

Fallimento n° 117/2022

XXXXX XXXXXXXX s.r.l.

G.D.: Dott.ssa Antonia MUSSA

Curatore: Dott. Luca POMA

5° STRALCIO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI
UBICATE IN VOLVERA (TO)**

INCARICO E PREMESSA

Il sottoscritto, nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata, premesso che:

- _ la società fallita è proprietaria di entità immobiliari di proprietà ubicate nei comuni di Torino, Asti, Beinasco (TO), Volvera (TO) ed Orbassano (TO);
- _ in data 7 luglio 2023 lo scrivente ha depositato un primo stralcio di perizia estimativa sul compendio immobiliare di proprietà della fallita ubicato nel comune di Beinasco (TO);
- _ in data 26 luglio 2023 lo scrivente ha depositato un secondo stralcio di perizia estimativa sull'unità abitativa e sul locale autorimessa di

proprietà della fallita ubicati nel comune di Torino;

_ in data 17 ottobre 2023 ha depositato un terzo stralcio di perizia su entità immobiliari a destinazione produttiva di proprietà della fallita ubicate nel comune di Orbassano (TO);

_ in data 18 ottobre 2023 ha depositato un quarto stralcio di perizia su un'area edificabile di proprietà della fallita ubicata nel comune di Orbassano (TO),

procede, con il presente quinto ed ultimo stralcio di perizia, alla trattazione relativa al fabbricato produttivo con antistante e collegata palazzina uffici/abitazione di proprietà della società fallita ubicata in comune di Volvera (TO).

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Volvera (TO) - Regione Gerbole-Zucche - Via XXV Aprile numeri 23-25-27.

Nota sugli accessi

In loco si è riscontrata l'esistenza del solo numero civico "25", apposto in corrispondenza dell'accesso pedonale mentre i due accessi carrai laterali sono risultati privi di numero civico.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato produttivo elevato ad un piano fuori terra con antistante e collegata palazzina uffici/abitazione elevata a tre piani fuori terra oltre

piano interrato, entrostante a terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.553.

Con riferimento alle risultanze grafiche delle planimetrie catastali, il fabbricato si articola in:

A) Unità immobiliare individuata con il subalterno 4, composta da un locale officina compartimentato mediante apposizione di pareti mobili e da un ufficio di reparto con una superficie commerciale complessiva di mq 630, oltre a soppalco con superficie calpestabile di circa mq 48, nonché da uffici con servizi igienici al piano terreno/rialzato (primo fuori terra) dell'avancorpo elevato a tre piani, con superficie commerciale di circa mq 90 e da spogliatoi, servizi igienici e refettorio con superficie commerciale di circa mq 90 ubicati al piano interrato del suddetto avancorpo;

B) Unità immobiliare individuata con il subalterno 3, con superficie catastale totale di mq 205, composta da:

- soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno, balcone e locale centrale termica al piano primo (secondo fuori terra) del citato avancorpo;
- camera gioco bimbi, disimpegno, due camere, bagno, balcone e ripostiglio esterno al piano secondo (terzo fuori terra) del citato avancorpo¹;
- un ripostiglio-sottoscala al piano rialzato (primo fuori terra) dell'avancorpo.

Le suddette superfici, da intendersi comunque indicative, sono state

¹ La consistenza è stata desunta da planimetria catastale in quanto allo scrivente non è stato concesso l'accesso ai locali.

conteggiate con l'ausilio della planimetria catastale e delle planimetrie accluse ai progetti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Volvera, assumendo i muri interni per intero, i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50 ed i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. Quanto al soppalco, è stata invece considerata la sola superficie calpestabile assentita da titolo abilitativo edilizio.

