

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti

Fall. n. 90/2019

Fallimento: [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Antonia MUSSA**

Curatore: **Dott. Alberto MIGLIA**

Il sottoscritto dott. Angelo Bono, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Almese (TO), Via Circonvallazione n. 136, nominato Perito Estimatore del Fallimento indicato in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente:

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

A) PREMESSA

L'unità immobiliare oggetto di stima è rappresentata da una tettoia in carpenteria che si sviluppa al piano terreno con copertura formata da moduli ospitanti dei pannelli fotovoltaici ed apparecchiature tecniche per la trasformazione dell'energia prodotta.

La struttura è ubicata nel Comune di San Giorio di Susa - Borgata Malpasso nell'area esterna dell'ex acciaieria Roz.

Nella determinazione del valore venale di stima, il sottoscritto ha utilizzato criteri valutativi che hanno tenuto conto:

- degli elementi di specificità del manufatto;
- che le opere di realizzazione della struttura sono state eseguite da terzi;
- che la convenzione per l'energia prodotta è stata stipulata tra il G.S.E. ed il Comune di San Giorio di Susa.

B) INDIVIDUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIAREUbicazione, coerenze, dati catastali**Piena Proprietà**In San Giorio di Susa (TO), Borgata Malpasso

Tettoia in carpenteria sviluppatasi al piano terreno con copertura formata da moduli ospitanti dei pannelli fotovoltaici, al piano primo, ed area tecnica al piano terreno il tutto insistente sui mappali **239 e 240** del Foglio **4** di complessivi mq 434 al Catasto Terreni (Allegati 2 e 3) e posti alle generali coerenze: Strada del Malpasso e mappali 141, 218 e 225 del Foglio 4 (Allegato 1/A-B).

Detto immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Giorio di Susa come segue (Allegato 4):

Intestatario: [REDACTED] con sede in Torino, c.f. 10052730016 – Proprietà per 1/1;

Censito al Foglio **4** mappale **239** sub **1** *graffato* mappale **240** sub **1** – Borgata Malpasso n. 2 – piani T-1 – cat. D/1 – R.C. € 1.276,60.

Si segnala che i due appezzamenti di terreno sono oggetto del contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 10/01/2012 tra la Società [REDACTED] (utilizzatrice e successivamente proprietaria dei terreni – ora fallita) e la Società Aysel S.p.a.. La locazione, della durata di 20 anni decorre dal 10/01/2012 (Allegato 8).

L'impianto fotovoltaico installato sopra la pensilina, di potenza nominale pari a 42,30 kW è soggetto alla Convenzione n. L061276805707 (decorrente dal 5/07/2013 al 30/10/2032) per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta

da conversione fotovoltaica della fonte solare stipulata tra il G.S.E. è il Comune di San Giorio di Susa (Allegato 9).

C) DESCRIZIONE

Alla tettoia si perviene percorrendo la strada sterrata/asfaltata, per Borgata Malpasso, che si diparte dalla Strada Statale 24 e prosegue verso l'ex acciaieria Roz. La zona presenta insediamenti produttivi ed artigianali nonché attività di tipo agricolo.

La tettoia o pensilina fotovoltaica è posizionata nell'area esterna alla recinzione dell'ex acciaieria ed è accessibile direttamente dalla strada. Le apparecchiature tecniche invece sono ubicate all'interno dell'area recintata.

La pensilina presenta struttura portante in carpenteria con soprastanti moduli fotovoltaici ed è predisposta per essere utilizzata anche come parcheggio per autoveicoli.

Come anticipato in premessa gli apparati di funzionamento e trasformazione (inverter, trasformatori, ecc) sono ubicati in un'area, protetta con una piccola tettoia, adiacente alla recinzione dell'ex acciaieria ma all'interno della stessa.

Nell'Allegato 12) è stata predisposta la documentazione fotografica.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di San Giorio di Susa sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- S.C.I.A. n. 597/12 (protocollo n. 414 del 16/02/2012) per la

realizzazione di impianto fotovoltaico su pensiline metalliche (Estratto planimetrico - Allegato 6);

- Autorizzazione Paesaggistica n. 5/2011 (riferimento Pratica edilizia n. 597);
- S.C.I.A. n. 613/B/2012 (protocollo n. 1239 del 22/05/2012) ai fini dell'esatta identificazione del titolare dei terreni [REDACTED] e dell'esecutore (Acsel S.p.a) della costruzione dell'impianto già erroneamente indicati nella S.C.I.A. n. 597/2012.

Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giorio di Susa in data 16/06/2021 (Allegato 7), a cui si rimanda per maggior dettaglio, i mappali 239 e 240 del Foglio 4 presentano le seguenti caratteristiche:

- ricadono in zona "**D - Area per impianti produttivi**";
- ricadono in vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 30/12/1923 n. 3267, per cui qualsiasi attività di trasformazione del territorio è soggetta all'autorizzazione di cui alla L.R. 45/89 e s.m.i;
- il mappale 240 in parte (87,9%) ricade in fascia di rispetto stradale ex DM 01/04/1968 n. 1404 e dell'art. 27 della LR 56/1977 e s.m.i;
- entrambi i mappali ricadono in classe di pericolosità geologica **IIIb3**. Inoltre entrambi i mappali ricadono totalmente entro la fascia fluviale "B" del fiume Dora Riparia.

Dal confronto tra lo stato attuale della struttura e quanto rappresentato nell'elaborato progettuale allegato alla S.C.I.A N. 597/2012 (Allegato 6) si segnala a titolo esemplificativo l'inquadramento grafico non conforme al progetto relativamente allo sviluppo della recinzione.

E) DIRITTO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Alla data della Sentenza di Fallimento (15/05/2019), l'unità immobiliare distinta al C.F. al F. 4 n. 239 sub 1 *graffato* F. 4 n. 240 sub 1 era di proprietà della Società [REDACTED] con sede in Torino, C.so V. Emanuele II n. 68 - [REDACTED] - per acquisto fatto con atto di compravendita del 13/07/2018 a rogito Notaio Daniele Bazzoni in Torino rep 129226/16562 e trascritto a Susa il 17/07/2018 ai nn. 6074/4868 da Unicredit Leasing S.p.a sede in Milano e c.f. 03648050015 a seguito dell'esercizio del diritto di opzione per riscatto di bene immobile oggetto di contratto di locazione finanziaria (Allegato 10).

Con atto di compravendita del 25/06/2009 a rogito Notaio Riccardo Cinque rep. 21437/10070 e trascritto a Susa il 6/7/2009 ai nn. 5868/4280 Unicredit Leasing S.p.a acquistava a maggior corpo anche il terreno distinto al C.T. al Foglio 4 mappale 141 di ha 6 e 58 centiare (successivamente frazionato e generato i mappali 239 e 240). L'acquisto avveniva da Taurasia Società Cooperativa con sede in Moncalieri c.f. 08645220016.

In forza di Decreto di Trasferimento del 3/03/2009 rep. 169/2002 del Tribunale di Torino trascritto a Susa il 6/03/2009 ai nn. 2307/1756 la Taurasia Cooperativa acquistava a maggior corpo anche il terreno distinto al C.T. al Foglio 4 mappale 141 di ha 6 e centiare 58 dalle Fonderie Ernesto Roz S.p.a con sede in Torino c.f. 05724430011 in fallimento.

Alle Fonderie Ernesto Roz S.p.a il mappale 141 pervenne in forza di:

- atto di trasformazione, del 10/11/1999 a rogito Notaio Pietro Boero in Torino rep. 133440, delle Fonderie Ernesto Roz S.r.l c.f. 05724430011 in Fonderie Ernesto Roz S.p.a trascritto a Susa il 1°/02/2000 ai nn. 685/478;
- contestuale atto di compravendita sempre del 10/11/1999 a rogito Notaio Pietro Boero in Torino rep. 133441 trascritto a Susa il 4/12/1999 ai nn. 8674/5897 per l'acquisto fatto dalle Fonderie Ernesto Roz S.r.l. contro la Immobiliare Roz Società Semplice con sede in Torino c.f. 86500380018;

Alla Immobiliare Roz Società Semplice il mappale 141 del Foglio 4 pervenne a maggior corpo in forza di atto di trasformazione del 23/12/1997 a rogito Notaio Diego Pastore in Torino rep. 4306 e trascritto a Susa il 16/01/1998 ai nn. 210/175 della Immobiliare Ernesto Roz S.a.s di Ernesto Roz Gastaldi & C. con sede in Torino c.f. 86500380018.

