

Ing. Marco Crepaldi
Consulente Tecnico del Giudice

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Sezione Fallimentare

Liquidazione giudiziale n° 125/2024 LG

I.T.L. s.r.l. in liquidazione

Ill.mo Sig. G.D.: [REDACTED]

Curatore: Dott. Giuseppe BUONOCORE

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI
ENTITA' IMMOBILIARI UBICATE
IN COMUNE DI GROSSO (TO)**

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Marco Crepaldi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura di Liquidazione giudiziale epigrafata.

A seguito del mandato conferitogli, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante acquisizione di una visura camerale della società in Procedura presso il Registro delle Imprese di Torino, essenziale per potere procedere alle necessarie ricerche ipotecarie e catastali su tutto il territorio nazionale e a specifiche ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.



All'esito delle verifiche patrimoniali (a cui ha fatto seguito l'invio alla Curatela di relazione illustrativa) si è così potuto accertare che - alla data di apertura della Procedura - la società I.T.L. era titolare di entità immobiliari ubicate in comune di Grosso (TO).

L'attività peritale ha poi richiesto l'espletamento di ulteriore attività riconducibile in particolare a:

- ✓ acquisizione di documentazione catastale (estratto di mappa, elaborati planimetrici, elenchi dei subalterni assegnati, planimetrie e visure) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio;
- ✓ richiesta e successiva acquisizione di copia conforme di titoli di provenienza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino;
- ✓ verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Territoriali di Torino 1 e di Ciriè;
- ✓ accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grosso con:
 - _ richiesta e successivo esame della documentazione tecnica messa a disposizione dall'Ente
 - _ richiesta ed acquisizione di un certificato di destinazione urbanistica (CDU) preventivamente richiesto;
- ✓ interrogazioni del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) finalizzate all'individuazione di eventuali attestati di prestazione energetica (APE) inerenti gli immobili in esame.

Non sono state richieste, né effettuate, indagini di tipo ambientale su suolo e su sottosuolo delle entità immobiliari oggetto della presente relazione



tecnico-estimativa.

Su incarico della Curatela è stata inoltre effettuata la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.

Nelle more della descritta attività sono stati effettuati¹ sopralluoghi su tutte le entità immobiliari riconducibili alla società in Procedura, con accesso all'interno di ogni locale; il tutto finalizzato:

- alla verifica dello stato conservativo e manutentivo delle porzioni (sia interne che esterne) costituenti le entità immobiliari;
- all'esecuzione di contestuali rilievi di natura geometrica tramite strumentazione laser manuale² e fotografica.

Successivamente, rilevata l'esistenza di incongruenze tra quanto visionato durante i sopralluoghi sulla località e gli accertamenti documentali, lo scrivente ha evidenziato alla Curatela l'opportunità di predisporre - attraverso l'operato di idoneo Professionista - un'attività di riordino catastale e tecnica riconducibile alla redazione di:

- ✓ un Tipo Mappale per l'esatta individuazione, al Catasto Terreni, dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza;
- ✓ dichiarazioni al Catasto Fabbricati, elaborate mediante procedura Docfa, con predisposizione di planimetrie rappresentative dell'effettivo stato dei luoghi;
- ✓ attestati di prestazione energetica (APE) dei vari immobili,

documentazione necessaria per consentire la regolare alienazione delle entità immobiliari tramite atto notarile.

¹ In data 3 ottobre 2024.

² Misuratore tipo LEICA DISTO A3 - s.n. 2070860019.



Trovata condivisione da parte della Curatela, le suddette attività di natura specialistica sono state espletate da Professionista [REDACTED] incaricato dallo scrivente, il quale si è attivato per l'espletamento dell'incarico e, all'esito della propria attività, ha poi trasmesso la relativa documentazione di evasione in data:

_ 24 settembre 2025 (Catasto)

_ 30 settembre 2025 (APE).

Si precisa inoltre, per completezza di trattazione, che per quanto riferibile al lotto n.2, lo scrivente ha poi segnalato alla Curatela l'esistenza di criticità in ordine al contratto di locazione ed alla sua eventuale opponibilità alla Procedura che a sua volta ha dato mandato al Legale nominato il quale - nei primi giorni del corrente mese - ha fornito le necessarie delucidazioni onde consentire il completamento del presente elaborato tecnico-estimativo.

Completati tutti i descritti accertamenti di natura documentale presso i Pubblici Uffici sopra dettagliati, espletati i sopralluoghi e ricevuta tutta la documentazione predisposta dal tecnico incaricato, eseguite le necessarie ricerche di mercato nell'ambito urbano oggetto di indagine, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

Considerate la diversa ubicazione e natura dei beni appresi all'attivo della Procedura, lo scrivente procede a trattazione per singoli Lotti, secondo il seguente schema:



LOTTO 1:

Comune di Grosso (TO) - Via dell'Industria n. 7 - Fabbricato produttivo, fabbricato abitativo e relativa area di pertinenza.

LOTTO 2:

Comune di Grosso (TO) - Via dell'Industria n. 14 - Fabbricato produttivo e cabina elettrica con relativa area di pertinenza e attiguo terreno.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

CRITERIO DI 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 "Linee guida per la valutazione degli 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 abbiamo 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 6 dicembre 2024 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).

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale di competenza e, in particolare, nella specifica zona di ubicazione delle varie entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo del mercato esistente, sono stati inoltre esaminati anche alcuni report immobiliari, tra cui in particolare:



- ✓ le Statistiche *del III trimestre 2025* riferite al settore residenziale e settore non residenziale, pubblicate in data 4 dicembre 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva* (periodo di riferimento: anno 2024) pubblicato in data 29 maggio 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2025 - Immobili a destinazione residenziale* (periodo di riferimento: anno 2024), pubblicato in data 20 maggio 2025,

tutti a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

MISURA DELLE SUPERFICI

Le superfici che verranno poste a base dei conteggi estimativi sono state desunte dalla documentazione predisposta a seguito dei rilievi geometrici effettuati dal professionista incaricato delle attività di riordino catastale, applicando i criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e cioè computando:

- i muri interni per intero;
 - i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
 - i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25,
- con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

Per l'unità immobiliare a destinazione abitativa la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio



- diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
- del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - del 25% qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:
- del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici dei terreni sono state desunte da visure catastali e non sono state oggetto di verifiche strumentali.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣



LOTTO N. 1

L.1 - UBICAZIONE

Comune di Grosso (TO) - Frazione o Borgata Vigna - Via dell'Industria n. 7.

