TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti **Fall. n. 284/2018**

Fallimento: [redacted]

Giudice Delegato: **Dott. Stefano MIGLIETTA**

Curatore: **Dott. Alberto Miglia**

***

Il sottoscritto dott. Angelo Bono, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Almese (TO), Via Circonvallazione 136, 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

La stima ha per oggetto tre unità immobiliari ubicate nel Comune Vinovo (TO), Via Sotti n. 29. 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 e di manutenzione, della disponibilità.

***

B) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Ubicazione, coerenze, dati catastali

Piena Proprietà

In Vinovo (TO), Via Sotti n. 29

Compendio immobiliare costituito da:

1) **Fabbricato residenziale**, elevato a due piani fuori terra, collegati da scala esterna con:

   Locali ad uso ufficio al piano terreno (1° f.t.) costituiti da: n. 4 vani, disimpegno e bagno;

   Alloggio al piano primo (2° f.t.) composto da: soggiorno, disimpegno, n. 2 camere e bagno.

2) **Porzione di capannone, al piano terreno** (1° f.t.), destinato a carrozzeria, disimpegno, spogliatoio, servizi, locale lucidatura (ex ufficio), locale tecnico (ex C.T.) e locale compressore.

Il compendio, contornato in giallo nell'Allegato 2) è posto alle complessive coerenze di: cortile comune (area urbana di cui al Foglio 1 n. 376 sub 116) , mappali 223 e 256 del Foglio 1, aree urbane comuni di cui al Foglio 1 n. 376 sub 122 e sub 121, Fabbricati di cui al Foglio 1 n. 376 sub 111 e sub 2 (Allegato 2).

Dati Catastali

Al Catasto Fabbricati le unità immobiliari, intestate a [redacted] nata a Sant'Onofrio il 10/12/1959, c.f. [redacted] proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni, sono censite come segue:

Fabbricato residenziale

- **Foglio 1 n. 378 sub 104** – Via Sotti n. 29 - piano T - cat. A/2 - cl. 1 vani 4,5 – sup. catastale totale m^2 76– R.C. € 441,57 (Alleg. 3/A – Locali ad ufficio al piano terreno);

- **Foglio 1 n. 378 sub 2** – Via Sotti n. 29 - piano 1° - cat. A/2 - cl. 1 vani 4,5 – sup. catastale totale m^2 76– R.C. € 441,57 (Alleg. 4/A – Alloggio al piano 1°);

Porzione di capannone al piano terreno

Foglio 1 n. 376 sub 110 – Via Sotti n. 29 - piano T - cat. D/1 - R.C. € 3.128,00 (Alleg. 5/A – Carrozzeria con annessi locali tecnici, spogliatoi e servizi).

***

C) DESCRIZIONE

Il compendio oggetto di stima è sito nella Frazione Garino del Comune di Vinovo al confine con il Comune di Nichelino. L'area è caratterizzata da un tessuto urbano residenziale ed industriale di fatto prosecuzione dell'area industriale "Vernea" del Comune di Nichelino.

Nel cortile comune (area urbana - sub 116), pavimentato con elementi cementizi "autobloccanti" e su cui si affacciano gli immobili periziandi, si accede da Via Sotti attraverso un passo carraio, protetto da cancello metallico scorrevole e da un cancelletto pedonale.

Il fabbricato residenziale e la porzione di capannone industriale, fanno parte di un complesso immobiliare la cui edificazione è iniziata antecedente al 1° Settembre 1967.

Il fabbricato residenziale presenta struttura verosimilmente prefabbricata mista in conglomerato cementizio e legno. Il tetto è a falde. Le facciate sono intonacate e tinteggiate ed appaiono

rivestite con "cappotto" termico. Al primo piano si accede tramite scala metallica esterna posizionata sul lato Ovest dell'immobile che immette su di un balconcino coperto.

Internamente si rilevano:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica. Esternamente al piano terreno e sul terrazzino al primo piano il pavimento è rivestito con piastrelle tipo "gres";
- pareti: intonacate e tinteggiate. Rivestite parzialmente con piastrelle nei bagni;
- soffitti risultano in parte controsoffittati;
- serramenti:
  - esterni in alluminio con avvolgibili. Al piano terreno sono presenti due ingressi dall'esterno entrambi protetti da porte in legno con vetri mentre al primo piano si ha un portoncino ad un'anta;
  - interni tipo legno in parte con vetro ed in parte a panello chiuso;
- bagni: al piano terreno sono presenti un lavandino, un vaso wc ed un piatto doccia; al piano primo un lavandino , un vaso wc, "bidet" e angolo doccia;
- riscaldamento: con impianto a termosifoni reso da caldaia murale ubicata nel locale "preparazione lucidatura auto" (ex ufficio). Si segnala la presenza di una caldaia murale posta all'esterno del 1° piano, che non appare collegata con l'impianto degli alloggi.

