

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione VI Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: Dott. Maurizio GILI

Liquidazione Giudiziale N. 31/2022:

FONDMECCANICA SRL

RELAZIONE DI PERIZIA

Stabilimento industriale e terreni attigui in LA CASSA

SOMMARIO

OGGETTO DELLA STIMA.....	pag. 1
PREMESSE E OPERAZIONI.....	pag. 2
TRATTAZIONE	
- UBICAZIONE DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE.....	pag. 2
- COERENZE.....	pag. 5
- DATI CATASTALI.....	pag. 5
- DENUNCIA CATASTO FABBRICATI E CONFORMITÀ CATASTALE.....	pag. 6
- OCCUPAZIONE-DISPONIBILITÀ'.....	pag.6
- TITOLARITÀ.....	pag.7
- PROVENIENZE VENTENNALI.....	pag.7
- DIRITTI REALI, VINCOLI, GRAVAMI (CENSO, LIVELLO, USI CIVICI ONERI GIURIDICI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO).....	pag.8
- CORRISPONDENZA CON I LUOGHI SOTTOPOSTI A VENDITA.....	pag.9
- FORMALITÀ' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE).....	pag.9
- REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO.....	pag.9
- REGOLARITÀ' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	pag.10
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	pag.12
- VALUTAZIONE.....	pag.12
- PIANO DI VENDITA.....	pag.14
- ALLEGATI.....	pag.18

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

OGGETTO DELLA STIMA

LA CASSA (TO) Via Torino 54

Area industriale di 14.889 mq di cui circa 2.982 mq coperti da capannone e annessi bassi fabbricati



PREMESSE E OPERAZIONI

Premesso che l'III.mo Tribunale di Torino con sentenza n. 31/2022 depositata il 22/12/2022 dichiarava l'apertura della liquidazione giudiziale della società Fondmeccanica Srl, nominando Giudice Delegato il Dott. Stefano Miglietta e Curatore il dott. Maurizio Gili.

Premesso che la società risulta intestataria di bene immobile costituito da stabilimento industriale e terreni attigui ubicati in La Cassa, su istanza del Curatore del 29/12/2022 l'III.mo Magistrato autorizzava la nominava a perito della scrivente.

La scrivente procede quindi ad esperire tutti gli accertamenti necessari, sessioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di La Cassa per l'acquisizione delle pratiche autorizzative edilizie e del Certificato di Destinazione Urbanistica, sessioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Torino – Ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 per la trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale, sessioni telematiche per l'acquisizione delle visure ipotecarie ventennali e delle visure storiche catastali sempre ventennali.

Pertanto, sulla scorta degli accertamenti e informative esperiti e in base ai documenti acquisiti e quivi allegati, la scrivente è in grado di riferire quanto in appresso in ordine ai seguenti quesiti.

TRATTAZIONE

INDIVIDUAZIONE UBICAZIONE E DESCRIZIONE

COMPENDIO IMMOBILIARE posto in Comune di La Cassa costituito da Area industriale di complessivi mq 14.889 mq di cui circa 2.950 mq coperti da edificio industriale ex fonderia e dettagliatamente come in appresso:

- TERRENO individuato al Catasto Terreni al F.17 part.133 ente urbano di mq 11.394 con entrostanti:

A) Stabilimento Industriale con addossati due bassi fabbricati, locale centrale termica, tettoie chiuse varie, articolato come in appresso:

- porzione di capannone in ferro muratura e lastre miste ad amianto risalente alla fine degli anni Sessanta, adibito ante Liquidazione Giudiziale alla lavorazione con residui interrati dei macchinari fissi prima esistenti di circa 2.100 mq dell'altezza interna di m. 8,10 con copertura a capriata sulla più ampia campata centrale e a univoca falda a copertura delle più piccole campate laterali.

- porzione di capannone in cemento armato costruita in ampliamento intorno alla fine degli anni Novanta con copertura in c.a. a unica capriata nella prosecuzione della campata centrale della porzione sovra descritta e a falda nella più piccola campata laterale, suddivisa da tramezzo in lastre sempre in c.a.; adibito ante Liquidazione Giudiziale a magazzino materiali e formatura.
- Basso fabbricato in c.a. e muratura risalente all'iniziale impianto dei primi anni Settanta, destinato ad uffici
- Basso fabbricato sempre in c.a. e muratura, realizzato in ampliamento negli anni Novanta adibito a servizi, spogliatoi e mensa.
- Basso fabbricato intermedio i due soprastanti a locale centrale termica.
- Tettoie varie addossate alla porzione di primo impianto a protezione e contenimento dei macchinari esistenti ante Liquidazione Giudiziale.

B) Basso Fabbricato in muratura adiacente la strada Torino di accesso all'intero compendio, che costituisce la cabina elettrica di cui una porzione indipendente è utilizzata dall'ENEL (F.17 particella 133 sub 3)

C) Due box in lamiera di metallo adiacenti tra loro a magazzini

- **TERRENI RETROSTANTI** individuati al catasto Terreni al Foglio 17 particelle 129-171 di ulteriori complessivi mq 3.470 attualmente a bosco.