Per l'unità abitativa si è assunta a riferimento la superficie indicata nella relativa visura catastale.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

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

Foglio 4, particella numero 584

- subalterno 3, via XXV Aprile n.ri 23-25-27 piani S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale totale metri quadrati 205 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 192), rendita euro 766,94, in forza di Costituzione del 21 dicembre 2000 Pratica numero 1119609 (numero 10376.1/2000)
- subalterno 4 (*già subalterno 2*), via XXV Aprile n.ri 23-25-27 piani S1-T, categoria D/7, rendita euro 5.506,00, in forza di Variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 20 maggio 2016 Pratica numero TO0180749 in atti dal 24 maggio 2016 (numero 72463.1/2016) che ha riguardato l'unità immobiliare precedentemente individuata con il subalterno 2, quest'ultimo costituito in data 21 dicembre 2000 Pratica numero 1119609 (numero 10376.1/2000),

e sono ancora intestate a AAAAAAAAAA AAAA s.a.s. di AAAAA AAAAAA

e C. sede in Torino, c.f. XXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1, per ineseguita voltura catastale dell'atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 15 aprile 2011, repertorio numero 147300/63983, registrato in Torino il 5 maggio 2011 al numero 11563 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 9 maggio 2011 ai numeri 3748/2717, con il quale la AAAAAAAA AAAA s.a.s. venne trasformata in società a responsabilità limitata sotto la denominazione XXXXX XXXXXXXX s.r.l.

Fa inoltre parte del compendio immobiliare in esame il bene comune non censibile individuato al Foglio 4, particella numero 584 subalterno 1, via XXV Aprile numero 23, piano T, senza reddito, costituito in data in data 21 dicembre 2000 Pratica numero 1119609 (numero 10376.1/2000).

I corpi di fabbrica insistono su terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 4, particella numero 584, ente urbano di are 15.53 (pari a metri quadrati 1.553), senza reddito, originato dalla soppressione delle particelle:

- numero 488 di are 0.17, derivata dalla particella numero 9 di ha 1.02.49 in forza di Frazionamento dell'8 febbraio 1995 (numero 168.1/1995);
- numero 498 di are 15.36, derivata dalla particella numero 63 di ha 1.52.40 in forza di Frazionamento dell'8 febbraio 1995 (numero 168.2/1995),

in forza di Tabella di Variazione del 10 ottobre 2011 protocollo numero 1051135 (numero 48441.1/2001).

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

- COERENZE

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il compendio immobiliare, individuato con la particella numero 584 del Foglio 4, presenta le seguenti coerenze: particelle numeri 590, 89, 585 e 522 del Foglio 4.

Nel titolo di provenienza (atto a rogito Notaio Fournier di cui infra) sono riportate le seguenti coerenze: Via XXV Aprile e mappali 487, 497, 499 e 498 del Foglio 4.

- TITOLI DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari pervennero alla AAAAAAAAA AAAAA s.a.s. di AAAAA AAAAA e C., con sede in Torino - Corso Bramante numero 61, codice fiscale XXXXXXXXXX, per acquisto da BBBB BBBBBB S.p.A. - BBBB BB BBBBBB BB BBBBBB B BBBBB, in forza di compravendita in seguito a riscatto di contratto di locazione finanziaria immobiliare formalizzato con atto a rogito Notaio Gustavo Fournier di Orbassano del 16 dicembre 2009, repertorio numero 316/207, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 29 dicembre 2009 ai numeri 10508/7428.

Le entità immobiliari erano state acquistate dalla BBBB BBBBBB S.p.A. per concederle in locazione finanziaria dalla società CCCCCCCCCC CCCCCC s.n.c. di AAAAA AAAAA e C., con atto di compravendita a rogito Notaio Ferdinando Merzari di Torino del 6 novembre 2001, repertorio numero 48662/13914, registrato in Torino il 12 novembre 2001 al numero 8834 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 9 novembre 2001 ai numeri 7778/5720 (dante

causa: EEEEEEEEEEE Francesco).

La società CCCCCCCCCC CCCCCC s.n.c. di AAAAA AAAAA e C. modificò la propria ragione sociale in AAAAAAAAA AAAA s.n.c. di DDDDD DDDD e C. con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo di Torino del 7 marzo 2002, repertorio numero 120510, registrato in Torino il 26 marzo 2002 e la AAAAAAAAA AAAA s.n.c. si trasformò in s.a.s. di AAAAA AAAAA e C. con atto autenticato dal Notaio Leonardo De Luca di Torino dell'8 ottobre 2004, repertorio numero 1032, registrato in Torino il 18 ottobre 2004.

