

Liquidazione giudiziale n° 1/2022 LG

XXXX XXXX

società a responsabilità limitata

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore: Dott. Filiberto FERRARI LORANZI

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI UNA
ENTITA' IMMOBILIARE SITA
IN COMUNE DI CHIERI (TO)**

INCARICO e PREMESSA

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura di Liquidazione giudiziale epigrafata.

A seguito del mandato, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante preliminari ricerche ipotecarie e catastali su tutto il territorio nazionale in capo alla XXXX XXXX società a responsabilità limitata, accertando che alla data di apertura della Procedura la predetta società era titolare di un appezzamento di terreno con entrostanti locali magazzino/deposito ubicato nel comune di Chieri (TO), già utilizzato per

l'esercizio dell'attività sociale.

Dell'esito delle verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela con relazione illustrativa datata 10 ottobre 2022.

L'attività peritale ha poi richiesto:

- acquisizione di documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, visure e planimetrie) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio;
- verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate;
- accertamenti presso il Servizio Accesso agli Atti della Città di Chieri con ricerca ed esame di documentazione tecnica messa a disposizione ed acquisizione di un certificato di destinazione urbanistica.

Su richiesta della Curatela è stata inoltre predisposta la trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione giudiziale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.

Non sono state richieste, né effettuate, indagini di tipo ambientale su suolo e su sottosuolo dell'entità immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa.

Completati tutti gli accertamenti presso i Pubblici Uffici, è stato infine effettuato un sopralluogo sull'entità immobiliare, finalizzato alla verifica della morfologia del terreno e dello stato conservativo e manutentivo dei corpi di fabbrica su di esso insistenti, oltreché all'esecuzione di rilievi geometrici delle consistenze (mediante tradizionale strumento laser) ed a riprese fotografiche.

Attesa l'esigenza di alienare il compendio immobiliare tramite atto notarile, in data 18 gennaio 2023 lo scrivente ha illustrato al notaio designato dalla

Procedura le criticità nascenti da una situazione catastale non del tutto regolare in base alla normativa vigente. Sul punto il notaio interpellato ha reso noto che *“ai fini della stipula dell’atto definitivo di trasferimento, è necessario che le planimetrie catastali corrispondano esattamente allo stato di fatto (comprese le porzioni costruite in assenza di permesso e che, ove non regolarizzabili dal punto di vista edilizio, dovranno essere demolite successivamente, salvo ovviamente che la demolizione avvenga anteriormente alla stipula)”*.

Di conseguenza, la Procedura ha acquisito - per il tramite del sottoscritto - un preventivo predisposto dal Geometra Alberto Fasano per le attività di regolarizzazione catastale, poi sottoposto all’Ill.mo Sig. G.D. e da quest’ultimo autorizzato in data 31 gennaio 2023.

Il professionista incaricato ha quindi dato corso all’attività richiesta, mediante la predisposizione:

- ✓ di un Tipo Mappale al Catasto Terreni per l’aggiornamento della mappa catastale con inserimento al di tutti i corpi di fabbrica esistenti per i quali sussiste l’obbligo di dichiarazione;
- ✓ di una denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni che ha soppresso i precedenti identificativi catastali (Foglio 54 n. 34 subalterni 101-102-103) e costituito l’attuale identificativo catastale (Foglio 54 n. 1600);
- ✓ di una denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per modifica dell’identificativo catastale dell’area urbana confinante, già censita al Foglio 54 n. 34 sub 2 ed ora censita al Foglio 54 n. 1601.

In ultimo il professionista incaricato ha predisposto, senza richiesta di

ulteriore compenso, un Attestato di Prestazione Energetica (APE), non previsto nel preventivo ma resosi necessario in relazione alla variazione catastale intervenuta ed alle caratteristiche del compendio immobiliare.

All'esito degli accertamenti autonomamente effettuati e dell'attività del professionista incaricato (conclusa in data 6 aprile 2023), lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Chieri (TO) - Via Buttiglieria n. 8 (accesso principale) e Via Pirandello (accesso secondario).