Il tutto costituente unico corpo posto alle generali complessive coerenze della via Torino di accesso, particelle 113-144-143-2-28-296-218 del foglio 17.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

-Per quanto riguarda lo stabilimento e gli annessi bassi fabbricati a servizi e uffici

Trattasi di costruzione disomogenea non correlata ad un unico progetto, ma sviluppatasi nel tempo in base alle esigenze di utilizzo, ove inizialmente alla fine degli anni Sessanta è stata realizzata la porzione di stabilimento in struttura di ferro con tamponamenti e copertura in muratura e lastre in buona parte di amianto e delle porzioni degli attuali bassi fabbricati in c.a. e laterizi.

Successivamente negli anni Novanta lo stabilimento è stato via via ampliato e modificato, dapprima per quanto riguarda l'aggiunta della più ampia porzione di basso fabbricato a servizi e mensa, del latitante locale centrale termica e le aggiunte e modifiche dell'altro basso fabbricato ad uffici; e in ultimo con la realizzazione verso la fine degli anni novanta della ulteriore porzione di stabilimento in Cemento Armato.

La porzione originaria di circa 2.088 mq si presenta molto vetusta e in scarso stato di conservazione, con struttura in ferro, pavimenti in battuto di cemento e pareti miste in mattoni e lastre di cemento-amianto e copertura mista in lamiera e lastre di cemento-amianto, serramenti metallici.

Quanto alle lastre di cemento amianto, l'analisi sul rilascio delle fibre di amianto nell'ambiente di lavoro, previsto dalla normativa in presenza di lavoratori, non è richiesto allo stato attuale non essendoci più attività lavorative.

Per quanto riguarda lo stato delle lastre in amianto, la Normativa Regionale Arpa Piemonte prevede il monitoraggio periodico dello stato di degrado dei manufatti in cemento-amianto, da eseguirsi a cura di professionista abilitato, e, a seconda dell'indice di degrado rilevato, stabilisce degli stati di conservazione (buono-discreto-scadente-pessimo) e delle azioni conseguenti per ogni stato; che nello stato peggiore (pessimo) prevede intervento di rimozione e nello stato scadente prevede intervento di bonifica o rimozione.

Qualora quindi l'aggiudicatario non provvedesse alla rimozione e smaltimento delle lastre, dovrà provvedere entro l'anno a suo carico al monitoraggio.

Internamente si presenta articolato in tre campate in parte suddivise con pareti in cls e lastre in cemento-amianto miste a materiale plastico delimitanti le zone di lavorazione preesistenti ove erano posizionati i macchinari e/o le zone a magazzino, con delle parti interrato sempre ospitanti le parti di impianti preesistenti, oltre ad un locale ex cabina elettrica in blocchi di cemento che ospitava i trasformatori dei macchinari, un locale ex officina e un locale deposito adiacente il locale centrale termica.

La porzione in ampliamento di circa 566 mq è molto meno datata e in discreto stato di conservazione con struttura sia verticale che di copertura che di tamponamenti in c.a., con pavimentazione in battuto di cemento, copertura in lastre di lamiera e serramenti metallici.

All'interno si presenta suddivisa in una univoca campata centrale con copertura a capriata ed era destinata a magazzino e alla preesistente formatura senza essere attrezzata con macchinari e un'adiacente campata laterale suddivisa da parete in cls che veniva utilizzata come magazzino ed era accessibile dall'area esterna e collegata con la zona del preesistente caricamento della più originaria porzione.

Il basso fabbricato ad uffici di circa 144 mq presenta struttura mista in c.a. e muratura, con facciate rivestite in mattoni paramano, copertura piana in c.a. ed è destinata ad uffici e suddivisa in cinque locali, oltre area di disimpegno e attesa, ripostiglio e doppi servizi, di cui uno con lavabi doccia e wc e l'altro con lavabo e wc.

Internamente presenta pavimento in piastrelle, soffitti e pareti intonacate e servizi igienici piastrellati anche alle pareti.

Il basso fabbricato a servizi, spogliatoi e mensa di circa 118 mq di più recente costruzione (risale agli anni Novanta) presenta le medesime caratteristiche di quello sopra descritto con struttura mista in c.a.

e muratura, facciate rivestite in mattoni paramano, copertura piana in c.a., pavimenti piastrellati, soffitti e pareti intonacati e tinteggiati.

Internamente si presenta distribuito con corridoio centrale da cui si accede da un lato ad un locale ex spogliatoio e ad un locale docce con sei box doccia, dall'altro lato ad un locale ex mensa e ad un locale a servizi igienici con sei box e lavandini.

Sono presenti a soffitto del corridoio tracce di pregressa infiltrazione.

Il basso fabbricato a centrale termica di circa 11 mq presenta al suo interno installata una caldaia a metano che alimenta l'impianto di riscaldamento dei due bassi fabbricati a servizi e uffici erogato tramite termosifoni e l'acqua calda sanitaria ed è in muratura con porta di accesso in metallo e copertura piana in lastre.

Completano lo stabilimento delle tettoie ad esso addossate dedicate ai preesistenti impianti.

Il basso fabbricato a cabina di trasformazione dell'energia elettrica di circa 25 mq posizionato in prossimità del ciglio stradale è suddiviso in due settori di cui uno ha accesso dalla strada ed è usufruito dall'Enel; è una costruzione in c.a. e muratura con copertura piana, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati e serramenti metallici.

I due box adiacenti di circa 30 mq presentano basamento in battuto di cemento e pareti e copertura in lamiera di metallo e sono destinati a magazzino.