Lo stato generale d'uso e di conservazione presenta diverse

situazioni di ammaloramento richiedenti interventi manutentivi.

La porzione di capannone destinata a carrozzeria presenta struttura portante in c.a. con tamponamenti in muratura, tetto a falde, pavimento in cemento carrabile e serramenti metallici. La facciata lato cortile è intonacata e tinteggiata con la presenza verosimilmente di un rivestimento e/o "cappotto".

L'accesso nel capannone si ha tramite due portoni scorrevoli ed una porta metallica. All'interno del capannone una parte è occupata dalla cabina di verniciatura, realizzata in opera, con relativi ribassamenti.

Sul lato Nord, in aderenza, sono presenti due locali (entrambi a rustico) destinati rispettivamente a locale compressori (in cui si accede direttamente dall'interno del capannone) ed un locale (ex C.T.) che attualmente alloggia il motore del forno. In quest'ultimo locale si accede dal corridoio (area urbana comune di cui al sub 122) esterno che si sviluppa perimetralmente lungo il muro di confine Nord. Entrambi i locali sono a grezzo e dotati di porta metallica di accesso. Nel locale compressore è presente anche una finestra con grata metallica senza vetri.

Sul lato Sud – Ovest della carrozzeria è presente un basso fabbricato destinato a servizi igienici, spogliatoi e "lucidatura auto" (ex ufficio). Si accede sia dalla carrozzeria, tramite porta interna metallica, che dal cortile tramite porta metallica e portone con apertura ad "impacchettamento".

All'interno si rilevano:

- <u>pavimenti</u>: in piastrelle di ceramica nella zona servizi; in

battuto di cemento nell'area "preparazione lucidatura";

- pareti intonacate e tinteggiate; rivestite con piastrelle nei servizi (bagno e doccia).

Il riscaldamento nella carrozzeria è garantito da due aerotermi marca "Robur Caldaria" con caldaia installata sulla parete esterna lato cortile.

Nell'atto di provenienza del 29/09/2015 sono allegati n. 3 Attestati di prestazione energetica così identificati:

- N. 2014 103991 0001 data invio 25/07/2014 scadenza 25/07/2024 (F. 1 n. 376 sub 1 (ora 110) - Carrozzeria – Allegato 6/A)
- N. 2014 103991 0002 data invio 25/07/2014 scadenza 25/07/2024 (F. 1 n. 378 sub 1 ora sub 104 (ex 1) - Uffici p. terreno – All. 6/B);
- N. 2014 103991 0003 data invio 25/07/2014 scadenza 25/07/2024 (F. 1 n. 378 sub 2 – Alloggio piano 1° – Allegato 6/C).

Nell'Allegato 22) è stata predisposta la documentazione fotografica.

***

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Vinovo sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi relativi alle unità immobiliari in esame:

- S.C.I.A n. 42/2015 (protocollo n. 2496 del 26/03/2015) riguardante modifiche di facciata nel fabbricato residenziale (All. 7);
- S.C.I.A in Sanatoria n. 09/2015 (protocollo n. 510 del 22/01/2015) (Allegato 8) per opere eseguite in difformità al P.E. 53 del 11/10/1965 nel fabbricato residenziale;