Infine la società AAAAAAAAA AAAA s.a.s. di AAAAA AAAAA e C. si trasformò in XXXXX XXXXXXXX s.r.l. con atto a rogito Notaio Quaglino Rinaudo del 15 aprile 2011, repertorio numero 147300/63983, registrato in Torino il 5 maggio 2011 al numero 11563 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 9 maggio 2011 ai numeri 3748/2717.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

A EEEEEEEEEEE Francesco², titolare dell'omonima impresa individuale corrente in Volvera (TO), codice fiscale EEEEEEEEE, partita Iva EEEEEEEEE il terreno originariamente distinto con le particelle numeri 488 e 498 (cfr. capitolo "Individuazioni catastali" della presente relazione), sul quale insistono i corpi di fabbrica trattati nella presente relazione, era pervenuto per acquisto da FFFFFFF Giuseppina Rita, FFFFFFF Antonio Michele e FFFFFFF Mario Pietro con atto di compravendita a rogito Notaio Mauro D'Ambrosi di Torino del 22 maggio 1997, repertorio numero

² Repertoriato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo sia come persona fisica, sia come persona giuridica.

34950/9427, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 18 giugno 1997 ai numeri 3737/3076.

Unitamente al terreno, EEEEEEEEEEE Francesco acquistò la quota di 125/1000 su terreni in Volvera censiti in Catasto Terreni al Foglio 4, particelle numeri 491, 492, 501, 521 e 522, poi ceduta a BBBB BBBBBB con l'atto di compravendita a rogito Notaio Merzari del 6 novembre 2001 (cfr. capitolo "Titoli di provenienza" della presente relazione).

La quota venne infine ceduta a titolo gratuito al Comune di Volvera con atto a rogito Notaio Aldo Scarabosio di Torino del 25 marzo 2003, repertorio numero 118891, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 2 aprile 2003 ai numeri 3063/2277.

- STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti il compendio immobiliare di cui trattasi.

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

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

A questi ultimi due Uffici sono state poi rivolte specifiche richieste, ottenendo quale riscontro - dall'Ufficio di Torino 3 - copia del contratto di

locazione commerciale stipulato in data 2 gennaio 2020 tra la società oggi fallita, in qualità di locatore, e la società GGG GGGGGG s.r.l. semplificata, con sede in Volvera (TO) - Via XXV Aprile n. 25, partita Iva GGGGGGGGGG, in qualità di conduttore, registrato il 10 agosto 2020 al numero 6242 serie 3T.

Per quanto rilevabile dalla disamina del predetto documento:

- ✓ oggetto della locazione era un *“capannone industriale di mq 647, uffici contigui con una superficie di mq 100 e locali destinati ai servizi del personale dipendente con una superficie di mq 100. L'affitto comprende l'utilizzo del cortile con l'accesso automezzi dai passi carrai di via XXV Aprile n° 23 e via XXV Aprile n° 27”*.
- ✓ la durata della locazione era fissata in anni 6+6 a decorrere dal 1° gennaio 2020.
- ✓ il canone di locazione era pattuito in euro 36.000,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipata di euro 3.000,00 ciascuna.

Ai fini estimativi parte del compendio immobiliare verrà pertanto considerata soggetta a vincoli locativi, con conseguente riduzione del suo valore.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Pinerolo, a tutto il 13 ottobre 2023 sulle entità immobiliari trattate nella presente relazione risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ISCRIZIONE NUMERI 4196/479 dell'11 MAGGIO 2021 di IPOTECA GIUDIZIALE per complessivi 600.000,00 euro (capitale 592.988,33 euro), in forza di Decreto ingiuntivo n. 3437/2021 emesso dal

Tribunale di Torino il 30 aprile 2021, a favore di HHHHHH HHHHHH S.P.A., con sede in Torino, codice fiscale HHHHHHHH, contro XXXX XXXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXX e contro AAAA AAAA, nato a AAAA AAAA (AA) il 14 agosto 1962, codice fiscale AAAAAAAAAA, *a carico delle entità immobiliari in comune di Volvera (TO) trattate nella presente relazione e di altre entità immobiliari non ricomprese nell'attivo fallimentare.*

2) TRASCRIZIONE NUMERI 5938/4843 del 14 LUGLIO 2023 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 117/2022 emessa dal Tribunale di Torino il 22 giugno 2022, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXX XXXXXX S.R.L., contro XXXX XXXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXX.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

