

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti

L.G. n. 36/2024

Liquidazione Giudiziale: [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott. Stefano MIGLIETTA**Curatore: **Dott. Dario SPADAVECCHIA**

Il sottoscritto dott. Angelo Bono, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Foligno n. 89 bis, nominato Perito Estimatore nella Procedura indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente:

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE**A) PREMESSA**

Oggetto di stima è un compendio immobiliare a destinazione produttiva ubicato nel Comune di Andezeno (TO), Via Chieri n 85. Dalle ricerche ipo-catastali effettuate è emerso che la Ditta [REDACTED] è intestataria delle seguenti Unità Immobiliari:

a) Ditta [REDACTED] (All. 3/A)

Catasto Fabbricati: Foglio 8 particella 72 sub 4 – cat. D/1 (All. 6/A)

Foglio 8 particella 72 sub 2 – cat. A/3 (All. 7/A)

L'unità immobiliare F. 8 particella 72 sub 4 è rappresentata di massima nella planimetria catastale di cui all'Allegato 6/B). L'unità immobiliare di cui al F. 8 particella 72 sub 2 rappresentata nella planimetria catastale di cui all'Allegato 7/B) risale al 6/03/1975. In



tale planimetria è rappresentato un alloggio custode che però non trova riscontro nello stato attuale dei luoghi. Sostanzialmente tale unità immobiliare è allo stato insussistente atteso che il cosiddetto alloggio custode ivi rappresentato è stato oggetto di fatto di trasformazione in uffici ed accorpato nell'Unità Immobiliare di cui al subalterno 4. Tale accorpamento trova conforto nelle C.E. 94/023 del 5/9/1994 e C.E. 95/150 del 14/02/1996 (Allegato 11).

Contemporaneamente sempre per effetto delle sopracitate C.E. 94/023 e C.E. 95/150 veniva realizzato un nuovo alloggio in altra posizione del compendio immobiliare a cui però non è seguito l'accatastamento.

b) Ditta [REDACTED] (All. 3/B)

Catasto Terreni: Foglio 8 particella 176 (All. 8/A)

Foglio 8 particella 222 (All. 8/B)

Foglio 8 particella 231 (All. 8/C)

Dalle ricerche ipotecarie è emerso che la particella 231 del Foglio 8 è stata venduta dalla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto del 27/05/1985 a rogito Notaio Edoardo Barbarossa in Chieri rep. 1303 registrato a Chieri il 13/06/1985 al n. 418 vol 189 mod. I e trascritto a Torino 2 l'11/06/1985 ai nn 12524/10026 (Allegato 4). Pertanto la particella 231 viene esclusa dalla presente relazione di stima.

**

Nella determinazione del valore venale di stima, il sottoscritto ha utilizzato criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che



hanno tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione, di manutenzione e della disponibilità.

B) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Ubicazione, coerenze, dati catastali

Piena proprietà

Il complesso immobiliare oggetto di stima è costituito da:

A) Fabbricati

A.1) Capannone industriale della superficie complessiva di circa m² 6.000, elevato ad un piano f.t. ed articolato internamente in area lavorazione, magazzini materia prima e prodotto finito, archivio "fustelle" e locali tecnici;

A.2) Palazzina uffici elevata a due piani f.t. di cui al piano terreno: sala riunioni, archivio, servizi igienici, mensa e spogliatoi; al piano primo: ufficio amministratore e uffici tecnici, commerciali ed amministrativi;

i suddetti fabbricati sono intestati al Catasto Fabbricati alla Ditta

██

██████████ – proprietà 1/1 e censiti al **Foglio 8 particella 72 subalterno 4** (già subalterni 1 e 3) – categoria D/1 – R.C. € 30.046,00 (Allegato 6/A)

A.3) L'attuale alloggio (per custode) posto al piano 1° fuori terra della superficie di circa m² 55 non risulta accatastato e non corrisponde a quello esposto nella planimetria di cui al subalterno 2 ma è rappresentato negli elaborati progettuali allegati alle C.E. 94/023 del 5/9/1994 e C.E. 95/150 del 14/02/1996 (Allegato 11).



Pertanto tale unità immobiliare necessita dell'accatastamento al Catasto Fabbricati.

Il compendio dei fabbricati sopraelencati è entrostante a terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio **8** particella **72** (Allegato 5).

B)Appezzamenti di terreno

B.1) Terreno della superficie catastale di m² 453 intestato al Catasto Terreni alla [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - proprietà 1000/1000 - e censito al **Foglio 8 particella 176** - seminativo - classe 2- superficie are 4.53 - R.D. € 4,09 - R.A. € 2,34 (Allegato 8/A);

B.2) Terreno della superficie catastale di m² 42 intestato al Catasto Terreni alla [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - proprietà 1000/1000 - e censito al **Foglio 8 particella 222** - seminativo - classe 2- superficie are 0.42 - R.D. € 0,38 - R.A. € 0,22 (Allegato 8/B).

Il complesso immobiliare sopra descritto ai punti A e B (Fabbricati ed Appezzamenti di terreno) è posto alle seguenti complessive coerenze: particelle 474, 373, 371, 54, 243, 586, 331 465, 467, 231, 229 e 73 del Foglio 8 (Allegato 1).

Si fa presente che i mappali 72, 176 e 222 ricomprendono porzioni di strade ad uso pubblico e per le quali non risultano le relative dismissioni. A tal proposito si rimanda anche a quanto previsto nell'atto di provenienza del 12/06/1973 (Allegato 28) ed evidenziato al punto 4 del paragrafo F) della presente perizia.