Il terreno di pertinenza e insidenza di complessivi 11.394 mq è in terra carrozzabile e prato ed era utilizzato ad area di manovra e deposito di materiali.

I terreni retrostanti di complessivi 3.470 mq, costituenti univoco corpo con il resto del compendio, sono liberi da costruzioni e tenuti a bosco.

Il tutto come meglio individuato nella documentazione fotografica allegata.

COERENZE

Tutto il compendio costituente univoco corpo è posto alle seguenti complessive e generali coerenze: via Torino di accesso, particelle 113-144-143-2-28-296-218 del foglio 17

DATI CATASTALI

- Tutta l'area industriale risulta individuata al Catasto Terreni del comune di La Cassa come segue:
 - F.17 particella 133 ente urbano di mq.11.394
Derivante da Tipo mappale del 20/10/2004 pratica n. TO0007938 e precedente frazionamento del 23/04/2002 pratica n.3457 e tipo mappale del 28/08/1997 n.658.511/1996
 - F.17 particella 274 ente urbano di mq.25
Derivante da frazionamento del 23/04/2002 pratica n.3457 n.7968.1/2002
 - F.17 particella 129 bosco ceduo, cl.2, superficie are 25,57, R.D.€3,30, R.A. €0,53

-F. 17 particella 171 bosco ceduo, cl.2, superficie are 9,13, R.D.€1,18, R.A. €0,19

- Lo stabilimento e i bassi fabbricati adiacenti e limitrofi risultano individuati al Catasto Fabbricati del Comune di La Cassa come segue:

-F. 17 particella 133 sub.2 via Torino 54, piano T, Cat. D/1, Rendita € 36,00

Derivante da variazione del 17/12/2001 pratica n.758932 per correzione d'ufficio n.25636.1/2001 e precedentemente in categoria F/4.

-F. 17 particella 133 sub.3 via Torino n.54, piano T, Cat. D/1, Rendita € 15,49

Derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1997 per variazione del collegamento ricorso n.8479/97

-F. 17 particella 133 sub.4 via Torino n.54, piano T, Cat. D/7, Rendita € 7.715,87

Derivanti da variazione del classamento del 24/01/2002 n.961.1/2002, variazione per ampliamento del 22/08/2000 n.L06361.1/2000 / precedentemente F.17 particella 133 sub.1 derivante da variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 5/08/1996 n.H05914.1/1996

DENUNCIA CATASTO FABBRICATI E CONFORMITA' CATASTALE

La scrivente è in grado di riferire, a seguito degli accertamenti effettuati quanto in appresso:

- Lo stabilimento, gli annessi bassi fabbricati a uffici e servizi, locale centrale termica e tettoie varie, il doppio box in lamiera a magazzino risultano denunciati al Catasto Fabbricati in categoria D/7
- Il basso fabbricato a cabina Enel risulta denunciato al Catasto Fabbricati e frazionato in due unità immobiliari in categoria D/1.

Dal raffronto delle relative planimetrie catastali con la situazione riscontrata in sito sono state riscontrate marginali difformità costituite da spostamenti di serramenti interni, demolizioni e costruzioni di tramezzature interne e chiusura di tettoia con serramenti metallici già delimitata su tre lati.

Nel dettaglio risultano le seguenti minimali variazioni in sito rispetto alla planimetria catastale:

- È stato eliminato il tramezzo interno che divideva la porzione di capannone realizzata in ampliamento
- È stato realizzato un locale interno ex cabina elettrica in blocchi di cemento che ospitava i trasformatori dei macchinari
- È stata realizzata un'apertura tra i primi due locali del basso fabbricato ad uffici.
- È stata chiusa con serramenti metallici la tettoia in c.a. realizzata in ampliamento, già rappresentata chiusa su tre lati.

Trattasi di difformità trascurabili, che non modificano la rendita attribuita, la cui regolarizzazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario che dovrà presentare presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Catasto Fabbricati, pratica di variazione catastale per corretta rappresentazione grafica che dovrà

corrispondere, con lo stato di fatto ed anche con il disegno della pratica di regolarizzazione edilizia di cui si parlerà nell'apposito quesito.

OCCUPAZIONE - DISPONIBILITA'

Tutto il compendio risulta libero nella disponibilità della procedura in oggetto

TITOLARITA'

La sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Torino Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il **24/02/2023**

Dalle visure ipotecarie eseguite e quivi prodotte la scrivente è in grado di riferire che non sono state rintracciate vendite alcune, onde per cui si può ritenere che alla data della trascrizione della sentenza i **cespiti in oggetto fossero di proprietà della Fondmeccanica Srl.**

Né dalle visure ultime effettuate sono stati rintracciati pignoramenti o ipoteche o altri pregiudizi trascritti o iscritti successivamente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale.

PROVENIENZE VENTENNALI

La scrivente ha esperito ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Torino Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, acquisendo tutte le note stampate in capo alla società e ai suoi precedenti danti causa nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Liquidazione Giudiziale e acquisito copia del titolo di acquisto intercorso.