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Appezamento di terreno a destinazione agricola sottoposto a vincolo cimiteriale (area di rispetto cimiteriale) con superficie catastale di metri quadrati 4.583, sul quale insistono, con riferimento alla planimetria catastale ed alle superfici indicate nell'ultima denuncia di variazione catastale (cfr. "premessa" della presente relazione):

Fabbricato A

Basso fabbricato articolato in locale cabina elettrica e spogliatoio dotato di bagno e doccia, con superficie complessiva di metri quadrati 19, oltre a locale ripostiglio con superficie di metri quadrati 17 realizzato senza titolo abilitativo edilizio e a tettoia con superficie di metri quadrati 28 realizzata senza titolo abilitativo edilizio.

Fabbricato B

Costruzione tipo container suddivisa in locale ufficio e locale archivio/magazzino con superficie complessiva di circa metri quadrati 41, realizzata senza titolo abilitativo edilizio.

Fabbricato C

Basso fabbricato articolato in ingresso-disimpegno, tre locali ufficio, un servizio igienico, un magazzino, un magazzino-archivio e n. 2 locali magazzino, con superficie di metri quadrati 150, oltre a tettoie con altezza variabile da cm 260 a cm 370 e superficie complessiva di metri quadrati 192 realizzate senza titolo abilitativo edilizio.

Fabbricato D

Tettoia con altezza di cm 295 e superficie di metri quadrati 183 realizzata senza titolo abilitativo edilizio.

Fabbricato E

Tettoia con altezza di cm 210 e superficie di metri quadrati 33 realizzata senza titolo abilitativo edilizio.

Fabbricato F

Armadio con superficie di metri quadrati 3 circa contenente impianto di riduzione-regolazione della pressione del gas.

Cortile

Cortile (parzialmente) asfaltato con superficie di metri quadrati 3.900.

La misura della superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale e non è stata oggetto di verifiche strumentali.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di

Chieri con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 54, particella numero 1600, via Buttigliera n. 8, piano T, categoria D/7, rendita euro 2.632,40,

intestate a XXXX XXXX - società a responsabilità limitata sede in Chieri, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1, a seguito di Variazione per fusione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso del 4 aprile 2023 Pratica numero TO0096047 in atti dal 5 aprile 2023 (n. 96047.1/2023) che ha soppresso i precedenti identificativi:

Foglio 54, particella numero 34

- subalterno 101, via Buttigliera n. 8, piano T, bene comune non censibile privo di reddito;
- subalterno 102, via Buttigliera n. 8, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 133, superficie catastale totale metri quadrati 154, rendita euro 357,18;
- subalterno 103, via Buttigliera n. 8, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 38, superficie catastale totale metri quadrati 46, rendita euro 102,05,

che erano derivati da Variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni del 17 maggio 2013 Pratica n. TO0186466 (n. 66877.1/2013) intervenuta successivamente all'acquisto, da parte della società in Procedura, dell'entità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 54, particella numero 34 subalterno 1.

Quest'ultimo identificativo era derivato dall'originaria particella numero 34 a seguito di Frazionamento per trasferimento di diritti del 13 aprile 2000 numero L02992.1/2000.

I vari corpi di fabbrica e manufatti insistono su terreno censito al Catasto

Terreni del Comune di Chieri con i seguenti identificativi:

Foglio 54, particella numero 1600, ente urbano di are 45.83, senza reddito

in forza di Tipo Mappale del 13 marzo 2023 Pratica n. TO0069029 presentato il 10 marzo 2023 (n. 69029.1/2023).

Il terreno di insidenza e pertinenza dei corpi di fabbrica, già distinto al Catasto Terreni al Foglio 54, particella numero 34 di are 47.76¹, assunse la predetta superficie catastale a seguito di Frazionamento del 19 aprile 2007 Pratica n. TO0519266 (n. 519266.1/2006), che sopresse gli originari mappali numero 34 di are 37.88, numero 35 (fabbricato rurale) di centiare 17 e numero 272 di are 9.71. La superficie catastale venne ridotta all'attuale (are 45.83) a seguito di Frazionamento del 19 aprile 2007 Pratica numero TO0519266 (n. 519266.1/2006) che diede origine al confinante mappale numero 1601 di are 1.93.