Pertanto la recinzione del complesso dei fabbricati di cui al Foglio 8 particella 72 subalterno 4 ed alloggio custode non coincide con il perimetro del mappale stesso.

Si renderà necessario un rilievo catastale puntuale ai fini della corretta individuazione catastale in mappa dell'intero compendio immobiliare e dei confini.

Infine si precisa che per la cabina elettrica installata nelle vicinanze della recinzione, sul lato di Via Chieri e quindi insistente sulla particella 72 del Foglio 8, non sono state reperite pratiche edilizie autorizzative e nel contempo non è stato possibile accertarne puntualmente la proprietà anche eventualmente di tipo superficiario. Si segnala che la suddetta cabina elettrica è già indicata nella planimetria allegata all'atto di vincolo edilizio del 14/06/1994 a rogito Notaio Adriana Lazzerini Quaranta rep 61810/18146 trascritto a Torino 2 il 7/07/1994 ai nn. 18284/12670 (Allegato 30).

C) DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ubicato nell'area industriale in zona Sant'Anna del Comune di Andezeno posta ad Ovest del concentrico a cui si accede da Via Chieri che si dirama dalla Strada Provinciale N. 119.

Come anticipato nel paragrafo **B)** la rappresentazione in mappa del mappale 72 non corrisponde allo stato attuale dei luoghi. Infatti sia ad Ovest (quindi anche sulla particella 176) che a Nord il mappale è attraversato da strade pubbliche.



L'area di proprietà risulta recintata con ringhiera metallica sui lati di Via Chieri e del Tario mentre sul lato Est è presente un muro in blocchi cementizi. Inoltre in merito ai confini del capannone oggetto di stima si segnala quanto segue:

- sul lato Est confina oltre che con Via Chieri anche con proprietà di Terzi (distinta al Foglio 8 particella 229 - [REDACTED] o dante causa) rappresentata da area cortilizia (nella quale si apre una porta di uscita di sicurezza dello stesso [REDACTED]) ed un capannone in aderenza;
- sul lato Sud confina con il capannone di proprietà [REDACTED] o dante causa segnalandosi altresì la presenza di un'intercapedine pedonabile verosimilmente comune, per ispezioni manutentive e di sicurezza, che si sviluppa lungo tutto il suddetto confine. Al riguardo si richiama quanto riportato nell'atto di vendita del 27/05/1985 a rogito Notaio Edoardo Barbarossa rep. 1303 e trascritto a Torino 2 l'11/06/1985 ai nn. 10026/12524 (Allegato 4) nonché nell'atto di costituzione vincoli edilizi 14/4/1998 a rogito Notaio Adriana LAZZERINI Quaranta rep. 64332/19381 e trascritto a Torino 2 il 13/05/1998 ai nn. 15501/11478 e 15502/11479 (Allegato 31) evidenziati al punto 6 e 8 del paragrafo F) della presente perizia.

Infine si segnala la presenza di n. 2 passaggi carrai intercomunicanti tra il capannone dello [REDACTED] [REDACTED] in Liquidazione Giudiziale e quello di proprietà [REDACTED] (distinto al Foglio 8 particella 73).



Il complesso immobiliare in esame è stato edificato all'inizio degli anni '70 del secolo scorso con significativi ampliamenti successivi nel corso degli anni '80 e '90. Nella planimetria riassuntiva di cui all'Allegato 2 vengono individuati sinteticamente e di massima le parti del compendio in esame:

- **palazzina uffici** che si sviluppa su due piani f.t. posta sul lato Nord del compendio a cui si accede sia tramite accesso pedonale su Via Chieri che dall'accesso carraio che immette nell'area di manovra zona tettoia scarico/carico. L'area antistante il fabbricato è a prato con piantumazione di alberi di alto fusto. Si segnala che nell'area a verde è presente un piccolo manufatto in blocchi cementizi al cui interno è presente una pompa per aspirazione acqua da cisterna interrata. La palazzina presenta struttura in c.a. con tamponamenti in muratura, facciata intonacata e tinteggiata, tetto a falda con manto di copertura in tegole. Internamente si rileva quanto segue:
 - i due piani sono collegati da scala interna rivestita in travertino con parapetto metallico e vetri, passamano in legno. E' presente anche una scala anticendio posizionata sul lato Est della palazzina;
 - **pavimentazione**
 - al piano 1° in parquet nell'ufficio dell'amministratore, in marmo nel corridoio antistante la scala ed in piastrelle di ceramica negli uffici tecnico-amministrativi;
 - al piano Terra in piastrelle tipo cotto nella sala riunioni, in



piastrelle di ceramica negli altri locali;

- pareti

- al piano 1° rivestite con carta da parati nell'ufficio dell'amministratore, rivestite con piastrelle nel servizio igienico (in disuso), intonacate e tinteggiate negli altri vani;

- al piano Terra rivestite con piastrelle nei bagni e nelle docce; intonacate e tinteggiate negli altri locali;

- serramenti

- esterni in alluminio protetti da avvolgibili;

- interni in alluminio o legno con vetri;

- **capannone** articolato sotto il profilo strutturale in tre parti e precisamente:

- porzione centrale originaria con struttura portante in c.a, tamponamenti con blocchi cementizi e tetto con struttura metallica a falde. Per quanto riguarda la copertura si rileva la presenza di lastre in fibro cemento verosimilmente con amianto protette da sovracopertura in lastre di lamiera grecata.

Si segnala pertanto la necessità di procedere a prelievi e verifiche tecniche per l'accertamento dell'eventuale presenza di amianto e a conseguenti interventi di bonifica il tutto a cura e carico dell'aggiudicatario. All'interno nell'area lavorativa è presente una controsoffittatura.