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

-  Convenzione a rogito Notaio Mauro D'Ambrosi di Torino del 13 marzo 1995, repertorio numero 31672/8361, registrata in Torino il 30 marzo 1995 al numero 9203 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo il 12 aprile 1995 ai numeri 2432/1973 (P.E.C.L.I. zona D10);
-  Concessione edilizia n. 42/95 del 12 gennaio 1996 (Pratica edilizia n. 42/95), rilasciata per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di cui al P.E.C.L.I. approvato con D.C.C. n. 43 del 24

maggio 1994 e D.C.C. n. 97 del 31 ottobre 1994 e volturata in data 23 dicembre 1998;

✚ Concessione edilizia n. 1/97 del 26 agosto 1997 (Pratica edilizia n. 2/97), rilasciata per la costruzione di capannone artigianale costituente il lotto 6 del P.E.C.L.I.;

✚ Concessione edilizia n. 96/99 del 04.08.2000 (Pratica edilizia n. 1/99) rilasciata per variante alla C.E. n. 1/97 per sopraelevazione di capannone artigianale;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 11/99 - Protocollo n. 1112 del 26 gennaio 1999, presentata per *“modifica di recinzione esterna fronte strada del lotto n. 6, con apertura di nuovo passo carraio con recupero di un posto macchina all’interno del PEC”* e modifica recinzione esterna del lotto 7;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 94/99 - Protocollo n. 14507 del 30 novembre 1999, presentata per opere di variante alla Concessione edilizia n. 42/95 ed alla DIA Protocollo n. 11993 dell’11 settembre 1996, quest’ultima non rinvenuta tra la documentazione messa a disposizione dall’Ente;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 75/2000 - Protocollo n. 13388 del 2 novembre 2000, presentata per varianti alla C.E. n. 96/99;

✚ Comunicazione Prot. n. 242 del 5 gennaio 2001 di ultimazione dei lavori relativi alla C.E. n. 1/97 e alla C.E. in variante n. 96/99;

✚ Autorizzazione all’Agibilità n. 1/97 - 96/99 del 16 marzo 2001;

✚ Concessione edilizia n. 105/99 del 5 aprile 2001 (Pratica edilizia n. 137/99), rilasciata per la sistemazione dell’area di manovra *“a fondo strada”*;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 22/2014 - Protocollo n. 15851 del 24 dicembre 2014, presentata per *“realizzazione di soppalchi all'interno del fabbricato, senza modifica della sagoma, in applicazione dell'art. 7 comma 1 della L.R. 20/09 e s.m.i. (Piano Casa) e varianti interne”*;

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 18/2016 – Protocollo n. 3240 del 16 marzo 2016, presentata per variante al progetto approvato con la DIA n. 22/2014.

Dal raffronto tra la rappresentazione grafica acclusa ai progetti assentiti con rilascio di titolo abilitativo edilizio e quanto direttamente rilevato all'atto del sopralluogo peritale sono emerse alcune discrasie principalmente riconducibili a:

- i. aumento della superficie utile del soppalco;
- ii. realizzazione di deposito interno tamponato con pareti mobili;
- iii. realizzazione di tettoie e pensilina sul lato est;
- iv. apertura di una porta dal vano scala verso gli uffici;
- v. ampliamento del locale ufficio posto a ridosso del vano scala.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rimuovere le opere e gli impianti eseguiti in difformità dai progetti e provvedere al ripristino dello stato assentito, sostenendo i relativi costi; lo scrivente terrà conto di tale situazione applicando, al valore complessivo dell'intero lotto, una congrua percentuale di riduzione.

Nel vigente P.R.G.C.³ approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 86 del 3 maggio 1993, il compendio immobiliare ricade per la quasi totalità (99,3%) in Area per attività produttive “D10” di cui all'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) ed alla Scheda Normativa D e

³ Piano Regolatore Generale Comunale

nella Classe IIa con pericolosità geomorfologica moderata.

Una residua porzione (0,7%) ricade in Area Agricola “E”.