Si evidenzia che le tettoie ed i corpi di fabbrica individuati con le lettere B, D, E nell'allegata planimetria catastale, nonché le tettoie a ridosso dei fabbricati individuati con le lettere A e C nella medesima planimetria, ancorché rappresentati nella mappa catastale e nella planimetria, sono stati realizzati senza titolo abilitativo edilizio e sono pertanto destinati alla demolizione che l'aggiudicatario dovrà effettuare a sua cura e spese, con esonero di ogni responsabilità per la Procedura.

- COERENZE

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, le entità

¹ In forza di Tipo Mappale del 14 febbraio 2000 Pratica n. TO0072101 (n. 849.1/2000) introdotto agli atti catastali in data 13 febbraio 2007 a seguito di presentazione di Foglio di Osservazioni Protocollo n. 17017/07.

immobiliari, distinte in un solo corpo con la particella numero 1600 del Foglio 54, presentano le seguenti coerenze: particelle numeri 1086, 36, 43, 42, 1601, 1598, 1588, 48 e 33 del Foglio 54.

- TITOLO DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari pervennero in piena proprietà alla Edil-Esse di XXXXXXXX T. & C. Società in nome collettivo, con sede legale in Chieri (TO) - Piazza Dante n. 12/A, codice fiscale XXXXXXXXXX, per acquisto dalla YYYYYY YYYYY YYY YYYYY YYYYYYYYYY (sede in Torino, c.f. YYYYYYYYYY), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli di Torino del 3 agosto 2000, repertorio numero 365637/15542, registrato in Torino il 23 agosto 2000 al numero 6485 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 5 agosto 2000 ai numeri 32276/20487.

Il suddetto titolo precisa che le entità immobiliari erano pervenute alla venditrice *“in virtù di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giovanni Andreottola di Milano in data 26 aprile 1979, rep. n. 258.920 e in data 28 maggio 1979, rep. n. 259.834, depositata agli atti dello stesso Notaio Andeottola (sic) in data 12 giugno 1979, rep. n. 260.333/10232, registrata a Milano il 15 giugno 1979 al n. 8350 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II il 28 giugno 1979 ai numeri 15025/12402”*.

Successivamente:

- con atto a rogito Notaio Tomaselli del 9 novembre 2000, repertorio numero 369093/15641, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 1° dicembre 2000 ai numeri 44540/27623, la

società mutò la ragione sociale in Edil-Esse di XXXXXXXX Teresa & C.;

- con atto a rogito Notaio Tomaselli del 24 dicembre 2001, repertorio numero 386671/16226, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 19 gennaio 2002 ai numeri 2734/1890, la società assunse l'attuale denominazione XXXX XXXX - società a responsabilità limitata.

Alla data di apertura della Liquidazione giudiziale la XXXX XXXX - società a responsabilità limitata aveva sede in Chieri (TO) - Via Buttigliera n. 8, con numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino, codice fiscale e partita Iva XXXXXXXXXXXX.

- DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Con l'atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Tomaselli del 3 agosto 2000, repertorio numero 365637/15542 (cfr. capitolo "Titoli di provenienza" della presente relazione) la società in Procedura costituì servitù a favore della dante causa YYYYYYY YYYYYY YYY YYYYYY (trascrizione numeri 32277/20488 del 5 agosto 2000).

Si riporta quanto indicato nell'atto:

"Le parti ... convengono e si danno reciprocamente atto:

- *che la Società venditrice, mantiene la proprietà di una tubazione in acciaio (feeder) di DN mm. 200, di una tubazione in bassa pressione in acciaio di DN mm. 300, di un impianto di protezione catodica, del relativo dispersore ed apparecchiature connesse, di un punto di misura e collegamenti relativi, meglio identificati nella planimetria ... che si allega al presente atto sotto la lettera 'C' per farne parte integrante e sostanziale ...;*

