DOTT. ING. GAETANO MAISANO
Consulente Tecnico del Giudice

Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari
Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920
gaemaisa@tin.it – gaetano.maisano@pct.pecopen.it
Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Sesta

Liquidazione Giudiziale N. 74/2025

Giudice Delegato: dott. Stefano MIGLIETTA

Curatore: dott.ssa Manuela VIOTTO

* * * * *

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, Perito Estimatore nella Procedura in epigrafe giusta la nomina del Curatore del 16/04/2025 autorizzata dall'Ill.mo G.D. in data 18/04/2025, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA DI IMMOBILE IN SALASSA (TO)

* * * * *

A) PREMESSA

La stima riguarda l'immobile a destinazione produttiva/artigianale ubicato in Salassa (TO), Via Santa Maria n. 4, appartenente alla Società in Liquidazione Giudiziale.

Al fine di ottemperare al mandato sono stati effettuati sopralluoghi e rilievi per l'individuazione, la determinazione della consistenza, la verifica della regolarità amministrativa, dello stato d'uso nonché della disponibilità del bene. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica ed ipo-catastale. Nella determinazione del valore venale sono stati utilizzati prudenziali criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

B) INDIVIDUAZIONE - DESCRIZIONE

L'immobile a destinazione produttiva/artigianale, sito in Salassa (TO), Via Santa Maria n. 4, è costituito da un capannone con annessi un basso fabbricato e una tettoia, da cabina elettrica e da circostante ampia corte esclusiva, insistenti su terreno di 2.079 m^2 catastali, distinto al Catasto Terreni al Foglio 6 particelle nn. 474 e 479 (allegati nn. 8-9), in un sol corpo, alle coerenze (allegato n.2): mappali nn.51, 283, 285, 280, 278, 331, 332 e 309 del Foglio 6.

Il complesso immobiliare, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 3 e nella planimetria dell'allegato n. 4, dove è raffigurata la configurazione dei locali giusta l'attuale destinazione a "laboratorio e a deposito di prodotti ittici", è costituito da:

- Locale "ex officina" al piano terreno, ora disimpegnato in laboratorio, cella frigorifera a -18°, n. 2 celle frigorifere a (0+4°), locali di transito, corridoi e n. 2 depositi di cui uno con servizio WC;
- N. 3 locali ad ufficio, disimpegno, servizio wc, scala, al piano primo;
- Basso fabbricato ad un piano fuori terra, adiacente al capannone, disimpegnato in zona di transito (già laboratorio), corridoio, spogliatoio, servizi (due wc, due docce, disimpegni), mensa;
- Tettoia esterna (abusiva) al piano terreno in corrispondenza dell'accesso sul retro;
- Porzione di basso fabbricato a cabina elettrica della superficie di circa 5 m^2 in prossimità dell'ingresso, al confine dei mappali nn. 280, 283 e 285 del Foglio 6.

Al Catasto Terreni, gli immobili sono distinti (allegati nn. 8 – 9) al:

- *Foglio 6 particella n. 474, ente urbano di 2039 m^2;*
- *Foglio 6 particella n. 479, ente urbano di 40 m^2.*

Al Catasto Fabbricati, l'immobile sito in Salassa (TO), intestato a XXXXX con sede in Torino, CF: 11270890012, è censito (allegato n. 5) al:

- *Foglio 6 Particella n. 474 sub 4, Strada Santa Maria n. 4 piano T-1, Categoria D/7, Rendita € 3.170,00;*
- *Foglio 6 Particella n.479, Strada Santa Maria n. 4 piano T, Categoria F/1, Consistenza 40 m^2.*

Le due unità immobiliari derivano, per frazionamento, dall'unità immobiliare distinta al Foglio. 6 Particella n. 474 sub 3 (Allegati nn.6-7), già oggetto dell'atto di provenienza.

L'immobile, verosimilmente già adibito a officina per la lavorazione e il commercio di gomma e affini, insistente su terreno di 2.079 m^2 catastali, recintato con pannelli cementizi su tre lati e con rete metallica e siepe sul quarto lato, ubicato in zona periferica del Comune di Salassa (TO), con accesso dalla strada Santa Maria che si diparte da Via della Stazione, è costituito da:

- un capannone e un basso fabbricato coerenti per uno sviluppo di circa 614 m^2 al piano terreno e di 60 m^2 circa al piano primo, con annessa tettoia sul retro di 36 m^2 circa;
- piccola porzione di basso fabbricato a cabina elettrica di circa 5 m^2 e piazzale.