Per le aree “D” sono previste le seguenti destinazioni d’uso:

-  RAC - Residenza ed attività connesse, nella misura massima di due unità residenziali e 170 mq di superficie utile, riservate al personale di custodia delle aziende e di quel personale la cui presenza continuativa in loco appaia connaturata all’indispensabile assistenza dei cicli produttivi e sia documentabile come tale;
-  TA - Attività commerciali al minuto con superficie di vendita non superiore a metri quadrati 150;
-  TC - Attività di commercio all’ingrosso, magazzini, depositi;
-  PAR - Attività produttive artigianali non nocive né rumorose;
-  PRI - produttiva per industrie manifatturiere o di trasformazione non nocive né rumorose.

Il compendio immobiliare è inoltre interessato, per lo 0,7%, da fascia di rispetto delle sedi stradali.

Si accludono alla presente relazione un estratto cartografico del P.R.G.C., un’interrogazione urbanistica ed uno stralcio delle N.T.A. e delle Schede Normative.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in fascia suburbana del comune di Volvera, nella zona che l’OMI⁴ individua come “*Residenziale Industriale Orbassano*” (codice zona: E1).

Rispetto al territorio comunale, il compendio si colloca all’interno di un

⁴ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

insediamento produttivo posto nella regione denominata Gerbole-Zucche, prossima alla strada provinciale di collegamento con il comune di Orbassano (SP 139) ed in posizione non distante dai territori di quest'ultimo comune e del comune di Rivalta di Torino.

Costituiscono il compendio in esame una porzione di fabbricato produttivo elevata ad un piano fuori terra con adiacente e collegata palazzina uffici/abitazione disposta su più livelli collegati tramite scale con antistante piccola area cortilizia asfaltata (fruibile nella fase di accesso e/o recesso da parte di automezzi), sistema a prato per una piccola porzione ubicata in prossimità del cancelletto pedonale.

La porzione di fabbricato produttivo dispone di accessi dalla pubblica via costituiti da un cancelletto pedonale (al civico 25) e da due cancelli carrai motorizzati (senza civico) ed è interamente recintata con manufatti modulari in cls e cancellate in materiale metallico tipo orsogrill.

Il capannone, con pianta rettangolare di metri 39,00x16,00 circa ed altezza utile di metri 8,90 circa, possiede struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura, tetto a falde poggianti su capriate in c.a.p. con sovrastanti lastre di copertura dotate di lucernai interposti, portoni metallici ad apertura manuale, pavimentazione in battuto di cls con plateau seminfissi⁵ a pavimento, impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione, impianto di riscaldamento con aerotermini.

Il locale produttivo è stato suddiviso in più ambienti mediante interposizione di pareti mobili dotate di porte.

All'interno del locale è stato inoltre realizzato un soppalco metallico

⁵ Di proprietà del conduttore che, in caso di asportazione, lascerà il basamento vuoto sulla pavimentazione.

accessibile da scala fissa di medesima fattura, le cui dimensioni attuali non rispettano quanto previsto nel progetto di costruzione essendo stata incrementata la superficie calpestabile assentita⁶.

La palazzina uffici/abitazione, con pianta di metri 11,00x9,00 circa, possiede struttura portante in c.a., orizzontamenti misti, tamponamenti in muratura rifinita ad intonaco, copertura a tetto piano verosimilmente impermeabilizzato. Il corpo di fabbrica racchiude:

- al piano rialzato (h utile: mt 3,00 circa) locali ufficio/wc dotati di autonomo ingresso dall'area esterna tramite scala in materiale lapideo, porta di ingresso in alluminio con vetri interposti, pavimento in piastrelle di gres porcellanato, pareti a vetri, serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera⁷, avvolgibili in PVC, impianti idrico ed igienico-sanitari, impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione, impianto di riscaldamento con radiatori tradizionali allacciati a caldaia a gas De Dietrich⁸;
- al piano interrato (h utile: mt 2,80 circa) due distinti locali spogliatoi dotati di servizi igienici ed un refettorio, con accesso dai locali produttivi e da scala esterna scoperta, caratterizzati da pavimentazione in piastrelle di gres, serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetro serigrafato, impianti idrico ed igienico-sanitario, impianto elettrico per forza ed illuminazione, impianto di riscaldamento con radiatori tradizionali;

⁶ Che dovrà essere ripristinata a cura e spese dell'aggiudicatario.

⁷ In corrispondenza di una finestra è stato apposto internamente un pannello in cartongesso.

