/2012** presentata ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 da [redacted] in qualità di amministratore unico della società [redacted], per l'installazione di un impianto fotovoltaico di potenza 9,12 KWp e superficie 64 mq, in copertura con lo stesso orientamento della falda e senza modificare la sagoma (da considerarsi rientranti nel regime dell'attività libera come da D. Lgs n. 115 del 30/05/2008 art. 11 comma 3). I lavori sono iniziati in data 06/12/2012, come da comunicazione del 04/12/2012.
- **Permesso in Sanatoria n. 314/2013 del 06/03/2014**, pratica presentata da [redacted] per interventi rientranti nel regime dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i. per sanatoria di modifiche alla sagoma dell'edificio consistenti in traslazione del piano primo rispetto al piano sottostante ed altresì modifica delle falde di copertura dell'edificio e nel regime dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001 per sanatoria di varianti interne e di prospetto al fabbricato, come da verbale dell'istruttore tecnico del comune di Nichelino del 29/11/2013. All'interno del fascicolo è stata reperita dichiarazione del professionista che le opere sono state

realizzate all'epoca della sopraelevazione della palazzina, ovvero nei primi anni '70;

- **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 2024/591 del 04/12/2024** – CILA presentata ai sensi dell'art. 6-bis comma D.P.R. 380/2001 - prot. 2024/52987 con integrazione del 09/12/2024 prot. 2024/53925 per modifica della data di esecuzione delle opere. Si dichiara che si tratta della sanatoria di opere realizzate il 30/10/2018.



ESTRATTO PIANTA PIANO PRIMO ALLEGATA ALLA CILA DEL 2024



ESTRATTO PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) ALLEGATA ALLA CILA DEL 2024

- O -

Sono state presentate per il compendio immobiliare, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ha preso visione presso l'ufficio tecnico di Nichelino, ma che non si ritengono rilevanti ai fini della ricostruzione dello stato legittimo e della verifica della regolarità edilizia del lotto di proprietà della società in Liquidazione Giudiziale:

- Licenza Edilizia n. 2 del 01/07/1964 per ampliamento presentata da

[redacted]

- Licenza Edilizia n. 592 del 21/09/1962 presentata da [redacted] per ampliamento di fabbricato industriale [porzione a Ovest dell'intero compendio];
- Licenza Edilizia n. 152 del 27/06/1967 presentata da [redacted] per ampliamento di fabbricato industriale limitatamente a quanto indicato con la lettera A [porzione a sud dell'intero compendio];
- Concessione Edilizia n. 385 del 18/09/1981 per realizzazione di cabina elettrica;
- Autorizzazione Edilizia n. 433 del 27/07/1982, per varianti interne igieniche con inizio lavori ni data 06/09/1982;
- Autorizzazione Edilizia n. 67 del 24/03/1983 presentata da [redacted] per variante alla concessione edilizia n. 58/1981 riguardante la sola porzione al mappale n. 28 ed in particolare tramezzi al piano terreno;
- Autorizzazione Edilizia n. 122 del 28/04/1983;
- Autorizzazione Edilizia n. 177 del 13/04/1984;
- concessione edilizia n. 183/84 del 12/06/1984, presentata da [redacted] per opere di miglioria igienica all'interno dell'edificio industriale esistente [costruzione di due servizi igienici al piano terreno] e conseguente allacciamento alla fognatura comunale – pratica decaduta poiché i lavori seppur iniziati non sono stati ultimati nei termini previsti e quindi sostituita dalla pratica edilizia n. 49 presentata il 09/02/1987 con permesso rilasciato in data 26/03/1987 [da riferirsi al solo piano terreno];
- concessione edilizia n. 589/84 del 20/12/1984, presentata da [redacted] per il cambio di destinazione d'uso di una porzione di 214 mq al piano terreno da officina lavorazioni meccaniche a laboratorio;
- D.I.A. n. 517 del 1999 (presentata in data 21/11/1996 prot. 1996/61461) e D.I.A. n. 282 del 10/11/2005 da riferirsi alla realizzazione di muretti esterni.