- D.I.A N. 22/2014 (protocollo n. 7035 del 15/09/2014) per modifica destinazione d'uso senza opere edilizie dalla sottocategoria p1 (impianti industriali) alla sottocategoria p5 (artigianato di servizio alla residenza) (Allegato 9);
- Permesso di Costruire n. 48 del 6/11/2013 per la conservazione di opere eseguite in assenza di procedimento autorizzatorio consistenti in pavimentazione esterna di un cortile, pavimentazione interna di un fabbricato uso produttivo e la demolizione e ricostruzione fabbricato esistente (C) e completamento di opere interne al suddetto fabbricato (C) (Allegato 10);
- S.C.I.A n. 103/2013 (protocollo 9092 del 2/12/2013) per lavori di rimozione e bonifica di coperture esistenti costituite da lastre di fibrocemento amianto e rifacimento delle stesse;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 772/S del 4/12/1993 per la sanatoria di opere consistenti in realizzazione di locali ad uso servizi e tettoie di collegamento e modifiche di prospetto inerenti le aperture del fabbricato residenziale e di quello industriale (Allegato 11);
- Concessione Edilizia n. 23/85 rilasciata il 20/05/1985 per varianti esterne ed interne a esistente fabbricato industriale;
- Concessione Edilizia n. 73/84 rilasciata il 17/09/1984 per varianti esterne ed interne a esistente fabbricato industriale;
- Concessione Edilizia n. 55/82 rilasciata il 22/07/1982 per eseguire tramezzo interno a capannone esistente;
- Nulla Osta n. 53/65 rilasciato l'11/10/1965 per la nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione ed uffici a 2 piani f.t. e relativa recinzione + Agibilità n. 68 del 30/11/1966 (Alleg. 12).

Per quanto attiene questa pratica nel fascicolo non è stato reperito il progetto del fabbricato (planimetrie, prospetti e sezioni);

- Nulla Osta n. 52/65 rilasciato l'11/10/1965 per la nuova costruzione di fabbricato industriale ad uso deposito mobili con annessi uffici e relativa recinzione + Agibilità n. 69 del 30/11/1966 (Allegato 13).

E' stata altresì reperita le seguente pratica:

- Agibilità n. 18/15 del 17/11/2014 riguardante le opere eseguite con Permesso di Costruire n. 48/13 e D.I.A Prot. 7035 del 15/09/2014 (Allegato 14)

**

Carrozzeria

Dal confronto tra lo stato attuale e quanto emerso dalla Nulla Osta n. 52/65 (Allegato 13) e la D.I.A. 22/2014 (Allegato 9) il fabbricato presenta le seguenti difformità:

1) N.O. 52/65
   - variazioni significative delle aperture in prospetto lato cortile;
   - chiusura di porte lato Est;
   - demolizione di partizioni interne – locale ufficio;
   - sul prospetto Est mancano i due bagni verosimilmente:in parte inglobati nel fabbricato aderente di Terzi ed in parte trasformati in passaggio comune e parzialmente in locale compressori;
2) D.I.A. 22/2014 che prevede il cambio d'uso senza opere edilizie. Di fatto sono state eseguite delle opere se si fa

riferimento al sopracitato N.O. 52/65 unica pratica reperita, antecedente alla stessa D.I.A. 22/2014.

A tal proposito si segnala la comunicazione del Comune di Vinovo alla ASL TO5 (contenuta nel fascicolo della D.I.A 22/2014) in cui nell'oggetto viene indicato che il fabbricato è stato autorizzato con concessione e successiva agibilità n. 69 del 30/11/1966.

Le variazioni sono riportate a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nella planimetria di raffronto che si allega (Allegato 15/A).

Appendice locali compressore ed ex centrale termica

Dal confronto tra lo stato attuale e quanto emerso dalla Concessione Edilizia in Sanatoria 772/S (Allegato 11) si rileva l'assenza del muro divisorio tra i due locali.

La variazione è riportata a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nella planimetria di raffronto che si allega (Allegato 15/B).

Basso fabbricato (servizi, spogliatoio, ex ufficio)

Dal confronto tra lo stato attuale e quanto emerso dalla C.E. in Sanatoria 772/S (Allegato 11) e il P.d.C. 48/13 (Allegato 10) il fabbricato presenta le seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso da "ufficio attività artigianali" a preparazione lucidatura auto, nel vano ex ufficio;
- demolizione del tramezzo dividente l'ingresso con la zona lavabo;

- riduzione porta tramediante il cortile piccolo e l'ex ufficio. Allo stato detto passaggio è stato murato;
- l'altezza interna è pari a mt 2,95 rispetto ai previsti mt 2,80.

Le variazioni sono riportate a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nella planimetria di raffronto che si allega (Allegato 15/C-D).

Fabbricato residenziale

Dal confronto tra lo stato attuale e la S.C.I.A. 42/2015 (Allegato 7) nonché la S.C.I.A. in Sanatoria 9/2015 (Allegato 8) le unità immobiliari presentano le seguenti difformità:

1) S.C.I.A. 42/2015: la scala esterna metallica di collegamento tra il piano terra ed il primo presenta nel pianerottolo intermedio n. 2 "fazzoletti" anziché 1.