L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Complesso immobiliare insistente su terreni con superficie catastale complessiva di 4.671 metri quadrati, con entrostanti:

A) Fabbricato produttivo elevato in parte ad un piano, in parte a due piani fuori terra collegati con scala interna e composto, con riferimento all'ultima planimetria agli atti catastali:

- al piano terreno (1° f.t.) da locali produttivi (area materie prime, semilavorati e stampi), zona accettazione, locale scarti oltre a ufficio di reparto, locali spogliatoio, mensa e servizi igienici;
- al piano primo (2° f.t.) da ufficio/segreteria, locale archivio e servizi igienici.

B) Fabbricato abitativo elevato ad un piano fuori terra oltre ad un piano interrato, collegati con scala interna e composto, con riferimento all'ultima planimetria agli atti catastali:

- al piano terreno (1° f.t.) da doppio ingresso, disimpegno, saletta, tinello, cucinino, due camere, bagno, balcone e porticato;
- al piano interrato (2° f.t.) da un unico locale di sgombero accessibile anche dall'esterno.

Nota sulla consistenza dell'area scoperta



Nel corso dei sopralluoghi lo scrivente ha constatato che l'attuale recinzione del compendio immobiliare in trattazione è risultata arretrata, in corrispondenza dello spigolo posto a nord-ovest, rispetto al confine individuato sulla mappa catastale.

Presso gli archivi societari è stata rinvenuta una scrittura privata datata 5 ottobre 1988 e priva di estremi di registrazione, con la quale il signor [REDACTED] concesse alla confinante società [REDACTED] [REDACTED] *“il diritto di passaggio sulla porzione di terreno avente la dimensione di un triangolo rettangolo con base ed altezza di metri 4,00 (quattro) da individuarsi fronte strada e sul confine tra le due proprietà e come meglio indicato [in una planimetria allegata alla citata scrittura privata]; la [REDACTED] ed [REDACTED] a sua volta di impegnano nell'effettuare a proprie spese tutte le opere atte alla trasformazione della porzione di terreno oggetto della presente scrittura, non ultima quella inerente lo spostamento della recinzione; si impegnano altresì, qualora decida di alienare gli immobili in sua proprietà qualora per validi motivi il [REDACTED] lo richieda, a ripristinare lo stato di fatto in cui la porzione di terreno (oggetto della presente scrittura) si trova attualmente”*.

La superficie catastale del mappale n. 496 infra indicata è dunque da intendersi comprensiva della suddetta porzione di terreno esterna alla recinzione.

L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di

³ Verosimilmente in qualità di legale rappresentante della società I.T.L. oggi in liquidazione giudiziale.



Grosso con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 5

- **particella n. 496 subalterno 1**, via dell'Industria n. 7, piani T-1, categoria D/7, rendita euro 7.775,80, derivante da Variazione del 19 settembre 2025 Pratica n. TO0387927 (n. 387927.1/2025) presentata per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione toponomastica;
- **particella n. 602 subalterno 3**, via dell'Industria n. 7, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5.5, superficie catastale totale metri quadrati 126 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 118), rendita euro 326,66, derivante da Variazione del 24 settembre 2025 Pratica n. TO0392149 (numero 392149.1/2025) presentata per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione con conseguente soppressione dei precedenti subalterni 1 e 2;
- **particella n. 602 subalterno 4**, via dell'Industria n. 7, piano S1, categoria C/2, classe U, consistenza metri quadrati 100, superficie catastale totale metri quadrati 115, rendita euro 165,27, derivante da Variazione del 24 settembre 2025 Pratica n. TO0392149 (n. 392149.1/2025) presentata per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione con conseguente soppressione dei precedenti subalterni 1 e 2,

e sono intestate alla società I.T.L. s.r.l. sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1.

I corpi di fabbrica insistono su terreni censiti in Catasto Terreni, Foglio 5:

- **particella n. 496** di are 44.96, ente urbano senza reddito, originata da fusione delle particelle n. 496 di are 42.22 e n. 501 di are 2.74 effettuata con Tabella di Variazione del 16 luglio 2025 Pratica n. TO0322525 (numero 322525.2/2025);
- **particella n. 602 (già 544)** di are 1.75, ente urbano senza reddito, originata da Frazionamento del 1° gennaio 1984 in atti dall'11 marzo 1997 (n. 903004.F11/1984)



e da successivo Tipo Mappale del 28 agosto 1997 in atti dal 27 luglio 1999 (numero 2901.516/1993).

Come si rileva dai contenuti delle visure catastali storiche e dalla documentazione acquisita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2:

- all'atto dell'acquisto da parte della società *in bonis* la particella n. 496 aveva una consistenza di are 48.60 e derivava dalla soppressione delle particelle n. 496 di are 20.90, n. 497 di are 12.35, n. 498 di are 7.65 e n. 499 di are 7.70;
- con Frazionamento del 1° gennaio 1984 in atti dall'11 marzo 1997 (numero 903004.F11/1984) la superficie del mappale n. 496 venne ridotta a are 42.22 con conseguente creazione della nuova particella n. 544 (fabbricato urbano da accertare) di are 1.75, poi divenuta n. 601 (ente urbano), con medesima superficie, a seguito di Tipo Mappale del 28 agosto 1997 in atti dal 27 luglio 1999 (n. 2901.516/1993);
- la particella n. 496 di are 42.22 venne infine interessata da Variazione per bonifica identificativo catastale del 10 agosto 2015 Pratica n. TO0359428 (n. 9569.1/2015) e, successivamente, dalla citata Tabella di Variazione del 16 luglio 2025.

I dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi e non necessitano di aggiornamento.

L.1 - COERENZE

Con riferimento ai contenuti dell'allegato estratto della mappa catastale, le entità immobiliari, individuate in un solo corpo con le particelle n.ri 496 e 602 del Foglio 5, presentano le seguenti coerenze: particelle numeri 824,



520, 752, 753, 532, 829 e 838 del Foglio 5.