– O –

AGIBILITA'

Sono state rilasciate dal Comune di Nichelino le seguenti dichiarazione di Agibilità:

- in seguito alla domanda presentata in data 17/05/1971 dal [redacted],
  - **dichiarazione di agibilità n. 2 del 22/12/1971** per ampliamento del fabbricato esistente;
  - **dichiarazione di agibilità n. 4 del 22/12/1971** per nuova costruzione di fabbricato

industriale;

- **dichiarazione di agibilità n. 170 del 22/12/1971** per ampliamento del fabbricato esistente;
- **dichiarazione di agibilità n. 595 del 22/12/1971** per sopraelevazione uffici e abitazione dello stabile industriale sito in via XXV Aprile;

- in riferimento alle pratiche edilizie nn. 152/67 – 416/72 – 58/81 – 385/81 -433/82 - 67/83 – 216/83: **dichiarazione di agibilità del 03/11/1983**, rilasciata in seguito a domanda presentata in data 13/10/1983 da [redacted], con comunicazione di ultimazione lavori delle pratiche edilizie sopracitate in data 11/10/1983;
- in riferimento alle pratiche edilizie n. 183 del 12/06/1984 – n. 49 del 26/03/1987 – n. 30 del 16/03/1993 - n. 17 del 10/03/1995 – n. 282 (D.I.A.) del 10/11/2005 – n. 180 (D.I.A.) del 11/06/2007: **dichiarazione di agibilità del 04/04/2008.**

- O –

Quanto sopra potrà essere oggetto di revisione, qualora risultassero ulteriori pratiche edilizie di cui lo scrivente ad oggi non ha potuto prendere visione in quanto non rese consultabili dall'archivio edilizio di Nichelino.

- O -

REGOLARITA' EDILIZIA

Con riferimento allo stato attuale, l'U.I. non presenta difformità edilizie che possono risultare ostative al trasferimento e l'immobile si presenta regolare sotto il profilo edilizio-amministrativo.

È presente oggi una porta di comunicazione con l'unità immobiliare confinante, che è stata correttamente rappresentata nell'ultima pratica comunale presentata CILA del 2024, ma che ad avviso dello scrivente andrà chiusa, per rendere l'unità immobiliare autonoma dal resto del fabbricato. L'eventuale aggiudicatario dovrà farsi carico di tutti i costi ed oneri connessi alla chiusura, comprese pratiche comunali e catastali.

- O –

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Con riguardo alle indagini condotte presso il SIPEE con aggiornamento al 03/12/2025 è stato possibile accertare che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2024 1014160075, datato 18/12/2024, redatto dal certificatore [redacted]

[redacted]. Si allega al n. 7 copia dell'Attestato prelevato dal SIPEE, precisando che l'A.P.E. risulta valido fino al 18/12/2034.
All'atto di provenienza (allegato n. 5) è stato erroneamente allegato Attestato da riferirsi al subalterno 22 (altra U.I. facente parte del fabbricato come si evince dall'elaborato planimetrico allegato al n. 4).

- O –

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Con riguardo al sopralluogo esperito, all'ubicazione ed esposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, alla sua consistenza e destinazione, alla tipologia di impianti e finizioni, allo stato di conservazione ed alla situazione edilizia-amministrativa, di cui si è detto in precedenza, si è ritenuto corretto procedere operando una valutazione su base sintetico-comparativa, quantificando il ricercato valore seguendo un criterio a corpo e non già unitario a superficie, facendo riferimento alle indicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché alle valutazioni proposte da operatori del settore per immobili aventi caratteristiche similari.
In particolare sono state svolte le seguenti ricerche:

- verifiche presso la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per il I semestre 2025 che per la zona in cui ricade l'immobile (zona D2) non fornisce valori né per il produttivo né per il direzionale, ma unicamente per il residenziale. Per questo motivo, si è presa a riferimento la limitrofa zona Centrale/RESIDENZIALE VIA XXV APRILE,TORINO, che fornisce i seguenti valori:
  - UFFICI in stato "normale":
    valore di mercato: 630 €/mq – 1250 €/mq
  - CAPANNONI INDUSTRIALI in stato "normale":
    valore di mercato: 250 €/mq – 480 €/mq
  - LABORATORI in stato "normale":
    valore di mercato: 390 €/mq – 780 €/mq
- alcuni annunci immobiliari da riferirsi ad immobili ubicati nella stessa zona, con la stessa destinazione d'uso dell'U.I. trattata. Tra questi si segnalano:
  - annuncio agenzia immobiliare BIM rif. "Ufficio in Vendita in Via Delle Alpi 3 a Nichelino"
    superficie dichiarata: 166 mq, di cui 95 al piano terreno

prezzo richiesto: € 80.000,00 (trattabili)

sconto trattativa: 20 %

prezzo considerato lo sconto trattativa: € 64.000,00

prezzo al mq: circa 385 €/mq

- annuncio agenzia immobiliare Idea Real Estate rif. TO_NICH_F_936225 aggiornato il 12/12/2024 da riferirsi a complesso immobiliare in via Giovanni Prunotto, composto da quattro unità, con al piano interrato ampio magazzino/locale produttivo e garage, al piano terra un ufficio e un'abitazione, dotati di accessi indipendenti.