La pavimentazione è in battuto di cemento carrabile. I serramenti esterni ove presenti sono metallici con vetri.



Nell'area lavorativa è stato realizzato un magazzino "fustelle" delimitato con un muro in blocchi cementizi e costruendo all'interno un soppalco pedonabile. Sono inoltre presenti un'area, delimitata con tramezzo, per manutenzione macchinari.

Ai fini della sicurezza è stato costruito inoltre un tunnel per la "via di fuga" verso l'area esterna carico/scarico.

- porzione lato Sud destinata magazzino che presenta struttura portante in c.a., tamponamenti con blocchi cementizi e tetto con struttura metallica a falde. E' separata dall'area lavorativa da parete divisoria con passaggi carrai di collegamento. Per quanto riguarda la copertura si rileva la presenza di lastre in fibro cemento verosimilmente con amianto protette da sovracopertura in lastre di lamiera grecata.

Si segnala pertanto la necessità di procedere a prelievi e verifiche tecniche per l'accertamento dell'eventuale presenza di amianto e a conseguenti interventi di bonifica il tutto a cura e carico dell'aggiudicatario.

La pavimentazione è in battuto di cemento. I serramenti esterni sono metallici con vetrate ove presenti.

Come già anticipato all'inizio del paragrafo è presente un varco di collegamento, per il passaggio dei carrelli elevatori con il limitrofo capannone di proprietà di Terzi (distinto al Foglio 8 particella 73 - [REDACTED]). Infine si ribadisce la presenza dell'intercapedine pedonabile [con relative uscite di



sicurezza alle due estremità (lato Ovest ed Est in quest'ultimo caso nell'area di pertinenza del fabbricato F 8 particella 229 - [REDACTED]) che si sviluppa lungo tutto il confine Sud;

- porzione lato Est destinata anch'essa a magazzino e realizzata in due fasi di cui l'ultima risalente al 1986. Presenta struttura portante in carpenteria metallica con tamponamenti in blocchi cementizi. Pavimento in battuto di cemento carrabile. Il collegamento con l'area lavorazioni e l'altro magazzino è dato da passaggi carrai per carrelli elevatori. Per quanto riguarda la copertura si rileva la presenza di lastre in fibro cemento verosimilmente con amianto protette da sovracopertura in lastre di lamiera grecata.

Si segnala pertanto la necessità di procedere a prelievi e verifiche tecniche per l'accertamento dell'eventuale presenza di amianto e a conseguenti interventi di bonifica il tutto a cura e carico dell'aggiudicatario.

Infine si segnala la presenza di un'uscita di sicurezza che si apre nell'area cortilizia del mappale 229 del Foglio 8 ([REDACTED]).

- **locali accessori di servizio:**
 - nell'angolo Nord-Ovest del compendio, con accesso esterno da Via del Tario, sono presenti il locale compressori e n. 2 locali che ospitano rispettivamente n. 2 centrali termiche;



- nell'angolo Nord- Est sono presenti n. 2 locali magazzino, un locale centrale termica con accesso esterno da Via Chieri ed infine è presente una tettoia (per carico/scarico) con pilastri in c.a. e struttura di copertura metallica;
- **tettoia copertura auto e biciclette** installate nell'area antistante la sopracitata area carico/scarico e presentano struttura metallica e copertura con onduline;
- **alloggio custode:** ubicato al piano primo sopra i due magazzini e centrale termica nell'angolo Nord-Est del compendio a cui si accede tramite scala metallica. Presenta struttura in c.a., facciate intonacate e tinteggiate, tetto piano. Internamente presenta:
 - pavimenti in piastrelle;
 - pareti rivestite con piastrelle nel bagno e nel cucinino, intonacate e tinteggiate negli altri vani;
 - serramenti esterni in alluminio protetti da avvolgibili; interni in legno con vetri. Portoncino d'ingresso in alluminio;
 - l'acqua calda ed il riscaldamento sono garantiti da caldaia murale Lamborghini Visa, posta al piano primo e distribuito a mezzo termosifoni;
 - il bagno è dotato di lavandino, vaso wc, bidet e vasca.

Impianti di servizio del compendio immobiliare

Dai sopralluoghi e dalle informazioni reperite si è rilevato quanto segue:

Riscaldamento



- Palazzina uffici piani T-1° (compresi spogliatoi, mensa) garantito da caldaia ad acqua Lamborghini Super Prex 90 e distribuito a mezzo termosifoni. La caldaia è ubicata nel locale servizi accessori nell'angolo Nord- Ovest del compendio;
- Capannone area lavorazione garantito da caldaia ad aria Lamborghini LGE 500 La caldaia è ubicata nel locale servizi accessori nell'angolo Nord- Ovest del compendio. L'aria calda viene distribuita a mezzo tubazione aerea;
- Magazzino lato Est del capannone garantito con caldaia ad aria Lamborghini LG/C 500 ubicata nel vano C.T. posto sotto l'alloggio del custode angolo Nord- Est. La distribuzione a mezzo condotte aeree. Al momento l'impianto non viene utilizzato;
- Magazzino lato Sud. Il riscaldamento ad aria proviene da caldaia di proprietà Terzi e precisamente del capannone [REDACTED];
- L'alloggio del custode, come già descritto è dotato di riscaldamento autonomo.

Elettrico e forza motrice

I fabbricati sono dotati di impianto elettrico aventi punti luce e prese anche di tipo industriale.

Antincendio

E' presente una colonnina per attacco VVF nel giardino antistante la palazzina a cui si aggiungono le manichette distribuite nei reparti ove sono installati anche dei sensori per rilevamento fumi. Si segnala che vicino alla torretta per i VVF è presente un



impianto di aspirazione acqua da cisterna interrata.