L.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

La società I.T.L. s.r.l., con sede in [REDACTED] venne costituita in forza di atto a rogito Notaio [REDACTED] di Torino del 14 novembre 1980, repertorio n. 13615/7556, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 4 dicembre 1980 ai numeri 29566/23436 con il conferimento, da parte del socio I.T.L. [REDACTED] di:

- a) un terreno della superficie catastale di metri quadrati 4.860, in allora censito in Catasto Terreni al Foglio 5, particelle n.ri 496-497-498-499 (poi unite nella particella n. 496), con entrostante fabbricato industriale denunciato al NCEU con scheda registrata il 21 ottobre 1980 al n. 1 (poi censito al Foglio 5, particella n. 496 e attualmente individuato con la particella n. 496 subalterno 1);
- b) un terreno della superficie catastale di metri quadrati 274, censito in Catasto Terreni al Foglio 5, particella n. 501.

Alla società conferente le entità immobiliari erano pervenute:

- con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 18 novembre 1977, repertorio numero 11091/5861, registrato in Torino il 2 dicembre 1977 al numero 45138 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 1° dicembre 1977 ai numeri 22478/18795 (danti causa [REDACTED] nato a Portigliola il 1° gennaio 1947 e [REDACTED] [REDACTED] relativamente alle particelle numeri 496-497-498-499 del Foglio 5 “con entrostante fabbricato industriale in corso di



costruzione”;

- con atto di permuta⁴ a rogito Notaio [REDACTED] del 18 novembre 1977, repertorio numero 11092/5862, registrato in Torino il 2 dicembre 1977 al numero 45139 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 1° dicembre 1977 ai numeri 22479/18796 (dante causa: [REDACTED] nato a Genova il 17 novembre 1928), relativamente alla porzione di terreno già distinta con il numero 501 del Foglio 5.

La società I.T.L. s.r.l. trasferì la sede sociale:

- da [REDACTED] con verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio [REDACTED] del 16 febbraio 1981, repertorio numero 13889/7725, registrato in Torino il 24 febbraio 1981 al numero 10692 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 20 marzo 1981 ai numeri 9203/7029;
- da [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] del 24 aprile 1992, repertorio numero 31751, registrato in Torino il 5 maggio 1992 al numero 16307 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 1° giugno 1992 ai numeri 18167/12540.

Parte dell'originaria consistenza del mappale n. 496, corrispondente al mappale n. 838 di metri quadrati 463, venne ceduta gratuitamente al Comune di Grosso con scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] del 5 giugno 2009, repertorio numero 200954/28588, trascritta presso la

⁴ Con il medesimo atto la società I.T.L. s.n.c. costituì, a titolo di permuta, la servitù di passaggio dettagliata al capitolo “L.1 - Diritti reali di godimento/condizioni” della presente relazione.



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 2 luglio 2009 ai numeri 29761/19242.

Sulla porzione di metri quadrati 4.397 residuata in capo alla società I.T.L. insistono il fabbricato produttivo distinto, unitamente all'area di pertinenza, con la particella n. 496 nonché il fabbricato abitativo distinto con la particella n. 602.

La società I.T.L. s.r.l. è stata sciolta e posta in liquidazione con atto del Notaio [REDACTED] dell'11 dicembre 2023, repertorio n. 96888/44785 e con sentenza emessa in data 6 maggio 2024 il Tribunale di Torino ne ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione giudiziale.

L.1 - DIRITTI REALI DI GODIMENTO/CONDIZIONI

I titoli di provenienza in capo alla società in Procedura (cfr. capitolo che precede) riportano le seguenti informazioni⁵:

Atto di compravendita [REDACTED] del 18.11.1977 rep. 11091

Parte venditrice [REDACTED] richiama i seguenti patti e clausole di cui al citato atto di provenienza⁶ e che si riportano letteralmente:

'- il mappale 496 del Foglio V di mappa, lungo il confine con i mappali 267 et 306 stesso foglio, sarà gravato di servitù di passaggio con tutti i mezzi e per una larghezza di metri sei a partire dal confine con i mappali predetti, a favore dei terreni circostanti. Le spese di costruzione e di sistemazione di detto passaggio saranno a carico della parte acquirente per il tratto da lei utilizzato: per quanto concerne le spese per la sistemazione della strada privata di accesso al fondo oggetto di vendita, e che corre sui

⁵ Per quanto leggibile

⁶ Rogito Notaio [REDACTED] del 22 febbraio 1977, registrato in Ciriè il 14 marzo 1977 al numero 1011.



mappali 387-309-318 del Foglio V, esse spese saranno a carico oltre che della parte acquirente, proporzionalmente a tutti color che ne usufruiranno'.

Parte compratrice [I.T.L. s.n.c.] dichiara di accettare tale regolamentazione e quella venditrice garantisce espressamente che al terreno venduto compete servitù di passaggio sulla strada di cui sopra: le parti convengono inoltre che la porzione del terreno oggetto del presente atto che nell'allegata planimetria è colorata in giallo e compresa fra le lettere ZKGX2 dovrà essere dismessa a strada di passaggio con tutti i mezzi a favore dei lotti limitrofi e circostanti ed anche a favore di chi in passato ha già usufruito del suddetto passaggio, nella forma più ampia e generale anche per l'installazione di tubi, cavi elettrici e telefonici, scarichi sia per pubblica utilità che per servizio privato: quanto sopra viene convenuto anche per la porzione che nell'allegata planimetria è colorata in arancio e comprese fra le lettere SBGS.

Le parti convengono inoltre:

- il tratto compreso in planimetria fra le lettere KSB dovrà essere recintato a cura e spese della società acquirente: nel tratto compreso fra le lettere KS la società acquirente non potrà effettuare alcuna apertura mentre potrà effettuare aperture di qualsiasi genere nel tratto SB*
- nel caso in cui parte venditrice intendesse sistemare a strada la zona asservita compresa fra le lettere ZKSBGNXPZ, assumerà a suo carico tutte le relative spese di costruzione della strada e, per quanto riferibile alla proprietà oggetto di quest'atto, quelle di manutenzione: la società compratrice parteciperà alle spese di manutenzione relative*



alla porzione di strada compresa fra le lettere PSKZP qualora ne faccia uso continuativo o effettui aperture nel tratto K-S e a partire da tali momenti.