  superficie dichiarata: 919 mq

  prezzo richiesto: € 550.000,00

  sconto trattativa: 25 % (€ 137.000,00)

  prezzo considerato lo sconto trattativa: € 412.500,00

  prezzo al mq: circa 480 €/mq

- annuncio pubblicato da Privato rif. EK-96142000 aggiornato il 31/05/2022 da riferirsi ad ufficio in via Nazario Sauro – con caratteristiche simili a quella dell'U.I. stimata

  superficie dichiarata: 185 mq

  prezzo richiesto: € 100.000,00

  sconto trattativa: 25 % (€ 25.000,00), visto tempo trascorso dalla data di pubblicazione dell'annuncio ed il fatto che è stato posto in vendita da parte di un Privato, con tendenza a indicare prezzi più alti (influenzati da aspettative soggettive, dalla necessità di liquidità e dall'assenza di mediazione professionale)

  prezzo considerato lo sconto trattativa: € 75.000,00

  prezzo al mq: circa 405 €/mq

- O -

Mediando i valori forniti dall'OMI, dall'A.d.E. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 e dalle Agenzie Immobiliari, con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del lotto oggetto di stima, si ritiene corretto prendere a riferimento il valore unitario di 400 €/mq. Nell'assumere tale valore si è tenuto conto del fatto che, sebbene la destinazione legittimamente autorizzata sia quella di *ufficio*, lo stabile ha caratteristiche costruttive e qualitative prossime a quelle di una palazzina uffici realizzata originariamente a corredo del

produttivo, inferiori rispetto agli standard tipici di un fabbricato/immobile direzionale propriamente inteso.

VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Moltiplicando il valore 400 €/mq per la superficie catastale, come sopra determinata, si giunge a stimare quanto segue:

400 €/mq x 192 mq = € 76.800,00 da arrotondarsi a **€ 77.000,00.**

dicesi **euro settantasettemila virgola zero zero.**

- O -

INCIDENZA DEL VALORE DEL FOTOVOLTAICO IN COPERTURA

In copertura è stato installato nel 2012 un impianto fotovoltaico, per la stima del quale lo scrivente ha richiesto alla società in liquidazione di fornire adeguata documentazione.

Dalla convenzione ricevuta dalla società (allegato n. 8), si rileva quanto segue:

- l'impianto è stato oggetto di convenzione con il Gestore dei Servizi Energetici (GSE), domanda identificata al n. 1036591 codice Censimp IM_0615025, potenza nominale impianto pari a 9,36 kW;
- all'impianto è stata riconosciuta dal GSE una tariffa pari a 0,3500 €/kWh calcolata ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.M. 5 luglio 2012 come sommatoria di:
    - tariffa omnicomprensiva pari a 0,2160 €/kWh,
    - tariffa premio pari a 0,1340 €/kWh,
- le tariffe incentivanti sono riconosciute per un periodo di venti anni continuativi a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto. Secondo quanto riportato nell'art. 2.2. con decorrenza dal 09/01/2013 al 08/01/2033.

Inoltre, sulla base dei report forniti dalla società, si è potuta calcolare la produzione annua media dell'impianto:

Anno	Produzione rilevata TFO+TPA (kWh)	Note
2013	10.643 kWh	Dato completo 12 mesi
2014	10.352 kWh	Dato completo 12 mesi
2015	9.174 kWh	Dato completo 12 mesi
2016	9.780 kWh	Dato completo 12 mesi
2017	10.186 kWh	Dato completo 12 mesi
2018	9.770 kWh	Dato completo 12 mesi
2019	10.078 kWh	Dato completo 12 mesi
2020	9.962 kWh	Dato completo 12 mesi

Anno	Produzione rilevata TFO+TPA (kWh)	Note
2021	9.770 kWh	Dato completo 12 mesi
2022	8.594 kWh	Dati disponibili: gennaio–ottobre
2023	10.152 kWh	Dato completo 12 mesi
2024	8.102 kWh	Dati disponibili: gennaio–ottobre
2025	7.250 kWh	Dati disponibili: gennaio–ottobre

Prendendo a riferimento le annualità per cui si disponeva di tutte le mensilità si è stimata una produzione annua media di energia elettrica pari a circa 9.986,7 kWh/anno, che è possibile approssimare a 9.990 kWh/anno