Cisterne interrate

- cisterna interrata per raccolta acque reflue di lavorazione ubicata sotto la tettoia carico/scarico;
- cisterna interrata per raccolta acque reflue di lavorazione ubicata nella manica magazzino lato Est. Detta cisterna dev'essere sanificata e sabbiata per la dismissione;
- sopracitata cisterna contenente acqua ubicata nel gairdino antistante la palazzina uffici.

Acqua potabile e fognature

Gli immobili sono collegati con le reti comunali. Si segnala che nel marciapiede antistante la palazzina uffici sono presenti due fosse biologiche di raccolta.

**

Si precisa che non sono stati reperiti attestati di prestazione energetica per gli immobili in esame nonché certificato di prevenzione incendi ad eccezione di una comunicazione dei VVF prot. 6209 (pratica 29973/P) del 22/11/1994 riguardante l'ampliamento fabbricato industriale (alloggio custode) [All. 18].

Nell'Allegato 34) è stata predisposta la documentazione fotografica.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Precisazioni di carattere generale

Nel corso dei sopralluoghi, sono state rilevate incogruenze amministrative e catastali negli immobili. Si ritiene opportuno,



quindi, procedere all'esecuzione di un rilievo strumentale del complesso immobiliare ai fini di una puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi e con particolare riferimento ai confini, intercapedini e strade (Via del Tario e Via Chieri). Si rileva altresì che presso il Comune di Andezeno non è stata reperita alcuna documentazione (delibere, frazionamenti, espropri, atti di cessione, ecc.) attestanti dismissioni di aree per uso pubblico.

Situazione Amministrativa e Catastale

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Andezeno sono state effettuate ricerche per il reperimento di provvedimenti autorizzativi inerenti i fabbricati oggetto di stima. Nel contempo verranno anche indicate eventuali difformità amministrative e catastali.

Dalle ricerche eseguite risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 1) Licenza Edilizia n. 14/73 dello 03/07/1973 per la nuova costruzione di stabilimento industriale (Allegato 15);
- 2) Licenza Edilizia n. 62/76 del 21/12/1976 per ampliamento fabbricato industriale e copertura fosso;
- 3) C.E. n. 36/1979 del 28/08/1979 per ampliamento fabbricato industriale in Variante alla L.E. n. 62/76 (Allegato 16);
- 4) C.E. n. 40 del 26/06/1982 per l'esecuzione di opere di urbanizzazione;
- 5) C.E. n. 89/82 del 3/12/1982 per ampliamento fabbricato industriale (Non Eseguita);



- 6) C.E. n. 5 (prot. 288) del 12/09/1986 per ampliamento fabbricato industriale e recinzione proprietà (Allegato 17);
- 7) C.E. n. 47/87 del 8/07/1987 per il rifacimento tetto della palazzina adibita ad uffici;
- 8) Autorizzazione Edilizia n. 23/A/90 del 7/05/1990 per modifiche interne – formazione pensiline – posa doghe e rivestimento in mattoni;
- 9) C.E. n. 94/023 del 5/09/1994 per ampliamento fabbricato (Alloggio custode);
- 10) C.E. n. 95/150 del 14/02/1996 per Variante in corso d'opera alla C.E. n. 94/023 (Allegato 11);
- 11) C.E. 96/020 del 20/05/1996 per trasformazione parte di magazzino in autorimessa;
- 12) C.E. 96/021 del 20/05/1996 per costruzione tettoia per protezione parcheggio automezzi (Allegato 14);
- 13) D.I.A. 25/96 (prot. 3239 del 24/09/1996) per Variante in corso d'opera alla C.E. 20/96 diversa suddivisione muratura box;
- 14) C.E. 96/038 del 28/06/1996 per costruzione tettoia per carico scarico merci (Allegato 13);
- 15) C.E. 99/002 del 4/03/1999 per costruzione locale tecnico per ricovero compressori e condizionatori;
- 16) Autorizzazione Edilizia 99/003 del 4/03/1999 per sistemazione e chiusura tratto fognario;
- 17) C.E. 01/009 del 20/04/2001 per realizzazione deposito temporaneo con struttura tipo gabbione;



- 18) C.E. 35/2001 dell'1/10/2001 per Variante in corso d'opera alla C.E. 99/002 (Allegato 12);
- 19) C.I.L N. 68 DEL 9/09/2012 per l'installazione di impianto fotovoltaico (Non eseguito).

Per quanto attiene l'agibilità presso l'Archivio Edilizio non è stata reperita documentazione in merito se non una lettera datata 26/04/2007 (prot. 0002227) invitata dal Comune di Andezeno alla [REDACTED] (Allegato 10) in cui veniva richiesta documentazione suppletiva, a fronte della richiesta di rilascio del certificato di agibilità per l'immobile confinante di cui al Foglio 8 mappali 73, 219 e 233 (oggi proprietà [REDACTED]). Detto immobile è stato edificato contemporaneamente con gli stessi titoli abilitativi riguardanti la porzione immobiliare oggetto della presente stima.

Si segnala inoltre che non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti la cabina elettrica.

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 9) rilasciato dal Comune di Andezeno in data 11/06/2024 (a cui si rinvia per maggior dettaglio) l'area distinta al Foglio 8 mappali 72, 176, 222 è interessata dalle seguenti prescrizioni urbanistiche che sinteticamente si riportano:

Gli immobili distinti al Catasto Terreni al Foglio 8 mappali 72, quasi totalmente – 222 ricadono in zona **Di2** – destinazione d'uso **Di** industriale e /o artigianale;

I mappali di cui al Foglio 8 nn. 72 – 222 sono interessati da fascia di rispetto stradale di cui all'art. 22 delle N.T.A. del P.R.G.C.;



Il mappale di cui al Foglio 8 n. 176 totalmente e il n. 72 per una piccola parte in base al Piano Regolatore Generale Comunale approvato risulta soggetto alla seguente destinazione urbanistica: Strada Pubblica all'interno della zona **Di2**;

Inoltre sul mappale n. 72 insiste un fabbricato.