Atto di permuta Notaio [REDACTED] del 18.11.1977 rep. 11092

“il signor [REDACTED] a titolo di permuta ...

b) costituisce, a favore della società 'I.T.L. [REDACTED] che a pari titolo di permuta accetta, in persona del suo amministratore, a favore del terreno di proprietà della stessa in mappa al Foglio 5 nn. 496, 497, 498, et 499 con entrostante fabbricato ed a peso di quella porzione del suo terreno confinante, costituita da parte del mappale 97 del Foglio 5, colorata in azzurro e compresa fra le lettere N-G-B-D-C-R-Q-N, servitù di passaggio pedonale e carraio per uso di civile abitazione ed uffici, relativamente alla porzione del fondo dominante a tale scopo destinata, ed esclusa ogni sosta: la società I.T.L. s.n.c. potrà effettuare sul tratto compreso in planimetria fra le lettere B-D-C aperture limitate al contenuto della servitù di cui sopra: la I.T.L. s.n.c. parteciperà alle spese di manutenzione della porzione asservita qualora esegua tali aperture;

c) costituisce a favore della società 'I.T.L. [REDACTED] che a pari titolo di permuta accetta, in persona del suo amministratore, ed a favore della sopra individuata proprietà in mappa al Foglio 5 nn. 496, 497, 498 et 499, servitù di scarico delle acque bianche sul mappale 97 del Foglio 5 lungo il tratto X-C, con allacciamento gratuito alle eventuali opere necessarie, nonché servitù di analogo contenuto a peso dei mappali 110-108-304-et 402 sul tratto Z-F (per scarichi effettuati sui mappali 110-108-304-402 la 'I.T.L. s.n.c.' dovrà partecipare pro quota alle spese di costruzione e manutenzione dello scarico.



La società 'I.T.L. [REDACTED] a titolo di permuta, rappresentata dal suo amministratore, costituisce a favore del mappale n. 97 del Foglio 5 di proprietà dell'ingegner [REDACTED] che a pari titolo di permuta accetta, servitù di passaggio, ampio modo, pedonale e carraio nonché di attraversamento con tubazioni e cavi di ogni genere a peso di quella porzione dell'immobile di sua proprietà sopra individuato che nella citata planimetria è compresa fra le lettere P-S-B-G-N-X-Y-P: il fondo dominante concorrerà, proporzionalmente alle superfici servite alle spese di manutenzione ed è espressamente consentito all'ing. [REDACTED] o suoi aventi causa di estendere tali diritti a proprietà sue o di terzi nella zona”.

L.1 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a tutto il 5 dicembre 2025 sulle entità immobiliari risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate totalmente dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 25865/6074 del 22 maggio 2006 di ipoteca volontaria per complessivi euro 1.080.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario di euro 540.000,00 con durata settennale, atto a rogito Notaio [REDACTED] del 19 maggio 2006, repertorio numero 53162/19279, a favore di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro I.T.L. - s.r.l., con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] annotata, per erogazione a saldo, il 21 settembre 2006 ai numeri 47509/6034.



2) Iscrizione numeri 7943/1289 del 27 febbraio 2019 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 4.416.484,60 (capitale euro 2.208.242,30), derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo numero 6881/11019 del 25 febbraio 2019, a favore di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro I.T.L. s.r.l., con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

3) Trascrizione numeri 24545/18610 del 11 giugno 2024 di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 181/2024 emessa dal Tribunale di Torino il 6 maggio 2024, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale I.T.L. - s.r.l. in liquidazione, contro I.T.L. - s.r.l. in liquidazione, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

L.1 - STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 al fine di verificare la formale esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti le entità immobiliari di cui trattasi.

Con messaggio di posta elettronica certificata del 3 giugno 2024 l'Ufficio interpellato ha comunicato l'esistenza di contratti registrati dalla società in Procedura in qualità di "dante causa", ossia di locatore, presso l'Ufficio Territoriale di Ciriè.

Il sottoscritto si è pertanto rivolto a quest'ultimo Ufficio ottenendo - con messaggio di posta elettronica certificata del 6 giugno 2024 - copia di un contratto di locazione ad uso commerciale riguardante il compendio immobiliare trattato come Lotto n. 2 nella presente relazione.

Ai fini estimativi il presente lotto immobiliare (n.1) verrà pertanto



considerato libero da formali vincoli locativi.

L.1 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Grosso ha trasmesso, a mezzo posta elettronica, la seguente documentazione:

- ✚ Licenza edilizia n. 43/76 del 16 giugno 1976 rilasciata, a seguito di domanda Prot. n. 686 del 21 maggio 1976, per la "*nuova costruzione di una casa di civile abitazione e capannone industriale*⁷", con lavori di costruzione iniziati in data 22 luglio 1976 e Autorizzazione d'uso⁸ Prot. n. 203 del 2 febbraio 1979;
- ✚ Concessione edilizia n. 17/77 del 9 novembre 1977, rilasciata, a seguito di domanda Prot. n. 966 del 27 giugno 1977, per voltura della Licenza edilizia n. 43/76 con conseguente cambio di destinazione d'uso del capannone (da deposito attrezzature edili a capannone industriale per la lavorazione del ferro);
- ✚ Concessione edilizia n. 29/77 del 9 novembre 1977, rilasciata, a seguito di domanda Prot. n. 1397 del 21 ottobre 1977, per varianti in corso d'opera alla Licenza edilizia n. 43/76, concernenti le dimensioni e la linea di copertura del tetto;
- ✚ Concessione edilizia n. 2/78 del 1° febbraio 1978, rilasciata, a seguito di domanda Prot. n. 1659 del 6 dicembre 1977, per la "*costruzione di recinzione*";
- ✚ Concessione edilizia n. 40/80 del 31 marzo 1982, rilasciata, a seguito di domanda Prot. n. 1392 del 10 ottobre 1980, per

⁷ Uso deposito materiali edili.

⁸ Apparentemente riferita al solo capannone industriale.



ampliamento del capannone industriale;

- ✚ Istanza di condono edilizio (ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47) n. 82, priva di data e di documentazione attestante il versamento dell'oblazione e non definita con il rilascio di titolo edilizio in sanatoria⁹;
- ✚ Permesso di costruire n. 48/05 del 13 gennaio 2006, rilasciato, a seguito di domanda Prot. n. 2959 del 27 ottobre 2005, per "*nuovo accesso carraio secondario su recinzione, vasca interrata, apertura accesso carraio su capannone*".

Si precisa che non è stato fornito alcun certificato di agibilità per la porzione di capannone industriale realizzata in ampliamento, né per la costruzione a destinazione abitativa.

Lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi peritali differisce parzialmente da quanto previsto nelle tavole grafiche accluse ai progetti assentiti, ricomprendendo alcune difformità riconducibili principalmente a:

- realizzazione di tettoia a distanza non regolamentare dal confine, in assenza di intese con il fondo confinante;
- mancata definizione del condono edilizio riferito alla costruzione interna strutturata su due piani.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere alla demolizione della predetta tettoia e al completamento di tutto quanto necessario a pervenire alla completa definizione del condono edilizio tuttora in sospeso, fermo restando che tutti i costi di regolarizzazione, operativi e/o amministrativi,

⁹ Verosimilmente per mancato adempimento di quanto richiesto dal Comune con nota dell'11 aprile 1989 notificata alla richiedente in data 18 aprile 1989.



sono da intendersi a suo esclusivo carico, con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità a carico della Procedura.

Sarà inoltre onere dell'aggiudicatario provvedere, a sua cura e spese, a rivolgersi a professionista abilitato alla predisposizione di segnalazione certificata di agibilità (SCA).

L'esistenza di tutte le criticità sopra evidenziate determina una inevitabile riduzione del valore di mercato delle entità immobiliari di cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

Come si rileva dai contenuti del certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Grosso, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) le entità immobiliari ricadono in zona "D3 - Aree per insediamenti produttivi esistenti", a meno di una porzione ricadente in area per viabilità costituente il 2,01% della superficie del mappale n. 496. Dal medesimo documento si rileva inoltre che i mappali sono parzialmente interessati da fascia di rispetto stradale.

La destinazione d'uso è artigianale, con parti ad uffici e/o residenza.

L'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) stabilisce che *“all'interno delle aree D sono riconosciuti ammissibili, nell'ambito delle situazioni esistenti e nel rispetto dei parametri tabellari, oltre gli insediamenti necessari ai cicli produttivi (magazzini, depositi, volumi attrezzati per contenitori, per impianti tecnologici e per ricoveri di mezzi ed autoveicoli) gli spazi per uffici e laboratori di ricerca, i locali per custodia e abitazione permanente per il proprietario o il personale direttivo e per il custode che dovranno essere contenuti, rispettivamente, entro i limiti massimi di mq 150 e 75 di SLP¹⁰.*

¹⁰ Superficie Lorda di Pavimento.



[...]

Fatte salve le ulteriori specificazioni contenute nelle singole tabelle di area, nelle aree a destinazione produttiva sono ammesse attività industriali ed artigianali non nocive né moleste ed inoltre:

- a. manutenzione ed esercizio di macchine agricole;*
- b. trasporti e comunicazioni;*
- c. servizi ausiliari dei trasporti;*
- d. servizi e locali tecnici accessori; uffici amministrativi e tecnici; infrastrutture secondarie indotte;*
- e. laboratori per studi e ricerche;*
- f. attività di commercio all'ingrosso;*
- g. magazzini di deposito, stoccaggio e conservazione;*
- h. esposizione di prodotti connessi alla attività svolta;*
- i. attrezzature destinate ad attività di servizio per la gestione aziendale.*

Le attività di cui alle lettere d, e, h, i, non possono occupare più del 20% della SLP totale dell'unità produttiva sempreché non siano preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare di Variante generale al P.R.G.

[...]

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento della SLP residenziale esistente all'adozione del progetto preliminare di Variante Generale al P.R.G.

Gli interventi ammessi prevedono, oltre che la conservazione e ristrutturazione interna, ampliamenti ed eventuali demolizioni e ricostruzioni nella misura e con le caratteristiche definite dalle singole



tabelle normative volte al mantenimento e potenziamento delle unità insediate”.

In base alle tabelle di area del PRGC vigente, per le zone D3 sono previsti in seguenti indici e parametri riferiti alla Variante Generale:

1. Parametri e indici urbanistici

- a. Superficie territoriale: mq 34.000
- b. Superficie fondiaria: mq 30.250
- c. Superficie coperta attuale: mq 9.040
- d. Rapporto di copertura esistente: 1/3,35
- e. Addetti al 24.10.1981e al 31.12.2004: N° 40

2. Parametri caratteristici per l’edificazione:

- a. tipologia: isolata e/o aggregata
- b. numero massimo piani fuori terra: n. 2
- c. altezza massima: mt 8,00
- d. rapporto di copertura: 1/2

3. Caratteristiche del nulla-osta per l’edificazione:

permesso di costruire e/o D.I.A.

4. Distanze nuove costruzioni:

- a. minime dai cigli delle strade:
 - provinciali: mt –
 - comunali: mt 5,00
- b. minime da canali o corsi d’acqua: mt –
- c. minime dai confini di proprietà: mt 7,50
- d. minime dai confini di zona P.R.G.: mt 10,00
- e. minime tra i fabbricati:
 - all’interno dell’area (d = H): mt 7,50



- verso edifici esterni all'area: mt 15,00

5. Distanze recinzioni

a. minime dai cigli delle strade:

- provinciali: mt –
- comunali: mt 7,50

6. Interventi ammessi sugli edifici esistenti

- manutenzione ordinaria e straordinaria / restauro e risanamento conservativo (Art. 15)
- ristrutturazione edilizia senza alterazione del volume costruito / ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (Artt. 15.4.3 - 15.4.4)
- autorimesse (Art. 62).

L.1 - DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nella borgata Vigna del comune di Grosso (TO), in un contesto produttivo localizzato esternamente al nucleo storico cittadino, in prossimità del territorio comunale di Nole.

Trattasi nello specifico di una località non è agevolmente raggiungibile dai mezzi pesanti e distante, in linea d'aria, circa 20 km dalle principali arterie autostradali (precisamente Autostrade A5 Torino-Ivrea-Aosta e A4 Torino-Milano).

Costituisce il compendio un'area pianeggiante di forma pressoché regolare, recintata in elementi prefabbricati poggianti su cordolo in c.a.¹¹, sulla quale insistono un fabbricato produttivo elevato in parte ad un piano, in parte a due piani fuori terra e un fabbricato abitativo ad un piano fuori terra oltre

¹¹ Di cui un tratto ripristinato a seguito di intervento eseguito da impresa appositamente incaricata dalla Curatela (v. parere su offerta ██████████ del 5/11/24).



piano interrato, entrambi di epoca non recente.