Procede quindi a prospettare in appresso la storia delle provenienze ventennali del compendio immobiliare in oggetto:

Con atto a rogito notaio Pasquale Tabacchi del 27/01/1969 rep.31382/11155 trascritto il 28/01/1969 ai n.ri 4957/3790 il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto è pervenuto alla Mecfond S.a.s. (originaria denominazione della società in Liquidazione Giudiziale) dal sig. Gaidano Giovanni nei seguenti originari identificativi catastali poi in parte variati con frazionamenti e soppressioni:

- F.17 particella 171 di are 9,13 (rimasta invariata)
- F.17 particella 175 di are 27,86 (soppressa)
- F.17 particella 129 di are 25,57 (rimasta invariata)
- F.17 particella 133 di are 18,33 (variata nella consistenza)
- F.17 particella 134 di are 68,00 (soppressa)

Con atto a rogito notaio Pasquale Tabacchi del 27/02/1969 rep.31524/11202 registrato a Torino il 05/03/1969 al n.ro 7765 è stata modificata la ragione sociale da MECFOND società in accomandita

semplice di Pagliero Gianbeppe e C a FONDMECCANICA società in accomandita semplice di Pagliero Gianbeppe e C

Con atto a rogito notaio Alberto Zamparelli in data 10/03/1983 rep.137782/17156 registrato a Torino il 30/03/1983 al n.15092 sono stati ampliati gli articolo 3 e 12 e modificato l'articolo 4 dei patti sociali.

Con atto di trasformazione di società a rogito Notaio Ettore Morone del 23 luglio 1990 rep.58123/8403 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 01/08/1990 ai n.ri 25402/17504, la FONDMECCANICA società in accomandita semplice SAS è stata trasformata in FONDMECCANICA società a responsabilità limitata SRL

**DIRITTI REALI, VINCOLI, GRAVAMI (CENSO, LIVELLO, USI CIVICI) ONERI GIURIDICI E
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Dall'estratto di PRGC e dal Certificato di Destinazione Urbanistica l'intero compendio è sottoposto a vincolo idrogeologico, per lo più (particella 133-274 ove insiste l'attuale edificio) in classe a pericolosità moderata II, per quanto riguarda i terreni a bosco di cui alle particelle 171 e 129 in classe ad alta pericolosità IIIa riferita ad ambiti non idonei ad ospitare nuovi insediamenti.

La particella 129 è pure in parte sottoposta a fascia di rispetto della linea elettrica e del rio.

La particella 171 è anch'essa sottoposta a fascia di rispetto del rio.

Le particelle 133-274 sono sottoposte a fascia di rispetto stradale e anch'esse del rio

Non risultano gravami quali censo, livello o usi civici.

Con atto a rogito notaio Rosario Insabella del 23/05/2001 rep.144912 trascritto il 15/06/2001 ai n.ri 22148/14531 risulta costituita servitù di elettrodotto a favore dell'Enel Distribuzione s.a.s. sul locale del Compendio ex F.17 particella 274 sub 2, attuale F.17 particella 133 sub 3

Quanto ai pregiudizi, dalle visure ipotecarie eseguite dalla scrivente, sussiste:

- **una ipoteca volontaria** iscritta il 03/11/1994 ai n.ri 4922/27881 in forza di contratto di mutuo notaio Paolo Osella del 27/10/1994 rep.653 a garanzia della somma totale di Lire 1.140.000,00 pari a € 588.760,86 che colpisce l'intero compendio, che, in considerazione del tempo trascorso e della mancata rinnovazione, è da considerarsi perenta.

- **la sentenza dichiarativa di Liquidazione Giudiziale** trascritta il 4/02/2023 ai n.ri 5780/7722 che colpisce l'intero compendio.

Pregiudizi che meglio si andranno a elencare nelle formalità pregiudizievoli da cancellare, per non farne un doppione.

Trattandosi di compendio industriale in univoca proprietà, non risulta costituito il Regolamento di Condominio.

CORRISPONDENZA CON I LUOGHI SOTTOPOSTI A VENDITA

A seguito di raffronto di tutti i dati ricavabili dagli atti di provenienza e dalla documentazione catastale acquisita con la situazione in sito, RISULTA esserci corrispondenza con i luoghi apparenti sottoposti a vendita.

FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA)

Dalle visure effettuate dalla scrivente presso Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, il compendio immobiliare in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 03/11/1994 ai n.ri 4922/27881 in forza di contratto di mutuo notaio Paolo Osella del 27/10/1994 rep.653 a garanzia della somma totale di Lire 1.140.000,00 pari a € 588.760,86 a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.a. con sede in Torino CF:06210280019 e contro Fondmeccanica S.r.l. **da cancellare totalmente**

3) Sentenza dichiarativa di Liquidazione Giudiziale trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 4/02/2023 ai n.ri 5780/7722 a favore della massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale e contro la società Fondmeccanica S.r.l. con sede in La Cassa CF:0489340018, **da cancellare totalmente.**

REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO

Essendo la società fallita impresa diversa da quella costruttrice ai sensi dell'art. 10 comma 1, n. 8, 8 bis e 8 ter del DPR 633/1972 modificata dal D.L. 22/06/2012 n.83, e trattandosi di bene strumentale, la vendita NON è da intendersi soggetta ad IVA, ma a imposta di registro, catastale e ipotecaria

Quanto alle aliquote:

imposta di registro € 200,00

imposta ipotecaria 3%

imposta catastale 1%

Esiste la possibilità di applicare l'IVA su opzione da manifestare al momento del rogito con l'aliquota ordinaria del 22% e in questo caso la vendita è soggetta anche a:

imposta registro € 200,00

imposta ipotecaria 3%

imposta catastale 1%

In caso l'acquirente sia un soggetto IVA (esercente attività d'impresa, arti o professioni) esiste la possibilità di applicare l'IVA su opzione con applicazione del "reverse charge" (il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita senza addebito dell'IVA, l'acquirente integra la fattura con

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

indicazione dell'aliquota 22% e della relativa imposta) e anche in tal caso la cessione è assoggettata a:

imposta registro € 200,00
imposta ipotecaria 3%
imposta catastale 1%

Quanto sopra esposto in via puramente indicativa, poiché solo in sede di vendita e a seconda dell'aggiudicatario si stabilirà il regime di tassazione più adeguato.