Ai fini del confronto tra lo stato attuale delle unità immobiliari e quanto licenziato lo scrivente ha fatto riferimento ai titoli assentiti, elencando a titolo esemplificativo ma non esaustivo, (prevedendosi comunque la necessità di un rilievo strumentale dei fabbricati) le seguenti difformità:

Palazzina uffici, Alloggio custode e Locali di servizio

Con riferimento agli elaborati planimetrici allegati alle C.E. 95/150 del 14/02/1996 (Allegato 11), e della C.E. 35/2001 del 1°/10/2001 (Allegato 12) si rilevano le seguenti difformità:

C.E. 95/150 del 14/02/1996 (Allegato 11),

Palazzina uffici

- Piano Terreno: realizzazione di tramezzature per diversa distribuzione spazi (disimpegno, infermeria, bagno ed archivio);
- Piano Primo: realizzazione/demolizione di tramezzature nell'area archivio, aperture di n. 2 finestre di cui una su interno capannone e l'altra per aereazione bagno; chiusura di finestra nel ripostiglio vicino alla scala; trasformazione di porta finestra in finestra lato Est;

Alloggio Custode: eliminazione di porta scorrevole nel corridoio



Locali di servizio ubicati sotto l'alloggio custode: chiusura della porta di accesso nella C.T. lato cortile ed apertura di passaggio dalla pubblica via; realizzazione di presa d'aria con il confinante locale tecnico. Realizzazione di soppalco con parete e porta di accesso sopra il sopracitato locale tecnico.

Le variazioni rilevate sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nelle planimetria di raffronto, non in scala, che si allegano (Allegato 19).

C.E. 35/2001 del 1°/10/2001 (Allegato 12)

Palazzina uffici

- Piano Terreno: modifica passaggio disimpegno posto tra il vano scala e la sala riunioni;

Locali di servizio posti sull'angolo Nord-Ovest

- trasformazione di porta in griglia di aereazione in una delle due C.T.;
- diverso dimensionamento dei locali manutenzione macchinari e centrale termica

Le variazioni rilevate sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nelle planimetria di raffronto, non in scala, che si allegano (Allegato 20).

Tettoia scarico/carico e scala antincendio

Con riferimento agli elaborati planimetrici allegati alle C.E. 96/038 del 28/06/1996 (Allegato 13) si rilevano le seguenti difformità:



- maggiore dimensionamento della tettoia rispetto al progetto;
- chiusura / apertura di passaggio tra la tettoia e il capannone;
- realizzazione di tunnel per evacuazione antincendio
- diverso posizionamento della scala antincendio a cui si accede dal 1° piano della palazzina;

Le variazioni rilevate sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nelle planimetria di raffronto, non in scala, che si allegano (Allegato 21).

Tettoia protezione parcheggio cicli e automobili

Con riferimento agli elaborati planimetrici allegati alle C.E. 96/021 del 20/05/1996 (Allegato 14) si rilevano le seguenti difformità:

- ampliamento della tettoia per automobili;
- diverso posizionamento della tettoia cicli.

Le variazioni rilevate sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nelle planimetria di raffronto, non in scala, che si allegano (Allegato 22).

Capannone e locali di servizio lato Nord - Est

Con riferimento agli elaborati planimetrici allegati alle L.E. 14/73 del 3/07/1973 (Allegato 15), C.E. 36/79 del 28/08/1979 (Allegato 16) e la C.E. 5 del 12/09/1986 (Allegato 17) si rilevano le seguenti difformità:

- realizzazione di parete dividente la manica del magazzino lato Est con la proprietà del mappale 229 del Foglio 8 (██████) e



del muro dividente la proprietà del mappale 73 del Foglio 8

(XXXXXXXXXX);

- realizzazione di passaggi intercomunicanti con la proprietà del capannone entrostante il mappale 73 del Foglio 8 (XXXXXXXXXX);
- realizzazione di tramezzature interne dividenti l'area di lavorazione con magazzino lato Sud;
- apertura di passaggi interni intercomunicanti;
- realizzazione di magazzino fustelle con costruzione di tramezzo e soppalco in carpenteria;
- realizzazione di tunnel anticendio;
- modifica composizione locali di servizio angolo Nord – Est

Le variazioni rilevate sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nelle planimetria di raffronto, non in scala, che si allegano (Allegato 23/A-B-C).

**

Nel contempo nel giardino antistante la palazzina è presente una piccola costruzione in blocchi cementizi (in cui è installata una pompa di aspirazione acqua dalla sottostante cisterna) per la quale non è stata reperita pratica edilizia.

**

Situazione catastale immobili

Come anticipato in premessa il vecchio alloggio custode al tempo identificato con il subalterno 2 (Allegato 7/A-B) è stato



trasformato in locali ad ufficio ed inseriti nell'unità immobiliare di cui al subalterno 4 (Allegato 6/A-B).

Nel contempo il nuovo alloggio custode (Allegato 11 – estratto pratica edilizia) realizzato in altra area del compendio non risulta accatastato. Pertanto al tal fine dovranno essere predisposte:

- la pratica catastale per la soppressione del subalterno 2;
- la pratica di accatastamento del nuovo alloggio.