- *che la detta Società venditrice deve effettuare l'installazione di un armadio opportunamente recintato e con ingresso dall'esterno dell'area sopra descritta, contenente apparecchiature per ridurre la pressione del gas (GRF) indicati nella succitata planimetria;*
- *che nel caso in cui il Comune di Chieri non rilasci l'autorizzazione all'apertura dell'accesso all'armadio dall'esterno dell'area, così come evidenziato nella planimetria ... che si allega al presente atto sotto la lettera 'D', la Società acquirente si impegna a concordare con la Società venditrice una nuova sistemazione della cabina, rispettando le esigenze della parte venditrice e con minor danno possibile per la parte acquirente;*
- *che la Società acquirente costituisce sull'area acquistata una servitù a favore della Società venditrice per il mantenimento delle apparecchiature esistenti, sopra descritte e per la posa di un armadio contenente le apparecchiature per ridurre la pressione del gas e dei relativi collegamenti;*
- *che la servitù come sopra costituita comprende anche tutte le opere sussidiarie e di sicurezza che dovessero rendersi necessarie per il perfetto funzionamento e la manutenzione dell'impianto e/o di eventuali successivi allacciamenti;*
- *che la Società venditrice è autorizzata ad occupare, per tutto il tempo occorrente, l'area necessaria per l'esecuzione dei lavori di scavo ed interrimento della predetta tubazione e potrà accedere alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza nonché per le manutenzioni, le riparazioni e le eventuali sostituzioni;*

- *che la Società venditrice, si obbliga a risarcire i danni eventualmente prodotti alle cose sia durante la realizzazione dell'opera sia in occasione di eventuali riparazioni, modifiche, recuperi, esercizio dell'impianto, nonché al ripristino dello stato precedente, tali danni saranno determinati e liquidati a lavori ultimati;*
- *che la Società acquirente riconosce che le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere ausiliarie relative all'impianto sono inamovibili, che sono e rimarranno di proprietà della YYYYYY YYYYY YYY YYYYY YYYYYYYYYY che avrà facoltà di rimuoverle con ripristino dell'area;*
- *che la Società acquirente si impegna a non costruire e a non permettere la costruzione di opere chiuse a distanza inferiore a metri cinque dai suddetti impianti;*
- *che la Società acquirente si impegna ad astenersi dal compiere qualsiasi atto che possa rappresentare pericolo per le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature, ostacolare il libero passaggio, diminuire l'uso e l'esercizio della servitù o renderla più incomoda, restando a carico della stessa parte acquirente i tributi e gli altri oneri gravanti sui fondi”.*

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a tutto il 5 aprile 2023 sulle entità immobiliari risulta gravare unicamente la seguente formalità pregiudizievole che verrà cancellata totalmente dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

TRASCRIZIONE NUMERI 46894/34220 del 26 OTTOBRE 2022 di

SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n. 171/2022 emessa dal Tribunale di Torino il 7 settembre 2022, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXX XXXX - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, contro XXXX XXXX - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Chieri (TO), codice fiscale XXXXXXXXXX.

- STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti il compendio immobiliare di cui trattasi.

A riscontro della predetta richiesta, l'Ufficio interpellato ha comunicato - con messaggio di posta elettronica datato 12 ottobre 2022 - che “*non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in qualità di dante causa*” a nome della società in Procedura.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

Allo stato attuale, all'interno dei locali e sull'intera area esterna sussistono numerosi cespiti (mezzi d'opera, automezzi, attrezzatura varia, etc) e svariati materiali riconducibili alla società in Procedura che verranno asportati a cura della Curatela prima dell'alienazione del compendio immobiliare.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di richiesta di accesso agli atti, l'incaricato del Servizio Accesso agli Atti del Comune di Chieri ha messo a disposizione dello scrivente la

seguente documentazione:

- ✚ Pratica edilizia n. 206/66 contenente progetto per la realizzazione di una centrale di distribuzione del gas su terreno distinto in Catasto al Foglio 54, particelle numeri 34-35-272; nella comunicazione di accoglimento da parte della Città di Chieri datata 23 giugno 1966 vengono menzionati una iniziale domanda presentata in data 23 maggio 1966 (non rinvenuta nella documentazione messa a disposizione del sottoscritto) ed una variante al progetto presentata in data 14 giugno 1966, quest'ultima comunicata dalla richiedente con nota Protocollo numero 7711 del 16 giugno 1966. Sulla base della documentazione grafica reperita, pare evincersi che il basso fabbricato oggi censito in Catasto Fabbricati al Foglio 54, particella numero 34 subalterno 103 fosse preesistente e collocato in posizione più prossima al confine con l'attuale particella numero 33;
- ✚ Pratica edilizia n. 316/83 contenente domanda Protocollo numero 2294 - 13543 del 23 settembre 1983 presentata per la *“ristrutturazione interna dei locali, siti in Chieri, Via Buttigliera n° 8, con formazione di locali adibiti ad Ufficio e a Servizi Igienici”* e accompagnata da *“progetto di modifiche interne al fabbricato esistente da destinare prevalentemente ad uso magazzino”*, sul quale risulta apposto un timbro *“Parere della Commissione Edilizia del 13-10-83 approvato con concessione edilizia n. 316 rilasciata il -8 NOV. 1983”* annullato con firma del Sindaco;
- ✚ Pratica edilizia n. 296/85 contenente domanda Protocollo numero 2915 - 16395 del 27 settembre 1985 presentata per *“l'installazione di una tettoia in ferro e copertura in eternit, ad uso ricovero automezzi*

aziendali”, riproposta in via precaria in data 11 dicembre 1985 (Protocollo n. 4019 - 21329), con specificazione “*che trattasi di costruzione completamente smontabile*”; le richieste hanno ricevuto diniego dalla Commissione Edilizia comunale in data 29 ottobre 1985 (come risulta dalla nota del Comune di Chieri del 12 dicembre 1985) ed in data 17 dicembre 1985 (come risulta dalla nota del Comune di Chieri Protocollo del 4 febbraio 1986);

- ✚ Concessione Edilizia n. 249/00 del 12 luglio 2000, rilasciata per la “*posa armadio per impianto di riduzione-regolazione della pressione del gas*”, a seguito di domanda Protocollo n. 10201 dell’11 aprile 2000;
- ✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 67/2013 - Protocollo numero 4204 del 2 febbraio 2013 presentata per “*modifiche interne ed alle aperture di basso fabbricato adibito a magazzino ed uffici*”, corrispondente al corpo di fabbrica attualmente censito in Catasto Fabbricati al Foglio 54, particella numero 34 subalterno 102. Dall’esame della relativa relazione tecnica si rileva che “*l’intervento è finalizzato ad una migliore fruibilità del fabbricato di proprietà della società XXXX XXXX che necessita di riorganizzare l’attività amministrativa. L’attuale locale uso servizi/spogliatoi (con piccole modifiche interne) viene trasformato in locale uso ufficio, creando altresì, un locale uso wc. La società XXXX XXXX, svolge la propria attività di costruzioni edili esclusivamente in cantieri esterni alla proprietà in oggetto. Verrà realizzato tramite tramezzatura interna un disimpegno per l’accesso agli uffici. Un locale magazzino viene tramezzato creando due locali disimpegnati ad uso magazzino e magazzino/archivio. Verrà inoltre realizzato idoneo impianto di*

ventilazione nei locali uffici come da elaborato allegato alla presente”;

✚ Agibilità n. 39/2013 del 2 luglio 2013, relativa agli interventi edilizi realizzati in forza della citata S.C.I.A. n. 67/2013 ed ultimati in data 24 giugno 2013.

Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia per la realizzazione:

- del ripostiglio attiguo al basso fabbricato individuato con la lettera A nell'allegata planimetria catastale;
- dei manufatti e delle tettoie realizzati sull'area in proprietà della società in Procedura individuati con le lettere B, C (parte), D ed E nell'allegata planimetria catastale;
- di una pensilina installata al di sopra della porta di ingresso gli uffici facenti del fabbricato individuato con la lettera C nell'allegata planimetria catastale.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, alla demolizione delle suddette opere per ripristinare quanto previsto nei progetti assentiti.