   Il previsto cancello pedonale su Via Sotti non è stato realizzato;

2) S.C.I.A. in Sanatoria 9/2015

   Piano Terreno

   - chiusura e apertura di porte interne tra il disimpegno e l'ufficio n. 3;
   - leggero spostamento del posizionamento delle finestre lato Sud - Est;
   - l'altezza interna è pari a mt. 2,90 con la controsoffittatura.

   Piano Primo

   - chiusura della porta interna tra cucina e disimpegno;
   - lieve spostamento delle finestre lato Sud-Est;

- l'altezza interna è pari a mt. 2,90 con la controsoffittatura;

Le variazioni rilevate sono state riportate, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni) nelle planimetrie di raffronto che si allegano (Allegato 16/A-B).

**

Le planimetrie catastali (Allegati 3/B – 4/B – 5/B) non sono conformi allo stato dei luoghi. Si segnala inoltre che dovrà essere aggiornata l'intestazione catastale delle tre unità immobiliari a seguito della revoca dell'atto di vendita del 7/04/2017.

**

In merito alla sanabilità delle difformità, si ritiene possano essere sanate fatto salvo il superiore parere del Comune di Vinovo. La regolarizzazione amministrativa e catastale viene posta a carico e a cura dell'aggiudicatario. Di tali oneri si è tenuto conto in sede di stima.

***

E) DIRITTO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Alla data (7/11/2018) della Sentenza di Fallimento della Società Forma S.a.s. di Priamo Orlando & C., gli immobili oggetto di perizia risultavano di proprietà della Sig.ra [redacted] nata a Sant'Onofrio (VV), il 10/12/1959 per averli acquistati dalla stessa Società [redacted] con atto di compravendita del 7/04/2017 a rogito Notaio Luca Giordano in Vinovo rep 21899/6991 e trascritto a Torino 2 il 10/04/2017 ai

nn. 9649/14526.

In data 19/10/2017 ai nn. 28208/42043 veniva trascritta la domanda giudiziale di revoca del sopracitato atto di compravendita, cui seguiva l'annotamento, alla sopracitata trascrizione di vendita, della domanda giudiziale in data 30/12/2020 ai nn. 47222/5500 (Allegato 17).

Pertanto le unità immobiliari in esame sono ritornate nella titolarità della Società [redacted] (fallita).

Alla Società [redacted] gli immobili erano pervenuti in forza di atto di compravendita del 29/09/2015 a rogito Notaio Luca Giordano in Vinovo rep. 20732/6126 e trascritto a Torino 2 il 29/10/2015 ai nn. 25799/37316 dalla Società Immobiliare Porzio di Felletti Florisa & C. S.a.s. con sede in Vinovo (TO) c.f. 09399080010 (Allegato 18).

Con atto a rogito Notaio Roberto Gabei in Alessandria in data 8/01/2007 rep. 206821/43880 e trascritto a Torino 2 il 7/02/2007 ai nn. 7191/4353 (Allegato 19), il compendio immobiliare in esame pervenne a maggior corpo in forza della scissione parziale proporzionale della Società [redacted] con sede in San Salvatore Monferrato (AL) c.f. 00169870060 nella Società [redacted].

Per quanto attiene la provenienza l'ultimo atto trascritto è il sopracitato atto di scissione in cui si ha il trasferimento, a maggior corpo, degli immobili in esame dalla Società [redacted]

[redacted] alla [redacted]

I beni pervennero alla Società [redacted] per variazione di denominazione da [redacted] per atto pubblico del 13/12/1983 come si rileva a pagina 13 della visura camerale di cui all'Allegato 20/A). Si evidenzia che detto atto pubblico non è stato trascritto.

Alla Società [redacted] pervenne in virtù di atto di conferimento del 18/03/1971 a rogito Notaio Pietro Torname' in Vigevano rep. 33587/2457 e trascritto il 6/04/1971 ai nn. 17799/13932 (Allegato 20/B) con conferimento a maggior corpo di enti immobiliari da parte del Sig. [redacted] nato a San Salvatore Monferrato il 27/09/1922.

***

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

Le unità immobiliari sono soggette, alle prescrizioni contenute nell'atto di provenienza (nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato) del 29/09/2015 a rogito Notaio Luca Giordano in Vinovo rep. 20732/6126 e trascritto a Torino 2 il 29/10/2015 ai nn. 25799/37316 (Allegato 18).