⁸ Secondo quanto riferito dal conduttore, la caldaia è posta al servizio degli uffici e degli spogliatoi.

- al piano primo (h utile: mt 2,70 circa) locali adibiti ad uffici⁹ con accesso da vano scala, caratterizzati da pavimento in gres porcellanato, serramenti interni in legno ad anta cieca, serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera, avvolgibili in PVC, bagno attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca, balcone piastrellato, impianti idrico ed igienico-sanitario, impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas alloggiata in apposito vano tecnico esterno chiuso con porta tagliafuoco, condizionatore monosplit.

Non è stato possibile accedere all'interno dei locali dell'ultimo piano che, secondo quanto riferito dall'attuale conduttore, presentano caratteristiche simili a quelli del piano sottostante.

Il tutto come da allegata documentazione fotografica.

- VALUTAZIONE

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

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

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione"*

⁹ Dichiarati nella disponibilità dell'attuale conduttore benché non espressamente menzionati nel contratto di locazione.

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

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi,

Agrotecnici e Periti).

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) delle entità immobiliari in esame, lo scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali sono state rapportate le superficie dei vari locali:

- ✓ €/mq 250,00 per i locali produttivi e per spogliatoi/wc;
- ✓ €/mq 500,00 per gli uffici;
- ✓ €/mq 600,00 per le superfici abitative;
- ✓ €/mq 125,00 per il soppalco (per i quali è stata assunta a riferimento la metà del valore dei locali produttivi).

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

Per le porzioni oggetto del contratto di locazione rinvenuto nel corso degli accertamenti peritali, è stata applicata una riduzione del 5% in considerazione della durata residua del rapporto locativo, con prima scadenza al 31 dicembre 2025.

Ne discende il seguente conteggio:

Locali produttivi:

$$\text{mq } 630 \times \text{€/mq } 250,00 \times 0,95 = \text{€ } 149.625,00$$

Locali uffici:

$$\text{mq } 90 \times \text{€/mq } 500,00 \times 0,95 = \text{€ } 42.750,00$$

Locali spogliatoi/wc:

$$\text{mq } 90 \times \text{€/mq } 250,00 \times 0,95 = \text{€ } 21.375,00$$

Superfici abitative:

$$\text{mq } 205 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 123.000,00$$

Soppalco:

$$\text{mq } 48 \times \text{€}/\text{mq } 125,00 \times 0,95 = \quad \underline{\text{€ } 5.700,00}$$

SOMMANO € 342.450,00

In considerazione dei costi correlati alle attività che l'aggiudicatario dovrà intraprendere per rimuovere le opere edilizie ed impiantistiche eseguite in difformità dai progetti assentiti da titolo abilitativo edilizio oltreché per ripristinare le porzioni di pavimento non a filo (per presenza di fosse ove sono attualmente ubicati i plateau), lo scrivente ritiene di ridurre il suddetto importo del 3%, pervenendo così ad un valore di € (342.450,00 x 0,97) = € 332.176,50.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale complessivo delle entità immobiliari ubicate in Volvera (TO), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente individuato in

**€ 330.000,00
(euro trecentotrentamila/00)**

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

Salvo diverso orientamento da parte della Curatela, lo scrivente ritiene che:

- la cessione del fabbricato strumentale (subalterno 4) sia esente da Iva e soggetta ad Imposta di Registro in misura fissa; qualora si eserciti l'opzione per l'imponibilità Iva, si applicherà il meccanismo dell'inversione contabile (*reverse charge*);
- la cessione dell'unità abitativa (subalterno 3) sia esenta da Iva e soggetto ad Imposta proporzionale di Registro.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), risulta che i due Attestati di Certificazione Energetica (ACE) presentati in data 15 dicembre 2009 sono scaduti e sono stati pertanto annullati/invalidati.

Nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato inviato in sostituzione.

Sarà cura della Procedura predisporre gli APE successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula dell'atto notarile di trasferimento.

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Ispezioni ipotecarie sulla società fallita.
- Ispezioni ipotecarie su danti causa e precedenti proprietari.
- Nota per trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate per rapporti locativi.

- Documentazione edilizia.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Stralcio N.T.A.
- Stralcio Schede Normative.
- Esito ricerca SIPEE.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

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

Torino, 19 ottobre 2023

Il Perito