

**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](mailto:gaemaisa@tin.it) - [gaetano.maisano@pct.pecopen.it](mailto:gaetano.maisano@pct.pecopen.it)  
Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

### **Sezione Fallimenti**

#### **Fallimento N. 211/2020**

**Giudice Delegato: dott. Stefano Miglietta**

**Curatore: dott. Giuseppe Dolza Cogni**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore del Fallimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si preggia di presentare la seguente

### **PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA**

### **IMMOBILE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVA IN PACECO (TP)**

\* \* \* \* \*

#### **A) PREMESSA**

La stima riguarda l'immobile ad attività produttiva sito in Paceco (TP), contrada Nubia, Via Garibaldi Nubia n. 4, appartenente alla Società fallita.

Al fine di ottemperare al mandato è stato effettuato il sopralluogo con rilievi anche fotografici per l'individuazione, la determinazione della consistenza, la verifica della regolarità amministrativa nonché la disponibilità dell'immobile. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica e ipo-catastale.

Si dà atto che l'insediamento produttivo è stato oggetto di accatastamento al Catasto Fabbricati per iniziativa della Procedura.

Nella determinazione del valore venale sono stati utilizzati prudenziali criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione sulla base d'indagini di mercato e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

\*\*\*\*\*

## B) INDIVIDUAZIONE – DESCRIZIONE

### **Ubicazione - identificazione catastale - coerenze**

L'immobile ad attività produttiva sito in Paceco (TP), contrada Nubia, Via Garibaldi Nubia n. 4, è costituito da un terreno di 1.932 m<sup>2</sup> catastali con entrostanti un basso fabbricato ad uffici, un locale ad officina, una tettoia chiusa, due tettoie aperte di cui una ricomprende un wc prefabbricato; l'area esterna è a piazzale e/o a parcheggio.

Il terreno è catastalmente frazionato in due mappali di cui:

- il mappale n. 376 del Foglio 6 di 1.620 m<sup>2</sup> catastali che ricomprende l'insediamento produttivo, accatastato al Catasto Fabbricati dalla Procedura, già identificato al Catasto Terreni con il mappale n. 258;
- il mappale n. 246 del foglio 6 di m 312 m<sup>2</sup> catastali, che costituisce una striscia di terreno lungo la strada a ridosso della recinzione del complesso produttivo, adibita a verde e/o a parcheggio pubblico.

Il complesso immobiliare , distinto al Catasto Terreni (allegato n. 4) al Foglio 6 mappali nn. 376 e 246, in un sol corpo, è alle coerenze: Via Garibaldi Nubia, mappali nn. 247, 279, 170, 83, 298 e n. 245 del medesimo Foglio 6.

Il complesso produttivo, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 5, al Catasto Fabbricati, è intestato alla società XXXXX, proprietà 1/1, ed è censito (allegato n. 2) al *Foglio 6 mappale n. 376, Cat. D/7, Via Garibaldi Nubia n. 4, Piano T, Rendita 1818,68.*

Il terreno, distinto al Foglio 6 mappale 246, esterno all'insediamento produttivo, al Catasto Terreni è intestato alla società XXXXX, proprietà 1/1, ed è censito (allegato 3) al *Foglio 6 n. 246, Seminativo, classe 2, Superficie: 312 m<sup>2</sup>, R.D. € 2,09, R.A. € 0,56.*

#### **Descrizione**

Il complesso produttivo, rappresentato nello *statu quo* nella planimetria catastale dell'allegato n. 5, presenta:

- A) un fabbricato ad L composto da due maniche di cui:
  - Una manica è costituita da n. 3 locali ad uffici, due servizi wc, due disimpegni; l'edificio, con struttura portante in muratura e legno, tetto in legno con copertura metallica, presenta pavimenti piastrellati, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati eccetto nei bagni dove le pareti sono parzialmente piastellate, serramenti interni tipo legno, serramenti esterni metallici plastificati con vetrocamera, un bagno dotato di lavabo, vaso wc, bidet, doccia, un bagno dotato di lavabo e wc;
  - L'altra manica è costituita da un locale ad officina con servizio wc, avente struttura portante in c.a. e muratura, tetto in c.a. con copertura metallica, pareti prevalentemente grezzi in parte intonacati ed imbiancati, soffitto grezzo, serramenti esterni metallici plastificati con vetrocamera; il servizio wc è dotato di lavabo e vaso wc;
- B) N. 2 tettoie aperte metalliche; sotto la tettoia (aperta) in prossimità degli uffici è situato un wc consistente in un prefabbricato con tamponamenti metallici leggeri (foto n. 7 dell'allegato n.1);
- C) Una tettoia chiusa metallica con portone metallico scorrevole e finestre metalliche con vetro e/o plexiglas.
- D) Piazzale asfaltato di circa 1.200 m<sup>2</sup> con piccolo bersò con recinto in legno ricompreso tra il fabbricato ad uffici e l'officina, tratteggiato nell'allegato n. 5.

Il piazzale è delimitato da recinzione in muratura e da portone carrabile telecomandato.

L'immobile, dotato di impianto idricosanitario e dell'impianto elettrico che presenta punti luce e prese in ogni vano, è privo di impianto di riscaldamento ad eccezione di alcuni condizionatori singoli negli uffici e nell'officina.

L'acqua sanitaria calda dei bagni è alimentata da boiler elettrici.

La striscia di terreno lungo la strada (mappale n. 246 del foglio 6), a ridosso della recinzione dell'insediamento produttivo, è adibita a verde e/o a parcheggio pubblico.

Il complesso immobiliare di cui si riportano riprese fotografiche nell'allegato n. 1, si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

\* \* \* \* \*

### **C) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dal Certificato di destinazione urbanistica, cui si rimanda per maggior dettaglio all'allegato n. 8 , emerge che l'immobile nel vigente P.R.G.C. ricade in Zona territoriale omogenea denominata "D1 " (insediamenti produttivi).

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie dell'immobile:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio con sottoscrizione delle firme autenticata dal Segretario Comunale di Paceco il 10/06/2014, repertorio n. 6154/2014, trascritto il 04/07/2014 ai nn. 13387/10561 (allegato n. 9 ), per la cessione al Comune dell'area di 309,5 m<sup>2</sup>, individuata con le lettere A, C ed E nell'allegato 2 del medesimo Atto d'obbligo, da destinarsi a verde pubblico e a parcheggio;
- Atto di Costituzione di vincolo di destinazione con sottoscrizione autenticata delle firme dal Segretario Comunale di Paceco del 17/09/2014, repertorio

- n. 6176/2014, trascritto il 31/10/2014 ai nn. 20517/15632 (allegato n. 10) per il vincolo permanentemente a parcheggio dell'area scoperta di 62,46 m<sup>2</sup>, evidenziata nell'elaborato grafico dell'allegato n. 1 al medesimo atto;
- Concessione edilizia n. 1503/2014 del 06/11/2014 (allegato n. 11), trascritta il 10/11/2014 ai nn. 21043/16036, per accertamento di conformità ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.
  - Comunicazione di fine lavori del 10/08/2015 (allegato n. 12);.
  - Comunicazione di fine lavori del 17/03/2016 (allegato n. 13);
  - Provvedimento conclusivo del Procedimento unico n. 74 del 26/9/2016 (allegato n. 14) per la ristrutturazione dell'immobile.

Si precisa che il rilascio del Certificato di agibilità dell'immobile è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree al Comune di Paceco.

L'immobile, conforme alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, presenta le seguenti irregolarità edilizie:

- Costruzioni abusive costituite dalle tre tettoie e dal WC esterno, contornate in rosso nell'allegato n. 7;
- Diversa sistemazione del bagno e dello spogliatoio del locale ad officina come indicato in giallo e rosso nell'allegato n. 7;

La regolarizzazione amministrativa dell'immobile, di cui si è tenuto conto in sede di stima, è posta a cura e a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \* \* \*

Non sono stati reperiti le certificazioni di conformità degli impianti e gli attestati di prestazione energetica.