Il capannone, realizzato negli anni '80 del secolo scorso, è una costruzione elevata ad un piano fuori terra oltre ad una piccola porzione a due piani fuori terra adibita ad uffici. Disposto sostanzialmente su una grande campata, dotato di portoni metallici carrabili e pedonali, presenta:

- strutture portanti in cemento armato;
- tetto principale a falde con altezza utile della campata di circa 5,00 m;

- tamponamenti e tramezzature in muratura e/o mediante vetrate (nel corridoio del basso fabbricato);
- facciate intonacate e tinteggiate nonché in parte piastrellate (nella facciata principale d'ingresso);
- pavimento in battuto di cemento resinato nel laboratorio (dotato di griglia di scolo) e nelle celle frigorifere, piastrellato nei locali a servizi, nella mensa e nei locali al piano primo;
- i locali a servizi e a mensa del piano terreno sono dotati di impianto di riscaldamento a termosifoni e di acqua sanitaria calda resa da boiler elettrico;
- i locali del piano primo sono dotati di impianto di aria condizionata e di acqua sanitaria calda resa da boiler elettrico (nei servizi);
- tettoia metallica in area di carico sul retro;
- l'impianto fognario a pozzo (nero e bianco).

L'area esterna, accessibile da via Santa Maria mediante due portoni (uno pedonale ed uno carrabile), delimitata da recinzioni con pannelli prefabbricati cementizi e/o recinzione metallica con siepe, è prevalentemente pavimentata con cls e in parte ricoperta da ghiaia e/o destinata ad aiuole.

L'immobile, di cui si riportano riprese fotografiche nell'allegato n. 1, è in condizioni discrete.

* * * * *

C) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n.16), cui si rimanda per maggiori dettagli, emerge che l'immobile nel vigente P.R.G.C. ricade in "Area per impianti produttivi esistenti e confermati".

Il complesso artigianale è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 412 del 14/09/1979 e Concessione Edilizia n. 412 bis del 06/05/1980 (allegato n. 11);
- Autorizzazione Usabilità del 29/10/1980 (allegato n. 12);
- Concessione edilizia n. 30/88 dell'11/07/1988 per lavori relativi alla recinzione (allegato n. 13);
- Concessione edilizia n. 11/89 del 24/05/1989 per lavori di ampliamento (allegato n.14);
- SCIA n. 708 del 02/03/2017 per la realizzazione di opere interne (allegato n. 15).

L'immobile è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica), allegato all'atto di provenienza ricompreso nell'allegato n. 10. L'APE, con riferimento all'ex Identificativo catastale dell'immobile Foglio 6 n. 277 sub.1, presenta: Codice Identificativo: 2017 2027480006 del 31/10/2017 e scadenza: 31/10/2027.

Rispetto alla planimetria catastale e alla SCIA n. 708 del 02/03/2017 (l'ultima pratica edilizia assentita) sono emerse le seguenti difformità edilizie:

1) Avvenuta demolizione del locale compressore esterno, indicato in giallo negli allegati n. 3 e n. 4;
2) Costruzione di tramezzature con pannelli coibentati per l'installazione di n. 3 celle frigorifere, indicate in rosso nell'allegato n. 4. Al riguardo si osserva che le tramezzature delle celle frigorifere (una a -18°, n. 2 a 0+4°) sono stabilmente installate ed attrezzate e non semplicemente appoggiate tali da poter essere considerate beni mobili;
3) Tettoia metallica esterna, installata sul retro in area di carico, indicata in rosso nell'allegato n.4.

Ai fini estimativi per la regolarizzazione è stata ipotizzata la demolizione delle opere abusive sopra elencate.

La planimetria catastale dell'immobile (allegato n. 3) non è quindi conforme allo stato dei luoghi.

La regolarizzazione amministrativa dell'immobile è posta a cura e a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

D) DISPONIBILITÀ

L'immobile è commercialmente "libero".

* * * * *

E) VALUTAZIONE

Per la determinazione del valore corrente di mercato sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni, anche di tipo confidenziale, assunte sulla località e sui siti telematici, quali ad esempio le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate). Nella stima si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, superficie, vetustà, stato di manutenzione e di conservazione, layout, uffici, celle frigorifere, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, viabilità, servizi pubblici, ecc.).

Il più probabile valore di realizzo del compendio immobiliare in un'ipotesi liquidatoria è stato determinato prefigurando l'alienazione in base alle caratteristiche della vendita "erga omnes", che non esclude in futuro l'esercizio di attività anche sostanzialmente diverse da quelle recentemente esercitate sottoponendo l'immobile ad interventi di adeguamento con eventuale disinstallazione degli attuali impianti (celle frigorifere). In tal caso, sul valore corrente di mercato stimato secondo l'ordinario metodo di stima sintetico – comparativo è stato applicato un decremento forfetario del 20% circa.

Ai fini estimativi, le superficie commerciali, rilevate, calcolate e arrotondate secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, sono state quantificate in circa 614 m^2 per il piano terreno, in circa 60 m^2 per gli uffici del piano primo, in circa 5 m^2 per la cabina elettrica, considerando pertinenziali le superfici di sedime, le aree esterne a cortile e a verde.