Lo scrivente ha inoltre rilevato che:

- a) all'interno del basso fabbricato individuato con la lettera C nell'allegata planimetria catastale sono state effettuate modifiche mediante apposizione di pareti modulari in cartongesso ed è stata creata un'apertura nel setto che separa la zona uffici/magazzini dall'adiacente zona magazzini;
- b) i cancelli verso Via Buttiglieria e verso Via Pirandello sono stati realizzati in posizione differente rispetto alla rappresentazione grafica riportata sui progetti assentiti;
- c) la recinzione è stata realizzata utilizzando elementi e materiali costruttivi

in parte differenti rispetto a quelli previsti nei progetti assentiti;

- d) l'armadio installato dalla YYYYYY YYYYY YYY YYYYY YYYYYYYYYY è stato realizzato in prossimità del confine con il mappale numero 42 del Foglio 54 con possibilità di accesso diretto da Via Pirandello, in contrasto con quanto previsto nella pratica assentita con il rilascio della Concessione Edilizia n. 249/00.

Per le difformità di cui al capo a) l'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, al ripristino di quanto previsto nella S.C.I.A. n. 67/2013.

Per le difformità di cui ai capi sub b), sub c) e sub d) l'aggiudicatario dovrà rivolgersi ad un professionista che rappresenti con esattezza lo stato dei luoghi e provveda a presentare idonea pratica edilizia di sanatoria, sostenendo tutti i relativi costi, nessuno eccettuato o escluso, e con esonero da ogni responsabilità per la Procedura.

L'esistenza di tutte le criticità sopra evidenziate determinano una inevitabile riduzione del valore di mercato del compendio immobiliare di cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

- SITUAZIONE URBANISTICA

Come si rileva dall'esame dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dalla Città di Chieri in data 7 dicembre 2022, nel vigente P.R.G.C.² il compendio immobiliare ricade in "Aree Agricole parte piana del territorio", come definite dall'art. 31.13A delle N.T.A.³, ed è interessato da area di rispetto cimiteriale (art. 36 N.T.A.) e parzialmente interessato da fascia di rispetto stradale (art. 34 N.T.A.).

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità

² Piano Regolatore Generale Comunale.

³ Norme Tecniche di Attuazione.

all'utilizzazione urbanistica, il compendio ricade in "Classe IIIb2M2" con interventi di mitigazione della pericolosità eseguiti e collaudati - M2 (articolo 25 N.T.A.).

Unitamente al citato C.D.U. la Città di Chieri ha trasmesso le "Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia", dalle quali si rilevano le seguenti destinazioni d'uso previste:

- A1 (abitazioni agricole)
- A3 (fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali);
- A4 (impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici);
- A5 (serre fisse, limitatamente alle serre mobili e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 29);
- A6 (infrastrutture);
- A7 (altre opere di trasformazione del suolo agricolo);
- U25 (impianti tecnici);
- U30 (distributori di carburante).

Per quest'ultima destinazione d'uso, le attività di supporto ammesse saranno limitate a quelle di modesta entità generalmente associate agli impianti di distribuzione del carburante ed entro i limiti quantitativi stabiliti dalle norme regionali.

Per quanto riguarda U25 le destinazioni ammesse sono riferite esclusivamente ai piccoli impianti e strutture del reticolo infrastrutturale.

E' inoltre consentito, in tali aree, l'insediamento di attività di deposito bombole di gas (ad uso domestico, GPL, metano) con superficie coperta massima di 50 mq e con caratteristiche costruttive che ne consentano un

agevole rimozione.

Gli interventi ammessi nelle Aree “Ee” sono i seguenti:

- mo (manutenzione ordinaria);
- ms (manutenzione straordinaria);
- Ris A e B (ristrutturazione edilizia di tipo A e B);
- C (completamento e ampliamenti e/o sopraelevazioni);
- ni (nuovo impianto).