\* \* \* \* \*

## D) DISPONIBILITÀ

L'immobile è commercialmente "libero".

\* \* \* \* \*

## E) VALUTAZIONE

Dalle indagini di mercato effettuate sulla località è emersa una domanda scarsa sia per la vendita che per la locazione, in particolare per gli immobili a destinazione produttiva, terziaria e commerciale.

Per la determinazione del più probabile valore venale sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base delle caratteristiche dell'immobile e dei valori di beni simili a quello oggetto di stima reperiti sui siti telematici dedicati (quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, annunci pubblicitari di vendita, ecc.) e da informazioni di tipo confidenziale assunte presso operatori immobiliari locali.

Considerando la regolarizzazione amministrativa dell'immobile a cura ed a carico dell'aggiudicatario, ritenendo pertinenziali le aree esterne e non computando le tettoie ed il servizio wc abusivi, è stato determinato il più probabile valore unitario di mercato pari a € 400,00/m<sup>2</sup>, attinente i fabbricati ad uffici e a officina della superficie complessiva di circa 200 m<sup>2</sup>. Pertanto si ha:

$$\text{Valore immobile} = € 400,00 / \text{m}^2 \times 200 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 80.000,00}$$

Tale valore, **€ 80.000,00 (Euro ottantamila/00)**, si assume come il più probabile valore dell'immobile a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza e alle risultanze catastale.

\*\*\*\*\*

## F) DIRITTO DI PROPRIETÀ - PROVENIENZA

L'immobile distinto al Catasto Terreni al Foglio 6 mappali nn. 376 e 246 appartiene alla

società fallita cui pervenne:

- per il mappale n. 376 (in allora mappale n. 258), con atto di compravendita del notaio Francesco Di Natale di Trapani del 31/05/2010, repertorio nn. 17103/9377, trascritto il 30/06/2010 ai nn. 11116/15589 (allegato n. 15A), da YYYYYY. A YYYYYY, l'immobile pervenne con atto di compravendita del notaio Ugo Barresi di Trapani del 19/06/2000, repertorio nn. 28511/6890, trascritto il 17/07/2000 ai nn. 13094/10538 (allegato n. 16).
- per il mappale n. 246, con scrittura privata di compravendita del 19/12/2012 con autentica di firme del notaio Danila Garelli di Borgo San Dalmazzo del 19/12/2012, repertorio nn. 33940/8720, trascritto il 14/01/2013 ai nn. 942/798 (allegato n. 15B), da KKKKKK. A KKKKKK, l'immobile pervenne con atto di compravendita del notaio Enrico Giannitrapani del 16/07/1974, repertorio nn. 66574/6888, trascritto il 24/07/1974 ai nn. 13453/12010.

\* \* \* \* \*

Il complesso immobiliare è soggetto all'osservanza dell'Atto unilaterale d'obbligo edilizio (allegato 9) e dell'Atto di costituzione di vincolo di destinazione (allegato 10), cui si rimanda per maggiori dettagli.

Particolare attenzione richiede il provvedimento conclusivo del Procedimento unico n. 74 del 26/9/2016 (allegato 14) cui si rimanda per maggiori dettagli.

\* \* \* \* \*

## **H) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Per l'immobile alla data del 22/02/2022 (allegato n. 16) non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, formalità pregiudizievoli, ecc.).

\* \* \* \* \*

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 03 marzo 2022

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

**ALLEGATI:**

- 1) Fotografie;
- 2) Visura catastale fabbricati;
- 3) Visura catastale terreni;
- 4) Estratto di mappa;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Planimetria di progetto;
- 7) Planimetria con le difformità edilizie;
- 8) Certificato di destinazione urbanistica;
- 9) Atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- 10) Atto di costituzione di vincolo di destinazione;
- 11) Concessione edilizia n. 1503/2014;
- 12) Comunicazione di fine lavori del 10/08/2015;
- 13) Comunicazione di fine lavori del 17/03/2016;
- 14) Provvedimento conclusivo del Procedimento unico n. 74 del 26/9/2016.
- 15) Atti di provenienza;
- 16) Ispezioni ipotecarie.