Il fabbricato produttivo, a tre campate con altezza utile di m 6,60 circa, possiede struttura portante in c.a. con mensole per carroponete, tamponamenti misti in blocchetti di cls e in pannelli prefabbricati di cls, copertura in capriate di c.a.p. e tegoli di cls sovrastati da manto di rivestimento con interposti lucernai, finestratura perimetrale con vetri tipo U-Glass, portoni in metallo e vetri ad apertura manuale, pavimenti in battuto di cls, impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione, impianto di riscaldamento con aerotermi alimentati a gas. All'interno del predetto volume sono stati realizzati:

- una zona articolata su due piani collegati con scala interna in c.a. rivestita in materiale lapideo, racchiudente un piccolo ufficio e locali di servizio (refettorio, spogliatoio, wc) al piano terreno¹² e un ufficio con servizi igienici al piano primo, tutti caratterizzati, oltre che da ridotte altezze (m 2,50 circa al piano terreno e m 2,35 circa al piano primo) da finiture e dotazioni impiantistiche improntate all'essenzialità;
- un box ufficio in profilati di alluminio tamponati in materiale plastico e vetri, con altezza di m 3,15 circa, distinto con la lettera "A" nella planimetria catastale;
- un box "area accettazione" di m 8,70x2,80x3,15 h circa, in profilati di alluminio tamponati in materiale plastico e vetri, distinto con la lettera "B" nella planimetria catastale;
- un locale "scarti", di m 6,70x5,00x4,05 h circa, tamponato in blocchetti di cls e dotato di copertura poggiate su putrelle metalliche.

Inoltre, a ridosso del lato nord del capannone è stata realizzata - senza titolo

¹² Direttamente accessibile anche da piazzale esterno.



edilizio e a distanza non regolamentare - una tettoia metallica con dimensioni pari a circa m 39,00x9,00 ed altezza media utile di m 8,85 circa, dotata di impianto elettrico di illuminazione; detto manufatto non potrà essere sanato e dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il fabbricato abitativo, ubicato in posizione indipendente, possiede struttura portante in c.a. tradizionale, solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura, rivestimenti ad intonaco tinteggiato, tetto a falde con manto di copertura in tegole marsigliesi; internamente è suddiviso in locali muniti di doppio ingresso articolati su due piani collegati con scala in c.a. priva di rivestimenti, con:

- locali al piano terreno dotati di pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti interni in legno con vetro interposto, serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera, avvolgibili, bagno rivestito a tutt'altezza e attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia;
- locali al piano interrato provvisti di pavimento in battuto di cls, pareti in c.a. facciavista, soffitto in laterizi non intonacati, serramenti esterni in ferro con specchiature in vetro smerigliato, porta pedonale e portone in ferro e vetri.

L'edificio dispone di impianti idrico ed igienico-sanitario, impianto elettrico in parte a canaline esterne oltre ad impianto di riscaldamento con radiatori alimentati da caldaia Sile Super-Rapida; da documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale risultano inoltre un allacciamento all'acquedotto municipale nonché una fossa biologica e un pozzo nero a tenuta.

I due corpi di fabbrica sono attornati da ampio piazzale in parte asfaltato, in parte pavimentato in battuto di cls, sul quale insiste anche una pesa a



pavimento.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione.

L.1 - VALUTAZIONE

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, lo scrivente è pervenuto alle seguenti valutazioni:

Locali produttivi

$$\text{mq } 1.984 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \quad \text{€ } 297.600,00$$

Uffici/mensa/spogliatoi

$$\text{mq } 54 \times \text{€}/\text{mq } 180,00 = \quad \text{€ } 9.720,00$$

Locali abitativi

$$\text{mq } 126 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = \quad \text{€ } 37.800,00$$

Locale di sgombero interrato

$$\text{mq } 115 \times \text{€}/\text{mq } 120,00 = \quad \underline{\text{€ } 13.800,00}$$

SOMMANO € 358.920,00

Nei suddetti parametri è da intendersi ricompresa l'incidenza dell'area scoperta.

Nessuna valutazione viene esposta per la tettoia, in quanto priva di titolo edilizio e da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario.

In considerazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le attività di regolarizzazione edilizia sopra evidenziate al capitolo "L.1 - Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione e per la demolizione della predetta tettoia, si ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione pari al 5%, pervenendo così ad un valore finale di € (358.920,00 x 0,95) = € 340.974,00.



E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari site in comune di Grosso (TO) individuate come LOTTO N. 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene individuato in

€ 340.000,00

(euro trecentoquarantamila/00)

L.1 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per le entità immobiliari in esame il geom. ████████ ha predisposto, per conto della Procedura, i seguenti attestati di prestazione energetica (APE) inviati al SIPEE¹³:

- 🚦 APE n. 2025 209909 0019 inviato in data 30 settembre 2025 e valido fino al 30 settembre 2035 (relativamente al fabbricato produttivo censito in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particella n. 496 sub 1);
- 🚦 APE n. 2025 209909 0017 inviato in data 30 settembre 2025 e valido fino al 31 dicembre 2026 (relativamente ai locali abitativi censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particella n. 602 sub 3).

L.1 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione dei corpi di fabbrica vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

L.1 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare alla vendita delle entità

¹³ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE).



immobiliari, si rimanda a quanto verrà specificato nel bando di vendita.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 2

L.2 - UBICAZIONE

Comune di Grosso (TO) - Frazione o Borgata Vigna - Via dell'Industria n. 14.

L.2 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Complesso immobiliare insistente su terreno con superficie catastale di 1.700 metri quadrati, con entrostanti:

A) Fabbricato produttivo elevato ad un piano fuori terra, composto, con riferimento all'ultima planimetria agli atti catastali, da area di lavorazione, servizi igienici, porticato e area scoperta di pertinenza;

B) Basso fabbricato destinato a cabina elettrica di trasformazione.

2. Attiguo appezzamento di terreno con superficie catastale di 826 metri, ricadente in parte in area produttiva e in parte in area a servizi.

L.2 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Grosso con i seguenti identificativi catastali:

1. *Il fabbricato produttivo e l'area di pertinenza*

Catasto Fabbricati Foglio 5

- **particella n. 512 subalterno 1**, via dell'Industria n. 14, piano T, categoria D/1, rendita euro 2.607,00;



- **particella n. 512 subalterno 2**, via dell'Industria n. 14, piano T, categoria D/1, rendita euro 72,80;

in forza di Variazione del 19 settembre 2025 Pratica n. TO0387926 (numero 387926.1/2025) presentata per divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, intestati alla società I.T.L. s.r.l. sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà 1/1.