Alla Immobiliare Ernesto Roz S.a.s di Ernesto Roz Gastaldi & C. c.f. 86500380018 il mappale 141 del Foglio 4 pervenne a maggior corpo in forza di atto di trasformazione, del 10/03/1989 a rogito Notaio G.B. Restano in Torino e trascritto a Susa l'8/04/1989 ai nn. 2437/1802, della Fonderie Ernesto Roz & C. San Giorio di Susa S.a.s. di Ernesto Roz Gastaldi con sede in San Giorio di Susa c.f. 86500380018.

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

L'unità immobiliare oggetto di stima è soggetta alle prescrizioni

contenute nei seguenti atti:

- atto di provenienza (nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato) del 13/07/2018 a rogito Notaio Daniele Bazzoni in Torino rep 129226/16562 e trascritto a Susa il 17/07/2018 ai nn. 6074/4868 (Allegato 10);
- contratto di locazione stipulato il 10/01/2012 tra la Società [REDACTED] e la Società Acsel S.p.a con sede legale in Sant' Ambrogio di Torino c.f. 08876820013 della durata di 20 anni a decorrere dal 10/01/2012 (Allegato 8);
- convenzione n. L061276805707 (decorrente dal 5/07/2013 al 30/10/2032) per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare stipulata tra il G.S.E. e il Comune di San Giorio di Susa (Allegato 9);
- costituzione di servitù di elettrodotto sul mappale 141 con atto del 19/06/1998 a rogito Notaio R. Insabella in Almese e trascritto il 14/07/1998 ai nn. 3626/2722.

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

G) VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Ai fini della valutazione lo scrivente ha tenuto conto di quanto segue:

- delle specifiche caratteristiche del terreno, ovvero la consistenza, il carattere di marginalità dovuto al posizionamento ed infine della difficile ricollocazione sul mercato;
- dello stato locativo riguardante il compendio immobiliare della durata residuale di anni 11. Inoltre le opere di realizzazione della struttura ed impianto fotovoltaico sono state eseguite da terzi;
- che la Convenzione per l'energia prodotta è stata definita tra il G.S.E. ed il Comune di San Giorio di Susa beneficiario degli incentivi previsti.

Alla Procedura è pervenuta un'offerta di acquisto cauzionata da parte della Società ACSEL S.p.a per l'importo di € **2.000,00**.

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte pur ritenendo il suddetto valore piuttosto contenuto si è dell'avviso di proporlo a base d'asta competitiva 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

L'immobile è oggetto del contratto di locazione stipulato in data 10/01/2012 tra la Società [REDACTED] e la Società Acsel S.p.a con sede legale in Sant'Ambrogio di Torino c.f. 08876820013 della durata di 20 anni a decorrere dal 10/01/2012 ed a cui si rimanda per maggior dettaglio. Il canone annuo di locazione previsto era di € 1.000,00 aggiornabile nella misura prevista dall'art. 32 della L. 392/78. Il contratto, che non appare registrato, è stato fornito dalla Società Acsel

S.p.a. (Allegato 8).

I) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa risulta trascritta la seguente formalità pregiudizievole (All. 11).

TRASCRIZIONE

1) In data 08/08/2019 ai nn. 6492/5019

Trascrizione Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore

Massa dei Creditori del Fallimento di [REDACTED]

[REDACTED]

contro

S [REDACTED] sede Torino c.f.

10052730016 (Allegato 11).

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Almese, 29 Giugno 2021

Il Perito Estimatore

(dott. Angelo Bono)

Allegati:

- 1/A-B) Estratto di mappa F 4 mappali 239 et 240;
- 2) Visura Catasto Terreni F 4 mappale 239;
- 3) Visura Catasto Terreni F 4 mappale 240

- 4) Visura Catasto Fabbricati F 4 n. 239 sub 1 graffato n. 240 sub 1
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Estratto planimetrico S.C.I.A 597/12;
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 8) Copia contratto di locazione;
- 9) Copia Convenzione GSE / Comune di San Giorio di Susa;
- 10) Copia atto di provenienza e nota di trascrizione;
- 11) Ispezioni ipotecarie;
- 12) Documentazione fotografica.