REGOLARITA' EDILIZIA E SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle indagini effettuate e dalle ricerche svolte presso l'ufficio Tecnico del Comune di La Cassa risultano le seguenti pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n.152/9 del 23/12/1968 non più rintracciata che verosimilmente riguarda l'impianto iniziale del Capannone in struttura di ferro
- Concessione Edilizia n.200/70 del 24/12/1970 rintracciata e acquisita dalla scrivente, riguardante il progetto di ampliamento non realizzato
- Concessione Edilizia n.302/575 del 05/06/1990 e successiva Concessione Edilizia di variante finale n.665/1178 del 21/01/1997, quest'ultima acquisita dalla scrivente riguardante l'ampliamento e modifiche dei bassi fabbricati ad uffici servizi e centrale termica e la chiusura di una tettoia
- Concessione Edilizia n.664/908 del 09/10/1997 e successiva Concessione Edilizia di variante finale n.734/1523 del 25/05/1998, quest'ultima acquisita dalla scrivente riguardante la porzione di capannone in c.a. in ampliamento.
- Autorizzazioni all'Abitabilità-Usabilità n.63/575 del 28/02/1997 e n.6/908 del 21/10/2000 non rintracciate.

Dal raffronto dei disegni di progetto delle due Concessioni di varianti acquisite n.665/1178 e n.734/1523 con la situazione riscontrata in sito risultano esserci delle marginali difformità, consistenti nell'apertura di un serramento interno nel basso fabbricato ad uffici, nell'abbattimento e nuova costruzione di tramezzature interne nel capannone, in tettoie tecniche dettate da esigenze produttive in corrispondenza degli impianti e nella chiusura con serramento metallico della tettoia in c.a. oggetto dell'ampliamento ultimo, già da progetto chiusa su tre lati.

Non sono state rintracciate le Concessioni Edilizie riguardanti i due box metallici adiacenti a magazzino e il basso fabbricato a cabina elettrica.

Quanto alle difformità riscontrate le medesime risultano regolarizzabili mediante presentazione presso la competente amministrazione a seconda dell'orientamento della medesima, di pratica di CILA in sanatoria con l'esborso della sanzione fissa di €1.000,00 o in alternativa di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.36-37 (DPR 380) con l'esborso della somma variabile tra € 516,00 e € 5.164 stabilita dal

responsabile del Procedimento in relazione all'aumentato valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio, oltre l'onorario del professionista abilitato incaricato della redazione e presentazione, in ragione della circostanza che con la C.E. n.665/1178 del 21/01/1997, è stata autorizzata più superficie edificabile di quella realizzata, più che capiente i manufatti privi di autorizzazione.

Le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

Nel complesso non si evidenziano delle irregolarità ostative alla vendita.

Quanto alla situazione Urbanistica e alle possibilità edificatorie secondo il vigente PRGC del comune il compendio immobiliare in oggetto si trova in ZONA INDUSTRIALE I1- Aree di riordino e completamento ove sono ammessi interventi di ampliamento alle condizioni di cui alla tabella di pag.85 delle NTA e dettagliatamente esplicitate agli art.48-56-57 ovvero con i seguenti valori parametrici:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria U.F. massimo = 1 mq/mq di superficie fondiaria S.F.
- Area coperta da impianti e attrezzature non superiore ad 1/2 dell'area (Rapporto Copertura RC 50%)
- H massima delle costruzioni non superiore a quella degli edifici esistenti
- Distanza dai confini mt 5
- Distanza dai fabbricati mt 10
- Modalità d'intervento con Permesso di Costruire

Ove gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili a patto "*che esistano e siano fruibili le seguenti dotazioni minime di aree destinate ad attrezzature al servizio di insediamenti produttivi: 1) per le aree destinate ad impianti industriali il 10% di Superficie Fondiaria per interventi in aree di completamento e riordino*" - Art.51

Ove gli interventi di trasformazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente contemplano alla lettera i) *la demolizione con ricostruzione*- Art.80

Ove l'Art.91 identifica gli interventi di Demolizione con Ricostruzione in "*interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione sul posto in conformità all'edificio (...) esistente oppure la riedificazione con altro tipo di volume (...) secondo i parametri di cui alle relative tabelle*".