Non è stato reperito un regolamento "condominiale" del complesso immobiliare compendiante anche i fabbricati oggetto della presente perizia.

Non è stata reperita documentazione attestante la sussistenza di

usi civici, censi o livelli gravanti sul sedime degli immobili oggetto di stima.

***

G) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari sono nella disponibilità della ditta Officine Forma con sede in Vinovo, Via Sotti n. 29. Non è stato fornito un contratto di locazione.

***

H) VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è 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.

I suddetti valori sono stati opportunamente comparati con quanto segue:

- lo stato di manutenzione e di conservazione;
- la situazione urbanistica, catastale.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte è stato determinato quanto segue:

1) Fabbricato ad uso residenziale

a) Locali ad uso uffici al piano terreno **F. 1 n. 378 sub 104**

Area di superficie totale catastale : m^2 76

Valore unitario medio €/m^2: 650,00

Valore totale €/m^2 650 x 76 m^2 = € 49.400,00

b) Alloggio al piano primo **(F. 1 n. 378 sub 2)**

Area di superficie totale catastale : m^2 76

Valore unitario medio €/m^2: 500,00

Valore totale €/m^2 500,00 x 76 m^2 = € 38.000,00

2) Porzione di capannone ad uso carrozzeria

(F. 1 n. 376 sub 110)

a) **Carrozzeria**

Area superficie commerciale stimata: m^2 470 circa

Valore unitario medio €/m^2: 200,00

Valore totale €/m^2 200,00 x 470 m^2 = € 94.000,00

b) **Basso fabbricato** (servizi e lucidatura)

Area superficie commerciale stimata: m^2 50 circa

Valore unitario medio €/m^2: 150,00

Valore totale €/m^2 150,00 x 50 m^2 = € 7.500,00

c) **Locale compressori ed ex C.T.**

Area superficie commerciale stimata: m^2 10 circa

Valore a corpo = € 1.000,00

Totale € 189.900,00

In considerazione degli oneri relativi alle sanatorie, alle "soggezzioni" relative ai passaggi su parti comuni si ritiene opportuno ridurre in via puramente indicativa e non pregiudizievole il valore sopra stimato nella misura del 5% e conseguentemente:

€ 189.900,00 x 0,95= € 180.405,00

arrotondabile ad **€ 180.000,00.**

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.

***

I) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 2 (Allegato 21) le unità immobiliari risultano gravate dalla seguente formalità pregiudizievole:

ISCRIZIONI

1) In data 29/10/2015 ai nn. 37317/5996

Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario (per complessivi € 380.000,00)

a favore

Banca Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.A, sede Savigliano c.f. 00204500045;

contro

[redacted] sede Vinovo, c.f. [redacted]

***

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Almese, 3 Maggio 2022

Il Perito Estimatore

(dott. Angelo Bono)

Allegati:

1) Estratto di mappa;

2) Elaborato planimetrico;

3/A-B) Visura e planimetria catastale sub 104 (Uffici P.T);

4/A-B) Visura e planimetria catastale sub 2 (Alloggio P.1°);

5/A-B) Visura e planimetria catastale sub 110 (Carrozzeria);

6/A-B-C) Copia A.P.E.;

7) Stralcio S.C.I.A. N. 42/2015;

8) Stralcio S.C.I.A. in Sanatoria N. 09/2015;

9) Stralcio D.I.A. N. 22/2014;

10) Stralcio P.d.C. N. 48 del 6/11/2013;

11) Stralcio C.E. in Sanatoria N.772/S del 4/12/1993;

12) Stralcio N.O. n.53/65 dell'11/10/1965 + Agibilità n. 68;

13) Stralcio N.O. n.52/65 dell'11/10/1965 + Agibilità n. 69;

14) Stralcio Agibilità n. 18/15;

15/A-B-C-D) Stralcio elaborato progettuale e planimetrie raffiguranti difformità capannone;

16/A-B) Stralcio elaborato progettuale e planimetrie raffiguranti difformità fabbricato residenziale;

17) Nota trascr. domanda giudiziale revoca atto del 7/04/2017);

18) Copia atto di provenienza del 29/09/2015;

19) Copia atto di scissione del 8/01/2007;

20/A) Visura Camerale

/B) Copia nota di trascrizione del 6/04/1971;

21) Ispezioni Ipotecarie.

22) Documentazione fotografica