Inoltre si dovrà procedere all'aggiornamento dell'intestazione del terreno di cui al Foglio 8 mappale 231 non più di proprietà dello [REDACTED] come da atto del 27/05/1985 a rogito Notaio Edoardo Barbarossa in Chieri rep. 1303 registrato a Chieri il 13/06/1985 al n. 418 vol 189 mod. I e trascritto a Torino 2 l'11/06/1985 ai nn 12524/10026 (Allegato 4).

La planimetria catastale del subalterno 4 non rappresenta lo stato dei luoghi. Nelle planimetrie (non in scala) di cui all'Allegato 24) sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) delle difformità rilevate. In particolare si segnalano:

Palazzina uffici

Piano 1°

- realizzazione di scala antincendio e relativo "balconcino" in struttura metallica grigliata. Per l'accesso dalla suddetta scala negli uffici è stata trasformata una finestra in porta-finestra;
- spostamento tramezzo interno;
- chiusura ed apertura di finestra lato capannone;



Piano Terreno

- costruzione di tramezzi per la realizzazione di un bagno e sala medica;
- nel magazzino fustelle è stato realizzato un soppalco in carpenteria pedonabile. Nel contempo è stato costruito un "balconcino" coprente il limitrofo passaggio verso l'uscita pedonale nel cortile;
- nel magazzino compressori è stato realizzato un soppalco parte cementizio e parte in carpenteria;
- una porzione sopra il locale tecnico adiacente alla C.T., posta sotto il nuovo alloggio custode, è stato chiuso con tramezzo e porta di accesso;
- nell'area della tettoia scarico/carico è stata demolita una tramezzatura
- non sono rappresentati in planimetria le tettoie a protezione auto e cicli, nonché il "gabbiotto" sito nel giardino antistante la palazzina in cui è installata la pompa aspirazione acqua;

**

Le irregolarità urbanistiche rilevate si ritengono sanabili fatto salvo il superiore parere del Comune di Andezeno, previo aggiornamento e variazioni catastali. Gli oneri e la regolarizzazione, sono posti a carico e cura dell'aggiudicatario di cui si è tenuto conto in sede di stima.

**

E) DIRITTO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito dalle



particelle 72 del Foglio 8 [(con entrostante fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 8 particella 72 subalterno 4 (già subb 1 et 3) e subalterno 2 (ora insussistente)] e particelle 176, 222 del Foglio 8 che alla data dell'apertura della Liquidazione Giudiziale 18/01/2024 risultavano di proprietà della Società

Alla Società [REDACTED] il compendio in esame pervenne a maggior corpo in forza di atto di trasformazione di denominazione dello [REDACTED]

██████████ con atto del 13/07/1984 a rogito Notaio Carlo Alberto Migliardi in Torino rep. 102964/10444 trascritto a Torino 2 il 6/09/1984 ai nn. 23546/19196 (Allegato 25 - nota di trascrizione).

Con atto di compravendita del 15/06/1982 a rogito Notaio
Adriana Lazzerini Quaranta in Chieri rep. 37685/11233 e
trascritto a Torino 2 il 5/07/1982 a i nn. 15439/12459 la Società

acquistò la particella **222** del Foglio **8** di m² 75 dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (Allegato 26).

Successivamente la particella 222 è stata frazionata originando la particella 231 di m² 33 venduta con atto dl 27/05/1985 – All. 4).

Con verbale di assemblea autenticato il 16/02/1976 a rogito
 Notaio Riccardo De Magistris in Chieri e trascritto a Torino 2 il
 17/03/1976 ai nn. 6083/4906 la [REDACTED]



S.r.l. venne trasformata in [REDACTED]
[REDACTED] S.n.c.. (Allegato 27).

Con atto di compravendita del 12/06/1973 a rogito Notaio Adriana Lazzerini Quaranta in Chieri rep. 18859/6159 e trascritto a Torino 2 il 3/07/1973 ai nn. 15445/17604 (Allegato 28) la [REDACTED] acquistò a maggior corpo appezzamenti terreno in Andezeno tra cui anche le particelle 72 e 176 del Foglio 8.

I fabbricati entrostanti la particella 72 del Foglio 8 sono stati costruiti dalla stessa Società [REDACTED].

F) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, USI ED ONERI

Gli immobili oggetto di stima sono soggetti alle prescrizioni contenute nei seguenti atti e precisamente:

- 1) atto di trasformazione del 13/07/1984 trascritto il 6/09/1984 ai nn. 23546/19196 (Allegato 25);
- 2) atto di acquisto del 15/06/1982 a rogito Notaio Adriana Lazzerini Quaranta in Chieri rep. 37685/11233 e trascritto a Torino 2 il 5/07/1982 ai nn. 15439/12459 (Allegato 26);
- 3) verbale di assemblea per trasformazione autenticato il 16/02/1976 a rogito Notaio Riccardo De Magistris in Chieri e trascritto a Torino 2 il 17/03/1976 ai nn. 6083/4906 (All. 27);



4) atto di acquisto del 12/06/1973 a rogito Notaio Adriana Lazzerini Quaranta in Chieri rep. 18859/6159 e trascritto a Torino 2 il 3/07/1973 ai nn. 15445/17604 (Allegato 28). Nel seguente atto viene precisato quanto segue:

<< ... omissis.... La vendita è fatta alle seguenti condizioni: il venditore si impegna a lasciare a disposizione del terreno compravenduto, come della sua residua proprietà e di quella già venduta facente parte del Foglio 8, una striscia di terreno larga metri 10,50 comprendente l'attuale stradina interpoderale, per la formazione della strada e relative piazzole eventualmente previste dal piano regolatore generale senza che il venditore assuma al riguardo ulteriori oneri od incombenze in merito alla costruenda strada; l'acquirente si impegna a dismettere a sedime stradale con diritto di passaggio pedonale e carraio nonché conduzione di tubature e cavi sotterranei a favore di terzi una striscia larga metri 12 lungo il confine ovest del terreno compravenduto con la proprietà [REDACTED] e meglio il terreno dismesso risulta tinteggiato in verde e delimitato dalle lettere A-B-C-D nella citata planimetria allegata...omissis...>>

5) atto di vendita del 14/12/1979 a rogito Notaio Adriana Lazzerini Quaranta in Chieri rep. 32429/9874 e trascritto a Torino 2 il 29/12/1979 ai nn. 23516/28983 (Allegato 29) con



cui [REDACTED]

[REDACTED] vende ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] gli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 73 e 219 del Foglio con entrostante capannone che confina con l'attuale fabbricato di proprietà della società in Liquidazione Giudiziale;

6) atto di vendita del 27/05/1985 a rogito Notaio Edoardo Barbarossa in Chieri rep. 1303 e trascritto a Torino 2 l'11/06/1985 ai nn. 10026/12524 (Allegato 4) con cui [REDACTED] [REDACTED] vende alla Società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] le limitrofe particelle 229, 230 e 231 del Foglio 8 con entrostante capannone.

Tra le varie precisazioni si segnala la seguente:

<<...omissis....Riconoscono infine l'intercapedine posta tra il camerone venduto e la proprietà [REDACTED], essere di uso comune per le manutenzioni ed essere fruibile dalla proprietà [REDACTED] e dalla proprietà della società acquirente quale uscita di sicurezza...omissis..>>.

7) atto di vincolo edilizio del 14/06/1994 a rogito Notaio Adriana Lazzerini Quaranta in Chieri rep. 61810/18146 e trascritto a Torino 2 il 7/07/1994 ai nn. 18284/12670



(Allegato 30/A) in forza del quale la Ditta [REDACTED] proprietaria della particella n 229 del Foglio 8 coerente con la particella n. 72 del Foglio 8 di proprietà dello [REDACTED] concede allo stesso [REDACTED] quanto segue (si riportano solo alcune concessioni rinviando per il dettaglio all'atto allegato):

- *diritto di sopraelevare il fabbricato esistente (locale caldaia e box) posto lungo il confine ovest come evidenziato con lettere A-B e colore giallo nella planimetria allegata e aprire sulle stesso muro in sopraelevazione delle luci ad altezza di mt 2 dal piano pavimento;*
- *il mantenimento dell'apertura per uscita di sicurezza esistente sul muro del capannone , lato A-C meglio identificato nella succitata planimetria.*

Per completezza si allega la Scrittura Privata del 31/03/1994 (All. 30/B);

8) atto di convenzione e vincolo edilizio del 14/04/1998 a rogito Notaio Adriana Lazzerini Quaranta in Chieri rep. 64332/ e trascritto a Torino 2 il 13/05/1998 ai nn. 15501/11478 e 15502/11479 (Allegato 31/A) tra la Ditta [REDACTED] proprietaria della particella n 229 del Foglio 8 coerente con la particella n. 72 del Foglio 8 di proprietà dello [REDACTED]



██████████ presenti anche i Sig.ri ██████████
 ██████████ ██████████ ██████████ proprietari del terreno, con
 entrostante fabbricato distinto al Foglio 8 particelle 73 e 219.
 quanto segue (si riportano solo alcune concessioni rinviando
 per il dettaglio all'atto allegato):

<<5) *Il mantenimento delle aperture per uscite di sicurezza
 esistenti e precisamente:*

*a) porta per uscita di sicurezza posta nell'intercapedine
 esistente tra il capannone proprietà ██████████ e il capannone
 proprietà ██████████ coniugi (di utilizzo comune dei
 fabbricati di proprietà ██████████ e coniugi
 ██████████)...omissis>>*

Per completezza si allega la Scrittura Privata del 10/07/1998
 (All. 31/B);

Infine dagli accertamenti effettuati non è stata reperita
 documentazione attestante la sussistenza di usi civici, censi o
 livelli gravanti sul sedime degli immobili oggetto di stima.

G) VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il sottoscritto Perito, per la determinazione del più probabile
 valore di mercato ha applicato il metodo di stima sintetico-
 comparativo, che giunge al valore degli immobili sulla base dei
 correnti prezzi unitari medi di mercato praticati nella zona di



riferimento per unità immobiliari assimilabili a quelle in esame nell'attuale contingenza di mercato e ritenendo prive di valore autonomo le pertinenze (aree esterne, cabina elettrica, aree di manovra e di carico/scarico). In considerazione dell'obbligo di rilascio del compendio immobiliare, da parte dell'attuale affittuario d'azienda, entro il 30/06/2025 altresì per il non rinnovo del contratto di comodato ad uso gratuito del custode la valutazione degli immobili è stata effettuata nell'ipotesi di stato libero.