Inoltre, dall'estratto di PRG e secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica l'area in oggetto è soggetta a vincolo idrogeologico nelle seguenti classi:

- Classe II moderata per quanto riguarda la maggior porzione di terreno su cui insiste il fabbricato e attrezzature esistenti (F.17 part.113-274 di circa 11.400 mq), caratterizzata da condizioni di moderata

pericolosità geologica ove per gli interventi comportanti nuove edificazioni, “*si dovrà predisporre uno studio geologico-tecnico (...)*” – Art.120-121

- Classe IIIa per quanto riguarda la porzione di terreno verso il rio a bosco (F.129-171 di circa 3.480 mq.), “*riferita ad ambiti ineditati caratterizzati da elevata pericolosità geologica e quindi non idonei ad ospitare nuovi insediamenti*” – Art.125

Il tutto, comunque, come risultante nell'estratto di PRG e nel relativo stralcio delle Norme Tecniche di riferimento acquisiti e quivi allegati.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione occorre considerare che trattasi di compendio immobiliare costituito da area industriale di circa totali mq 14.889 con indice di edificabilità (U.F. Utilizzazione Fondiaria) massimo di 1mq/mq di superficie fondiaria, superficie massima copribile pari alla ½ dell'area e altezza massima consentita per le costruzioni non superiore a quella degli edifici esistenti sull'area e quindi di circa 12 mt, ovvero quindi capace di ospitare un edificio industriale di complessivi mq 14.500 circa distribuiti in porzioni al servizio della produzione, uffici, servizi e/ attività collegabili e con i parametri che già indicati nell'apposito soprastante quesito della situazione urbanistica.

Sull'area attualmente risultano coperti in totale circa 2.990 mq costituiti per lo più (2.088 mq circa) da un capannone vetusto in struttura di ferro, in cattivo stato e per di più avente copertura e parte delle pareti perimetrali e dei divisori interni in lastre di cemento amianto, destinato ante procedura di Liquidazione Giudiziale alla produzione, che ospitava macchinari dedicati in parte incorporati nella struttura, e quindi **di porzione di edificio il cui riutilizzo nello stato di fatto in cui si trova risulterebbe alquanto improbabile.**

Dal momento che lo scopo della stima è quello di ricercare il più probabile valore di mercato e che l'appetibilità di tale area è data dalla sua caratteristica di area industriale edificabile inserita in un contesto di edifici industriali; la scrivente procede a prospettare una valutazione che contempli l'ipotesi di nuova urbanizzazione e trasformazione del suolo edificabile finalizzata all'insediamento d'un impianto produttivo, secondo le Norme di Piano Regolatore, tenendo conto di tutti i costi necessari e concorrenti alla trasformazione compresi i costi di demolizione dei fabbricati esistenti e di rimozione e smaltimento delle lastre di amianto.

METODO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di trasformazione mediante l'individuazione del corretto valore dell'immobile potenzialmente costruibile moltiplicato per la percentuale d'incidenza dell'area stessa.

Valore del fabbricato realizzabile al nuovo sull'area

Dall'indagine di mercato compiuta in loco, consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), nonché dai dati rilevati dagli Osservatori Immobiliari, consultando le principali banche dati (OMI, Borsino Immobiliare), il presumibile valore al nuovo dell'edificato potenzialmente atualizzabile (finito lordo) che potrà andare ad insistere sull'area secondo le norme di P.R.G.C. del Comune di La Cassa, si attesterebbe ad €/mq **450,00** (vedasi Osservatori e annunci immobiliari quivi allegati)

Sviluppo conteggi

- L'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) massimo stabilito dalle Norme del piano Regolatore per la zona in oggetto è pari a 1,00 mq x mq di superficie fondiaria con area coperta da impianti e attrezzature non superiore a 1/2 dell'area (R.C.50%)

-La superficie fondiaria totale dei tre appezzamenti è di circa mq.14.889 (in quanto tutti gli appezzamenti concorrono al calcolo della superficie edificabile, anche se l'edificio è realizzabile solo sull'area corrispondente alla particella 113 e 274, in quanto le altre due particelle 129 e 171 ricadono in classe di pericolosità geologica IIIa riferita ad ambiti non idonei a nuovi insediamenti), di cui il 10% è da destinare a spazi pubblici secondo le norme di piano

- la Superficie Fondiaria (S.F.) utilizzabile per il calcolo è quindi la seguente:

$$(14.889 \times 0,90) = 13.400,00$$

$$13.400,00\text{mq} \times 1\text{mq}/1\text{mq} = 13.400,00\text{mq}$$

La superficie potenzialmente atualizzabile è quindi di mq 13.400,00

Il valore del fabbricato al nuovo realizzabile (finito lordo) sfruttando l'intera potenzialità edificatoria risulterà quindi:

$$- \text{mq } 13.400,00 \times \text{€/mq } 450,00 = \text{€}6.030.000,00$$

Ipotesi di trasformazione

parametri di confronto	valore unitario	superficie edificabile	valore fabbricato realizzabile	percentuali applicabili	valore derivante
Superficie totale edificabile		13.400,00 mq			
Edificio produttivo realizzabile	450,00 €/mq		6.030.000,00 €	100%	6.030.000,00 €
Quadro economico di trasformazione					
costi demolizione edificio esistente	12-15 €/mc			4,74%	285.520,50 €
costo rimozione e smaltimento lastre in cemento amianto				1,49%	89.997,75 €

costo nuova costruzione	190 €/mq			42,22%	2.545.866,00 €
sistemazione aree esterne				2,50%	150.750,00 €
oneri urbanizzazione				1,20%	72.360,00 €
oneri professionali				8,50%	512.550,00 €
utile d'impresa				18%	1.085.400,00 €
oneri finanziari				7%	422.100,00 €
imprevisti				10%	603.000,00 €
Totale parziale costi trasformazione				95,65%	5.767.544,25 €
Valorizzazione dell'area per differenza				4,35%	262.455,75 €