Tuttavia occorre tenere conto che il compendio immobiliare in esame ricade in area di rispetto cimiteriale, nella quale non sono ammesse nuove costruzioni, né l’ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione interna, senza aumento delle superfici di calpestio e mutamento delle destinazioni d’uso. Potranno essere realizzate aree per parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, o colture arboree industriali e chioschi per la vendita dei fiori e inoltre cabine elettriche. I parchi pubblici e i parchi anche attrezzati possono essere conteggiati ai sensi e per i fini di cui all’art. 21 sub 1) L.R. 56/77.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Chieri che l’O.M.I.⁴ individua con la sigla “D1” e con la denominazione “Residenziale Andezeno Gialdo”, a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili.

Costituisce il compendio un’area pianeggiante di forma irregolare, con giacitura sostanzialmente pianeggiante, immediatamente prossima al

⁴ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate.

Cimitero, compresa tra Via Buttigliera e Via Pirandello, interamente recintata con elementi misti in c.a., mattoni e prefabbricati in cls, sulla quale insistono due bassi fabbricati denunciati in Catasto e altri manufatti e costruzioni non denunciati in Catasto e realizzati senza titolo abilitativo edilizio.

L'accesso principale all'area avviene da Via Buttigliera tramite cancello carraio automatizzato a due battenti di cui uno munito di portoncino pedonale, corredato da citofono. Un ulteriore ingresso, risultato inutilizzato all'atto dei sopralluoghi peritali, è posto in fregio alla Via Pirandello, verso la quale affaccia un ulteriore cancello carraio.

Sull'area, in parte asfaltata e pavimentata in masselli di cls, insistono:

A) un basso fabbricato (Fabbricato C nell'allegata planimetria catastale) con pianta rettangolare regolare di metri 24,50x6,00 circa ed altezza utile di metri 2,70 circa, con struttura portante in e tamponamenti in muratura, copertura ad una falda con struttura in putrelle di ferro e rivestimento in pannelli coibentati, racchiudente:

- una porzione con ingresso da porta in alluminio e vetro sovrastata da pensilina di metri 6,00x1,25 circa coperta in lamiera grecata, composta da due locali ufficio con servizio igienico, un magazzino/archivio ed un magazzino, con controsoffittatura realizzata mediante apposizione di pannelli fonoassorbenti e pavimenti in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in piastrelle di gres rosso; i locali possiedono serramenti interni in legno ad anta cieca, serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera corredati da inferriate, bagno parzialmente rivestito con piastrelle di ceramica e suddiviso in antibagno con lavabo e

bagno con vaso e bidet, impianti idrico ed igienico-sanitario, impianto elettrico per forza ed illuminazione a canaline esterne con interruttori magnetotermici-differenziali, impianto di riscaldamento con radiatori allacciati a Caldaia Baxi MiniEolo in alloggiamento esterno, impianto di climatizzazione, impianto antifurto;

- altra porzione suddivisa in due locali magazzino resi indipendenti tramite apposizione di pannello in cartongesso a chiusura del varco di comunicazione, dotati di pavimenti in piastrelle di gres rosso, portoni e serramenti in metallo e vetri, impianto elettrico per forza ed illuminazione;

B) un basso fabbricato (Fabbricato A nell'allegata planimetria catastale) con pianta rettangolare regolare di metri 6,60x3,65 circa, con tamponamenti in muratura e copertura ad una falda, racchiudente:

- un locale cabina elettrica (h=metri 3,30 circa) con accesso da Via Buttigliera;

- un locale spogliatoio con doccia e servizio igienico (h=metri 3,30 circa) con porta di ingresso metallica a doppio battente;

a lato dei quali insiste un ripostiglio (h=metri 2,10 circa) con tamponamento in muratura sovrastata da serramenti metallici dotati di vetri retinati e copertura ad una falda in lamiera ondulata;

C) una costruzione tipo container metallico poggiante su basamento in cls (Fabbricato B nell'allegata planimetria catastale) con pianta rettangolare i circa metri 7,00x5,90 circa ed altezza utile di metri 2,70 circa, racchiudente un locale ufficio ed un locale archivio/magazzino tra loro comunicanti e dotati di autonomi accessi sopraelevati rispetto al piano di campagna con il quale sono raccordati tramite gradini.