I corpi di fabbrica insistono su terreni censiti in Catasto Terreni, **Foglio 5**, **particella n. 512** di are 17.00, ente urbano senza reddito, derivante da Tipo Mappale del 28 agosto 1997 in atti dal 27 luglio 1999 (n. 1041.509/1990) e da successiva Tabella di Variazione del 16 luglio 2025 Pratica numero TO0322525 presentata il 15 luglio 2025 (n. 322525.1/2025).

2. L'attiguo terreno

Catasto Terreni Foglio 5

- **particella n. 525** di are 8.26, incolto produttivo, classe U, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,04

derivante dal mappale n. 240 di are 27.06 in forza di Frazionamento del 2 gennaio 1981 in atti dall'11 marzo 1997 (n. 1.1/1981).

I dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi e non necessitano di aggiornamento.

L.2 - COERENZE

Con riferimento all'allegato estratto della mappa catastale, le entità immobiliari, individuate in un solo corpo con le particelle n.ri 512 e 525 del Foglio 5, presentano le seguenti coerenze: particelle numeri 829,532, 533, 409, 240, 401, 400 e 830 del Foglio 5.



L.2 - TITOLI DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari pervennero alla società I.T.L. s.r.l., con sede in [REDACTED] codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino e partica Iva [REDACTED] nei seguenti modi:

- a) acquisto da [REDACTED] avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Torino del 15 maggio 2006, repertorio numero 53143/19262, registrato in Torino il 26 maggio 2006 al numero 10964 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 29 maggio 2006 ai numeri 27309/17066 (relativamente al terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 5, particella n. 525);
- b) acquisto da [REDACTED] avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 24 maggio 2006, repertorio numero 53188/19297, registrato in Torino il 26 maggio 2006 al numero 10970 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 29 maggio 2006 ai numeri 27315/17070.

La società I.T.L. s.r.l. è stata sciolta e posta in liquidazione con atto del Notaio [REDACTED] dell'11 dicembre 2023, repertorio n. 96888/44785 e con sentenza emessa in data 6 maggio 2024 il Tribunale di Torino ne ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione giudiziale.

L.2 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

A [REDACTED] (Nole, 29 novembre 1925) il terreno distinto con la particella numero 525 (*ex 240/b*) era pervenuto da [REDACTED] in



data anteriore al ventennio, con atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ di Lanzo Torinese del 20 marzo 1981, repertorio numero 152962/14698, registrato in Ciriè il 6 aprile 1981 al numero 1574 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 17 aprile 1981 ai numeri 11962/9205.

A ██████████ (Torino, 8 giugno 1958), ██████████ (Torino, 15 gennaio 1985) e ██████████ (Torino, 18 giugno 1986) il terreno distinto con la particella numero 512 era pervenuto per successione *mortis causa e ex lege* di ██████████ apertasi in data 27 dicembre 1993, come risulta da dichiarazione di successione numero 32 volume 7019, registrata presso l'Ufficio del Registro-Successioni di Torino il 7 marzo 1994 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Torino 2 il 29 maggio 2007 ai numeri 28135/16497, per la quale risulta accettazione tacita di eredità trascritta il 29 maggio 2006 ai numeri 27314/17069.

A ██████████ (Torino, 10 agosto 1946) il terreno distinto con la particella n. 512 (*ex 409/b*) di are 3.40 e n. 513 (*ex 240/b*) di are 13.60 era pervenuto per acquisto da ██████████ avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 12 ottobre 1978, repertorio numero 146581/11475, registrato in Ciriè il 26 ottobre 1978 al numero 3845 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 30 ottobre 1978 ai numeri 22214/18781. La nota per trascrizione di quest'ultimo titolo precisa che *“l'accesso al terreno venduto avviene attraverso la limitrofa proprietà dell'ingegnere Ferrari (foglio 5 n.ri 105-104-98-97-310-494), a mezzo di strada della larghezza di metri 6.00 che si diparte dalla strada vicinale della Vigna e che corre lungo i mappali numeri 495-494-310-496-97-105-104 - e 98. La*



costruzione del tratto di strada che corre lungo i mappali numeri 496-97-105-104 e 98, sarà per metà a carico del venditore e per metà a carico del compratore, mentre la sua manutenzione sarà a carico di tutti coloro che ne usufruiranno”.

L.2 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, a tutto il 5 dicembre 2025 sulle entità immobiliari risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate totalmente dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

1) Iscrizione numeri 27316/6373 del 29 maggio 2006 di ipoteca volontaria per complessivi euro 400.000,00, a garanzia di un mutuo di euro 200.000,00 con durata decennale, atto a rogito Notaio [REDACTED] del 24 maggio 2006, repertorio numero 53189/19298, a favore della [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro I.T.L. s.r.l., con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] *a carico del solo mappale 512 del Foglio 5 e annotata per rinegoziazione in data 15 giugno 2016 ai numeri 22812/3771.*

2) Iscrizione numeri 7943/1289 del 27 febbraio 2019 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione per complessivi euro 4.416.484,60 (capitale euro 2.208.242,30), derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo numero 6881/11019 del 25 febbraio 2019, a favore di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro I.T.L. s.r.l., con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] *a carico del solo mappale 512 del Foglio 5.*



3) Trascrizione numeri 24545/18610 del 11 giugno 2024 di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 181/2024 emessa dal Tribunale di Torino il 6 maggio 2024, a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale I.T.L. - s.r.l. in liquidazione, contro I.T.L. - s.r.l. in liquidazione, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

L.2 - STATO LOCATIVO

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

Con messaggio di posta elettronica certificata del 3 giugno 2024 l'Ufficio interpellato ha comunicato l'esistenza di contratti registrati dalla società in Procedura in qualità di "dante causa", ossia di locatore, presso l'Ufficio Territoriale di Ciriè.