Valore di trasformazione del compendio immobiliare in oggetto in arr	€262.450,00
Abbattimento prudenziale per assenza di garanzia del bene venduto del 7%	€18.370,00
Valore di mercato	€ 244.080,00

A conclusione della perizia emarginata la scrivente procede a prospettare il seguente piano di vendita in unico lotto:

PIANO DI VENDITA IN UNICO LOTTO

COMPENDIO IMMOBILIARE posto in Comune di La Cassa costituito da Area industriale di complessivi mq 14.889 mq di cui circa 2.950 mq coperti da edificio industriale ex fonderia e dettagliatamente come in appresso:

- TERRENO individuato al Catasto Terreni al F.17 part.133 ente urbano di mq 11.394 con entrostanti:

D) Stabilimento Industriale con addossati due bassi fabbricati locale centrale termica, tettoie chiuse varie, articolato come in appresso:

- porzione di capannone in ferro muratura e lastre miste ad amianto risalente alla fine degli anni Sessanta, adibito ante Liquidazione Giudiziale alla lavorazione con residui interrati dei macchinari fissi prima esistenti di circa 2.100 mq dell'altezza interna di m. 8,10 con copertura a capriata sulla più ampia campata centrale e a univoca falda a copertura delle più piccole campate laterali.
- porzione di capannone in cemento armato costruita in ampliamento intorno alla fine degli anni Novanta con copertura in c.a. a unica capriata della campata centrale a prosecuzione della campata centrale della porzione sopra descritta e a falda della più piccola campata laterale,

suddivisa da tramezzo in lastre sempre in c.a.; adibito ante Liquidazione Giudiziale a magazzino materiali e formatura.

- Basso fabbricato in c.a. e muratura risalente all'iniziale impianto dei primi anni Settanta, destinato ad uffici
- Basso fabbricato sempre in c.a. e muratura adibito, realizzato in ampliamento negli anni Novanta adibito a servizi, spogliatoi e mensa.
- Basso fabbricato intermediente i due soprastanti a locale centrale termica.
- Tettoie varie addossate alla porzione di primo impianto a protezione e contenimento dei macchinari prima esistenti.

E) Basso Fabbricato in muratura, adiacente la strada Torino di accesso all'intero compendio, che costituisce la cabina elettrica di cui una porzione indipendente è utilizzata dall'ENEL (F.17 particella 133 sub 3).

F) Due box in lamiera di metallo adiacenti tra loro a magazzini

- **TERRENI RETROSTANTI** individuati al catasto Terreni al Foglio 17 particelle 129-171 di ulteriori complessivi mq 3.470 attualmente a bosco.

Il tutto costituente unico corpo posto alle generali complessive coerenze della via Torino di accesso, particelle 113-144-143-2-28-296-218 del foglio 17.

Il tutto con i seguenti identificativi catastali:

- Tutta l'area industriale risulta individuata al Catasto Terreni del comune di La Cassa come segue:
 - F.17 particella 133 ente urbano di mq.11.394
Derivante da Tipo mappale del 20/10/2004 pratica n. TO0007938 e precedente frazionamento del 23/04/2002 pratica n.3457 e tipo mappale del 28/08/1997 n.658.511/1996
 - F.17 particella 274 ente urbano di mq.25
Derivante da frazionamento del 23/04/2002 pratica n.3457 n.7968.1/2002
 - F.17 particella 129 bosco ceduo, cl.2, superficie are 25,57, R.D.€3,30, R.A. €0,53
 - F.17 particella 171 bosco ceduo, cl.2, superficie are 9,13, R.D.€1,18, R.A. €0,19
- Lo stabilimento e i bassi fabbricati adiacenti e limitrofi risultano individuati al Catasto Fabbricati del Comune di La Cassa come segue:
 - F.17 particella 133 sub.2 via Torino 54, piano T, Cat. D/1, Rendita € 36,00
Derivante da variazione del 17/12/2001 pratica n.758932 per correzione d'ufficio n.25636.1/2001 e precedentemente in categoria F/4.
 - F.17 particella 133 sub.3 via Torino n.54, piano T, Cat. D/1, Rendita €15,49
Derivante da variazione d'ufficio del 25/03/1997 per variazione del collegamento ricorso n.8479/97
 - F.17 particella 133 sub.4 via Torino n.54, piano T, Cat. D/7, Rendita €7.715,87

Derivanti da variazione del classamento del 24/01/2002 n.961.1/2002, variazione per ampliamento del 22/08/2000 n.L06361.1/2000 / precedentemente F.17 particella 133 sub.1 derivante da variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 5/08/1996 n.H05914.1/1996

Il tutto libero nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale Emarginata.

Per quanto riguarda la porzione di capannone in ferro muratura e lastre miste ad amianto, qualora l'aggiudicatario non provvedesse alla rimozione e smaltimento delle lastre, dovrà provvedere entro l'anno a suo carico al monitoraggio, in ottemperanza alla normativa regionale Arpa Piemonte.