A ridosso dei bassi fabbricati sopra citati sono state addossate alcune tettoie con struttura metallica e coperture miste in parte in lamiera grecata, in parte in pannelli coibentati; ulteriori tettoie sono state realizzate a ridosso dei confini Ovest (Fabbricato D) ed Est (Fabbricato E) della proprietà.

All'estremità Sud dell'area insiste una cabina gas⁵ (Fabbricato F nell'allegata planimetria catastale) realizzata su platea in cls rialzata rispetto al piano di campagna e delimitata con recinzione in orso-grill, dotata di autonomo accesso da porta prospiciente la Via Pirandello.

Sull'area insistono inoltre cisterne interrate in disuso ed una fossa di ispezione.

Dalla pratica di Agibilità⁶, riferita al basso fabbricato adibito ad uffici-magazzini, si rileva che *“le acque reflue sono convogliate nella fognatura esistente”*.

Non sono state reperite informazioni in merito all'approvvigionamento idrico.

Il tutto come risulta dall'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

⁵ Trattasi verosimilmente dell'armadio per impianto di riduzione-regolazione della pressione del gas realizzato, con difformità, in forza di Concessione edilizia n. 249/2000.

⁶ Vd capitolo "Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione

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 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), avuto in particolar modo riguardo:

- ✓ all’ubicazione in area impropria;
- ✓ alle servitù;
- ✓ alla destinazione urbanistica;
- ✓ ai vincoli derivanti dalle fasce di rispetto,

lo scrivente ha individuato in €/mq 250,00 il parametro unitario al quale rapportare le superfici dei bassi fabbricati⁷ ed in €/mq 10,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell’area al netto delle aree di sedime dei due bassi fabbricati.

Ne discende il seguente conteggio:

Bassi fabbricati

$$\text{mq } (150+19) \times \text{€/mq } 250,00 = \quad \text{€ } 42.250,00$$

*Area scoperta*⁸

$$\text{mq } 4.414 \times \text{€/mq } 10,00 = \quad \text{€ } \underline{44.140,00}$$

SOMMANO € 86.390,00

Da tale importo occorre detrarre il costo che l’aggiudicatario dovrà

⁷ Limitatamente alle porzioni realizzate in conformità ai progetti edilizi assentiti.

⁸ Escluso sedime dei bassi fabbricati.

sostenere per la rimozione delle tettoie e degli altri manufatti realizzati senza titolo abilitativo edilizio e per le attività di regolarizzazione edilizia, individuabile nel 15% di detto valore.

E pertanto in conclusione, con valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del compendio immobiliare sito in comune di Chieri (TO) - Via Buttigliera n. 8, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in € (86.390,00 x 0,85) = € 73.431,50 approssimabile a

€ 73.000,00

(euro settantatremila/00)

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il professionista incaricato dalla Procedura per le attività di regolarizzazione catastale ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) numero 2023 209909 0007 inviato al SIPEE⁹ in data 5 aprile 2023 e valido fino al 5 aprile 2033.

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

All'interno della pratica di Agibilità riferita al basso fabbricato censito in Catasto Fabbricati al Foglio 54, particella numero 34 subalterno 102¹⁰ sono stati rinvenuti:

- la dichiarazione di conformità n. 06 del 24 maggio 2013 relativa a *“ampliamento e trasformazione impianto elettrico nei locali uffici e magazzino”* (potenza massima impegnabile: 6 kW);

⁹ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

¹⁰ Pratica n. 39/2003 definita con rilasciato di Agibilità n. 39/2013 del 2 luglio 2013.

- la dichiarazione di conformità n. 01 del 16 maggio 2013 relativa a “*adeguamento impianto tubazioni acqua fredda e calda servizio sanitario*”.

Tali impianti ed i restanti 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

In merito al regime fiscale da applicare alla vendita dell’entità immobiliare, si rimanda a quanto verrà specificato nel bando di vendita.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 7 aprile 2023

Il Perito

ELENCO ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Documentazione catastale predisposta dal Geom. Fasano (cfr. premessa).
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Copia titolo di provenienza.
- Ispezioni ipotecarie in capo alla società in Procedura.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate su stato locativo.
- Copia pratiche edilizie.
- Certificato di destinazione urbanistica.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