Considerando il calo fisiologico di rendimento dei moduli fotovoltaici connesso alla vetustà dell'impianto, si è applicata prudenzialmente una riduzione del 5% al valore della produzione annua di energia elettrica sopra indicata, giungendo a stimare quanto segue:

9.990 kWh/anno x 95% = 9.490,50 kWh/anno da arrotondarsi a 9.490 kWh/anno

Moltiplicando la tariffa incentivante riconosciuta dal GSE in 0,3500 €/kWh per la produzione annua sopra stimata, si è ottenuto il rendimento annuo lordo dell'impianto:

0,3500 €/kWh x 9.490 kWh/anno =

3.321,50 €/anno da arrotondarsi a 3.320 €/anno

Al reddito complessivo lordo devono essere detratte le spese di gestione e manutenzione ordinaria (assicurazione, pulizia, ecc.) e le spese per imposte e tasse, stimabili complessivamente intorno al 25% circa del reddito lordo.

Reddito netto annuale (Rn) = 3.320 € x 75% = 2.490 €/ anno

Si è proceduto quindi alla capitalizzazione dei flussi annui netti mediante tasso di attualizzazione pari al 3%, considerando che le tariffe incentivanti sono riconosciute per un periodo complessivo di venti anni a decorrere dalla data di entrata in esercizio dell'impianto (2012) e che alla data della presente relazione residuano circa 7 anni di incentivo.

Si determina quanto segue:

Rn = 2.490 €/anno

anni residui (n) = 7 anni

tasso di attualizzazione (i) = 0,03

$$2.490\,€ \times \left[\frac{1-(1+0,03)^{-7}}{0,03}\right]$$

dove il coefficiente di capitalizzazione a termine è espresso dalla formula frazionata:

$$\frac{1-(1+i)^{-n}}{i}$$

Il valore risultante è pertanto pari a

6,228 × 2.490 € = € 15.507,72

Il valore dell'impianto fotovoltaico può essere stimato pari a **€ 15.500,00**, quale importo arrotondato di 15.507,72 €.

Tale importo rappresenta l'incremento di valore attribuibile alla data odierna all'immobile per effetto della presenza dell'impianto fotovoltaico incentivato e tiene conto anche del valore dei vari pannelli e dei componenti a corredo dell'impianto stesso (inverter, condutture, tubazioni, cavi di connessione e quadri elettrici) e della sua obsolescenza tecnologica e funzionale. Ai fini estimativi, oltre alla fisiologica riduzione del rendimento dei moduli nel tempo – di cui si è tenuto conto nella stima della produzione media annua - occorre considerare ulteriori fattori penalizzanti:

- l'evoluzione tecnologica del settore fotovoltaico, che comporta una progressiva contrazione del valore economico dei componenti rispetto agli standard produttivi attuali;
- la durata residua del sistema di incentivazione GSE e il conseguente impatto sulla capacità dell'impianto di generare reddito futuro;
- la vetustà degli inverter e delle altre componenti elettriche, le quali presentano, come noto, una vita utile mediamente inferiore a quella dei moduli e richiedono di norma interventi di sostituzione nell'arco di 10–12 anni.

- O -

VALORE DELL'IMMOBILE COMPRENSIVO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO		
VALORE IMMOBILE:	€	77.000,00
VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO:	€	15.500,00
VALORE IMMOBILE COMPRENSIVO DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO	**€**	**92.500,00**
dicesi **euro novantaduemilacinquecento virgola zero zero.**		

- O -

Il prezzo sopra indicato si suggerisce come probabile valore di mercato per la vendita del lotto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della

perizia, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, come desumibili dagli atti indicati ed allegati al presente elaborato, nonché dalle risultanze catastali.

- O –

CONCLUSIONI

Con riguardo alle operazioni eseguite, alle sessioni di accertamento effettuate presso i pubblici uffici, alle informazioni assunte in loco, a quanto sopra dettagliatamente trattato, nonché agli allegati grafici e documentali uniti alla presente relazione, lo scrivente ritiene di aver concluso il mandato conferitogli e resta, in ogni caso, a disposizione per qualunque chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 5 dicembre 2025

Il Perito estimatore

(Arch. Silvia SIMONELLI)

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetria e visura catastale C.F.;
3. Estratto di mappa C.T.;
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
5. Titolo di provenienza;
6. Documentazione edilizia amministrativa;
7. Attestato prestazione energetica;
8. Documentazione impianto fotovoltaico;
9. Atto a rogito Notaio [redacted] del 2007.