L'edificio e annessi bassi fabbricati e tutto quanto presentano delle marginali difformità rispetto alle attuali planimetrie catastali presentate, che non comportano variazioni tali da modificare la rendita attribuita, la cui regolarizzazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, che dovrà presentare presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Catasto Fabbricati, pratica di variazione catastale che dovrà corrispondere con lo stato di fatto ed anche con il disegno della pratica di regolarizzazione edilizia.

Il compendio immobiliare costituente il lotto in oggetto è stato autorizzato come in appresso:

- Concessione Edilizia n.152/9 del 23/12/1968 non più rintracciata che verosimilmente riguarda l'impianto iniziale del Capannone in struttura di ferro
- Concessione Edilizia n.200/70 del 24/12/1970 rintracciata e acquisita dalla scrivente, riguardante il progetto di ampliamento non realizzato
- Concessione Edilizia n.302/575 del 05/06/1990 e successiva Concessione Edilizia di variante finale n.665/1178 del 21/01/1997, quest'ultima acquisita dalla scrivente riguardante l'ampliamento e modifiche dei bassi fabbricati ad uffici servizi e centrale termica e la chiusura di una tettoia
- Concessione Edilizia n.664/908 del 09/10/1997 e successiva Concessione Edilizia di variante finale n.734/1523 del 25/05/1998, quest'ultima acquisita dalla scrivente riguardante la porzione di capannone in c.a. in ampliamento.
- Autorizzazioni all'Abitabilità-Usabilità n.63/575 del 28/02/1997 e n.6/908 del 21/10/2000 non rintracciate.

Sono state riscontrate delle difformità regolarizzabili con le modalità indicate nell'apposito capitolo e nel complesso non si evidenziano delle irregolarità ostative alla vendita.

Il compendio immobiliare in oggetto si trova in ZONA INDUSTRIALE I1- Aree di riordino e completamento ove sono ammessi interventi di ampliamento con i seguenti valori parametrici:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria U.F. massimo = 1 mq/mq di superficie fondiaria S.F.
- Area coperta da impianti e attrezzature non superiore ad 1/2 dell'area (Rapporto Copertura RC 50%)
- H massima delle costruzioni non superiore a quella degli edifici esistenti
- Distanza dai confini mt 5

- Distanza dai fabbricati mt 10
- Modalità d'intervento con Permesso di Costruire

Zona soggetta a vincolo idrogeologico in Classe II per quanto riguarda la maggior porzione di terreno su cui insiste il fabbricato e attrezzature esistenti (F.17 part.113-274 di circa 11.400 mq), caratterizzata da condizioni di moderata pericolosità geologica ove per gli interventi comportanti nuove edificazioni, dovrà essere disposto studio e relativa relazione geologica; e in Classe IIIa per quanto riguarda la minor porzione di terreno adiacente il rio a bosco (F.129-171 di circa 3.480 mq.), caratterizzata da elevata pericolosità geologica e non idonea ad ospitare nuovi insediamenti

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto edilizio, urbanistico, sanitario ed amministrativo in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, fissi ed infissi, annessi e connessi, come visto e piaciuto, sotto la stretta osservanza:

- dell'atto a rogito notaio Pasquale Tabacchi del 7/01/1969 rep.31382/11155 trascritto il 28/01/1969 ai n.ri 4957/3790 di acquisto del terreno su cui insiste il fabbricato esistente;
- dell'atto a rogito notaio Rosario Insabella del 23/05/2001 rep.144912 trascritto il 15/06/2001 ai n.ri 22148/14531 di costituzione di servitù di elettrodotto a favore dell'Enel Distribuzione s.a.s. sul locale del Compendio ex F.17 particella 274 sub 2, attuale F.17 particella 133 sub 3

e come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica e più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia dell'Arch. Sandra Bergamasco depositata telematicamente.

Resta altresì dichiarato che è da considerarsi rientrante nella vendita tutto quanto eventualmente rimasto depositato nell'area con conseguente assunzione in capo all'aggiudicatario di qualsivoglia onere di smaltimento.

La scrivente fa presente che le fotografie allegate alla presente relazione rappresentano la situazione del capannone antecedente la rimozione dei macchinari al servizio dell'attività.

VALORE TOTALE LOTTO..... **€244.080,00**

Infine, la scrivente ha provveduto a depositare la relazione, anche in versione secretata, a mezzo PCT, con allegati e fotografie.

Dott. Arch. Sandra Bergamasco
Consulente Tecnico del Giudice
Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO
Tel./Fax 011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

Tanto si è esposto in esaurimento dell'incarico ricevuto.

Torino, 2/07/2023

IL PERITO ESTIMATORE

Arch. Sandra Bergamasco

Allegati:

- 1) fotografie illustrative
- 2) visure storiche catastali e relativo elenco immobili
- 3) planimetria sub. 2 Catasto Fabbricati
- 4) planimetria sub. 3 Catasto Fabbricati
- 5) planimetria sub. 4 Catasto Fabbricati
- 6) estratto mappa Catasto Terreni ed elaborati planimetrici.
- 7) Atti di provenienza
- 8) Certificato Destinazione Urbanistica
- 9) Scheda Norme Tecniche di Attuazione ed estratto cartografia PRG La Cassa.
- 10) Documentazione Edilizia
- 11) Elenco sintetico e relative Visure ipotecarie ventennali
- 12) Trascrizione sentenza fallimento
- 13) Quotazioni immobiliari (OMI) e Annunci immobiliari
- 14) Perizia senza nominativi