Nella stima si è anche tenuto conto degli oneri, posti a cura e a carico dell'aggiudicatario, per:

- il rilievo strumentale ai fini della corretta definizione della consistenza del mappale 72 e conseguenti confini e dei mappali 176 e 222;
- i rilievi strumentali ai fini della puntuale individuazione delle irregolarità urbanistiche e catastali e relative sanatorie;
- per la eventuale dismissione al Comune delle aree ora sedime stradale;
- gli interventi tecnici e di eventuale bonifica sui manti di copertura per la eventuale presenza di amianto.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si determina quanto segue:

Capannone principale e locali di servizio

Area di superficie commerciale

complessiva stimata : m² 6.000,00 circa

Valore unitario medio €/m²: 200,00

Valore totale mq 6.000,00 x €/m² 200= € 1.200.000,00



Fabbricato ad uso ufficiPiano Terreno (Uffici)

Area di superficie commerciale

complessiva stimata:

P.T m² 240,00 circa

P.1° m² 240,00 circa

Totale m² 480

Valore unitario medio €/m²: 450,00

Valore totale m² 480,00 x €/m² 450= € 216.000,00

Alloggio

Area di superficie commerciale mq 55,00 circa

Valore unitario medio €/mq: 400,00

Valore totale mq 55,00 x €/mq 400,00= € 22.000,00

Totale € 1.438.000,00

In considerazione degli oneri sopra descritti si ritiene opportuno ridurre in via puramente indicativa e non pregiudizievole il valore sopra stimato nella misura del 15% e conseguentemente:

€ 1.438.000,00 x 0,85=€ 1.222.300,00 arrotondabile ad
€ 1.222.000,00.

Tale valore si suggerisce come prezzo a base d'asta a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

H) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono nella disponibilità della Società [REDACTED]

[REDACTED]



in forza di un contratto d'affitto di ramo d'azienda stipulato con scrittura privata autenticata dal Notaio Luigi Migliardi rep. 33.376/16.635 e registrata a Torino al 1° Uff. Entrate TT2 il 7/11/2019 al n. 20479/1T e successiva scrittura privata autenticata in data 01/12/2021 dal Notaio Luigi Migliardi, rep. 36.652/19.026, registrata a Torino il 30/11/2021 al 1° Uff. Entrate TT2 al n. 60293/1T. La decorrenza del contratto dal 1° Novembre 2019 con durata di anni 1 è tacitamente prorogata di anno in anno qualora non venga data disdetta.

In forza di Scrittura Privata modificativa di contratto d'affitto d'azienda del 28/11/2024 autenticata dal Notaio Luigi Migliardi e registrata a Torino I° Uff. Entrate TT2 il 10/12/2024 al n. 57746/1T (Allegato 33/A) il compendio immobiliare dovrà essere riconsegnato alla procedura libero da persone e cose entro e non oltre il 30 giugno 2025.

Per quanto riguarda la disponibilità dell'alloggio custode è stato reperito un contratto di comodato ad uso gratuito intestato al Sig.

registrato a Chieri il 4/02/2008 al n. 439/3 decorrente dal 21/01/2008 e della durata di anni 6 (Allegato 33/B). Tale contratto non risulta rinnovato.

I) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2 (Allegato 32) sono state rilevate le seguenti formalità



pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE

1) In data 19/02/2024 ai nn. 6805/5181

Trascrizione Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore

Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale dello

[REDACTED]

contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE

1) In data 21/12/2022 ai nn. 56521/10553

Iscrizione di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione

a favore

[REDACTED]

(valore complessivo iscritto € 14.997.874,62)

contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

(La formalità colpisce le unità immobiliari di cui al Foglio 8 n. 72 subb
2 e 4)

2) In data 5/09/2008 ai nn. 42484/9050

Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia Mutuo Fondiario

(valore complessivo iscritto € 2.800.000,00)

a favore

[REDACTED]



[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

**

11/11/2016

[REDACTED] ;

3) In data 26/06/1975 ai nn. 10990/9345

Trascrizione di Contratto di Finanziamento garantito da Ipoteca
(di Lire 221.000.000)

a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Almese, 4 Aprile 2025

Il Perito Estimatore

(dott. Angelo Bono)

Allegati:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Stralcio elaborato progetto
- 3/A-B) Visura catastale per soggetto
- 4) Copia atto di vendita del 27/5/1985 tr. 11/6/1985
- 5) Visura Catasto Terreni Foglio 8 particella 72
- 6/A-B) Visura e planimetria catastale Fabbr. F. 8 n. 72 sub 4
- 7/A-B) Visura e palnimetria catastale Fabbr. F. 8 n. 72 sub 2
- 8/A-B-C) Visure Catasto Terreni F. 8 particelle 176, 222 e 231
- 9) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 10) Lettera Comune di Andezeno - Agibilità
- 11) Estratto C.E. n. 95/150 del 14/2/1996



- 12) Estratto C.E. n. 35/2001 dell'1/10/2001
- 13) Estratto C.E. n. 95/038 del 28/6/1996
- 14) Estratto C.E. n. 96/021 del 20/5/1996
- 15) Estratto L.E. n. 14/73 del 3/7/1973
- 16) Estratto C.E. n. 36/79 del 28/8/1979
- 17) Estratto C.E. n. 5 (prot. 288) del 12/9/1986
- 18) Copia lettera VVF Prot. 6209 del 22/11/1994
- 19-23) Stralcio elaborato progettuali difformità
- 24) Stralcio planimetria catastale subalterno 4 con difformità
- 25) Nota trascrizione del 6/9/1984 nn 23546/19196
- 26) Atto trascritto il 5/7/1982 nn 15439/12459
- 27) Nota trascrizione del 17/03/1976 nn 6083/4906
- 28) Atto trascritto il 3/7/1973 nn 15445/17604
- 29) Atto trascritto il 29/12/1979 nn 23516/28983
- 30/A) Atto trascritto il 7/7/1994 nn 18284/12670
/B) Scrittura Privata del 31/03/1994
- 31/A) Atto trascritto il 13/5/1998 nn 15501/11478 -15502/11479
/B) Scrittura Privata del 10/7/1997
- 32) Ispezioni ipotecarie
- 33/A) Scrittura privata modifica contratto affitto d'azienda
/B) Copia contratto di comodato ad uso gratuito
- 34) Documentazione fotografica