Si è tenuto conto nella determinazione delle superfici commerciali e dei valori unitari di mercato anche dell'alea relativa alla regolarizzazione amministrativa del bene.
Ai fini della stima, per ragioni di completezza, si riportano le seguenti quotazioni OMI di Salassa relative al 1° semestre 2025:

Quotazioni OMI		
Tipologia Immobile:	Valori di mercato (€/m^2)	
	Min	Max
Capannoni industriali	180,00	380,00
Laboratori	240,00	480,00

In applicazione di criteri estimativi prudenziali, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e della vetustà, della presenza delle celle frigorifere al piano terreno, tenuto conto della congiuntura del mercato specifico, sono stati attribuiti mediamente i seguenti più probabili valori unitari correnti di mercato dell'immobile nello *statu quo*:

- Piano 1° (uffici al piano primo): € 300,00/m^2;
- Piano terra (officina, servizi, ecc.): € 225/m^2;
- Cabina elettrica: € 200,00/m^2;

Pertanto, si ha:

- Piano primo (uffici): € 300,00/m^2 x 60 m^2 = € 18.000,00
- Piano terreno (officina, servizi, ecc.): € 225/m^2 x 614 m^2 = € 138.150,00
- Cabina elettrica: € 200,00 x 5 m^2 = € 1.000,00

Valore totale € 157.150,00

Applicando la riduzione del 20% circa sopra prevista, si assume l'importo pari **€ 125.000,00 (Euro centoventicinquemila/00),** come il valore corrente di mercato più probabile dell'immobile, nell'ipotesi di cessione in tempi reali, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali.

* * * * *

F) DIRITTO DI PROPRIETÀ - SERVITÙ

Alla data dell'ispezione ipotecaria dell'08/05/2025, l'immobile apparteneva alla Società XXXXX, ora in liquidazione giudiziale, avendolo acquistato mediante atto notaio Ugo Presbitero di Cuorgnè (TO), dell'01/12/2017, repertorio n. 55.520/26.279, trascritto il 20/12/2017 ai nn. 7.504/9.589 da YYYYY, con sede in Salassa (TO), CF/P.IVA:02312100015. Alla YYYYY l'immobile pervenne in forza di titoli ultraventennali come si evince dall'atto di provenienza, dalle ispezioni ipotecarie e dalle visure catastali storiche effettuate (allegati dal n. 5 al n. 10).

* * * * *

Nell'atto di provenienza (Articolo 3 – Patti e Condizioni) si rileva che l'immobile è gravato di servitù passiva (che si richiama) *"di apertura per presa d'aria, di sporto e stillicidio* ***a favore della Cabina Elettrica riportata in catasto al foglio 6 particella 285*** *costituita con atto a rogito del notaio Guido Malusa di Torino in data 29 gennaio 1991 Rep. n. 10982 e trascritto in Ivrea il 6 marzo 1991 ai nn. 2312/1924"*.

Inoltre, nell' "Articolo 3 – Patti e Condizioni" del medesimo atto di provenienza, cui si rimanda per maggiori dettagli, si richiama la Mediazione promossa dal proprietario del fondo limitrofo riportato in Catasto al Foglio 6 particella 309 avanti l'Organismo di Mediazione presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Ivrea al n. 245/2017 rivendicando servitù di passaggio pedonale e carraio.

* * * * *

G) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'immobile non stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli emerse dalle ispezioni ipotecarie (allegato n. 10) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea:

- Iscrizione del 20/12/2017 ai nn. 9593/1126 di Ipoteca volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario per complessivi € 234.000,00 a favore di Unicredit Spa con sede in Roma, C.F. 00348170101; l'iscrizione colpisce il bene secondo l'identificativo catastale originario: Foglio 6 n. 474 sub.3;
- Iscrizione del 25/02/2025 ai nn. 1436/151 di Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo per complessivi € 76.690,00 a favore di WWWWW, con sede in Danimarca, C.F. 00109709998; l'iscrizione colpisce il bene secondo gli attuali identificativi catastali Foglio 6 n. 474 sub.4 e Foglio 6 n. 479.

* * * * *

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 03 febbraio 2026

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

ALLEGATI:

1) Fotografie;
2) Estratto di mappa;
3) Planimetria catastale immobile;
4) Planimetria capannone piano terreno;
5) Visura catastale sintetica immobile;
6) Visura catastale storica fabbricati (F. 6 N. 474 sub.4);
7) Visura catastale storica fabbricati (F. 6 N. 479);
8) Visura catastale terreni F. 6 N. 474;
9) Visura catastale terreni F. 6 N. 479;
10) Ispezioni ipotecarie contenente atto di provenienza;
11) Stralci C.E. n. 412 del 14/09/1979 e Concessione Edilizia n. 412 bis del 06/05/1980;
12) Autorizzazione all'Usabilità;
13) Stralcio C.E. n. 30/88 dell'11/07/1988 per recinzione;
14) Stralcio C.E. n. 11/89 del 24/05/1989 per lavori di ampliamento;
15) Stralcio SCIA N. 708 del 02/03/2017 per la realizzazione di opere interne;
16) Certificato di Destinazione Urbanistica.