Il sottoscritto si è pertanto rivolto a quest'ultimo Ufficio ottenendo, con messaggio di posta elettronica certificata del 6 giugno 2024, copia del contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 23 aprile 2013 tra la società *in bonis* e la società [REDACTED] registrato in Ciriè il 22 maggio 2013 al numero 1818 serie 3. Il predetto Ufficio ha altresì segnalato che "*tale contratto risulta terminato alla sua scadenza naturale, il 22/04/2018*". Il canone previsto era di € 16.800 annui.

All'atto del sopralluogo i locali sono risultati occupati dal conduttore e, secondo quanto dichiarato dall'amministratore della società in liquidazione giudiziale, non sarebbe stata effettuata alcuna disdetta peraltro non rinvenuta. Il contratto parrebbe pertanto essersi rinnovato ed essere oggi in



corso fermo restando che successivamente al 2018 il contratto non risulta registrato.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato locato, fermo restando che ogni valutazione anche dal punto di vista giuridico è lasciata all'acquirente che alcuna eccezione potrà muovere nei confronti della liquidazione giudiziale, degli organi della Procedura, del curatore e dei suoi professionisti.

L.2 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Grosso ha trasmesso, a mezzo posta elettronica, la seguente documentazione:

- ✚ Licenza edilizia n. 28/76 del 4 giugno 1976, rilasciata, a seguito di domanda Prot. n. 438 del 21 aprile 1976, per la "*nuova costruzione di un capannone industriale*"¹⁴, con lavori di costruzione iniziati in data 4 giugno 1976;
- ✚ Concessione edilizia n. 2/78 del 1° febbraio 1978, rilasciata, a seguito di domanda Prot. n. 35 del 9 gennaio 1978, per variante in corso d'opera alla Licenza edilizia n. 28/76 consistente nella diversa ubicazione del capannone da realizzarsi mediante rotazione;
- ✚ Concessione edilizia n. 4/79 del 15 giugno 1979, rilasciata, a seguito di domanda Prot. n. 185 del 30 gennaio 1979, per "*apertura di un tratto di strada e costruzione di una cabina per l'Enel*";
- ✚ Concessione edilizia in sanatoria n. 47/61 del 15 febbraio 2006, rilascia, a seguito di domanda di condono (ai sensi della Legge 28

¹⁴ Ad uso deposito materiali ed attrezzature edili.



febbraio 1985 n. 47) Prot. n. 1587 del 31 luglio 1986 per opere abusive non analiticamente descritte mediante relazione illustrativa.

Non è stato fornito alcun certificato di agibilità.

Lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi differisce parzialmente da quanto previsto nelle tavole grafiche accluse ai progetti assentiti.

L'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere a ripristinare lo stato licenziato, con la precisazione che tutti i costi di regolarizzazione operativi e/o amministrativi sono da intendersi ad esclusivo carico dell'aggiudicatario con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità a carico della Procedura.

Sarà infine onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla predisposizione di segnalazione certificata di agibilità (SCA).

L'esistenza di tutte le criticità sopra evidenziate determina una inevitabile riduzione del valore di mercato delle entità immobiliari di cui lo scrivente terrà conto in sede estimativa.

Come si rileva dai contenuti del certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Grosso, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) le entità immobiliari ricadono in zona "D2 - Aree per insediamenti produttivi esistenti" e sono parzialmente interessate da fascia di rispetto stradale.

La destinazione d'uso è artigianale, con parti ad uffici e/o residenza.

L'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) stabilisce che *“all'interno delle aree D sono riconosciuti ammissibili, nell'ambito delle situazioni esistenti e nel rispetto dei parametri tabellari, oltre gli insediamenti necessari ai cicli produttivi (magazzini, depositi, volumi attrezzati per contenitori, per impianti tecnologici e per ricoveri di mezzi*



ed autoveicoli) gli spazi per uffici e laboratori di ricerca, i locali per custodia e abitazione permanente per il proprietario o il personale direttivo e per il custode che dovranno essere contenuti, rispettivamente, entro i limiti massimi di mq 150 e 75 di SLP¹⁵.

[...]

Fatte salve le ulteriori specificazioni contenute nelle singole tabelle di area, nelle aree a destinazione produttiva sono ammesse attività industriali ed artigianali non nocive né moleste ed inoltre:

- a. manutenzione ed esercizio di macchine agricole;*
- b. trasporti e comunicazioni;*
- c. servizi ausiliari dei trasporti;*
- d. servizi e locali tecnici accessori; uffici amministrativi e tecnici; infrastrutture secondarie indotte;*
- e. laboratori per studi e ricerche;*
- f. attività di commercio all'ingrosso;*
- g. magazzini di deposito, stoccaggio e conservazione;*
- h. esposizione di prodotti connessi alla attività svolta;*
- i. attrezzature destinate ad attività di servizio per la gestione aziendale.*

Le attività di cui alle lettere d, e, h, i, non possono occupare più del 20% della SLP totale dell'unità produttiva sempreché non siano preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare di Variante generale al P.R.G.

[...]

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia senza incremento della SLP residenziale esistente all'adozione del

¹⁵ Superficie Lorda di Pavimento.



progetto preliminare di Variante Generale al P.R.G.

Gli interventi ammessi prevedono, oltre che la conservazione e ristrutturazione interna, ampliamenti ed eventuali demolizioni e ricostruzioni nella misura e con le caratteristiche definite dalle singole tabelle normative volte al mantenimento e potenziamento delle unità insediate”.

In base alle tabelle di area del PRGC vigente, per le zone D3 sono previsti in seguenti indici e parametri riferiti alla Variante Generale:

1. Parametri e indici urbanistici

- a. Superficie territoriale: mq 34.000
- b. Superficie fondiaria: mq 30.250
- c. Superficie coperta attuale: mq 9.040
- d. Rapporto di copertura esistente: 1/3,35
- e. Addetti al 24.10.1981e al 31.12.2004: N° 40

2. Parametri caratteristici per l’edificazione:

- a. tipologia: isolata e/o aggregata
- b. numero massimo piani fuori terra: n. 2
- c. altezza massima: mt 8,00
- d. rapporto di copertura: 1/2

3. Caratteristiche del nulla-osta per l’edificazione:

permesso di costruire e/o D.I.A.

4. Distanze nuove costruzioni:

- a. minime dai cigli delle strade:
 - provinciali: mt –
 - comunali: mt 5,00
- b. minime da canali o corsi d’acqua: mt –



- c. minime dai confini di proprietà: mt 7,50
- d. minime dai confini di zona P.R.G.: mt 10,00
- e. minime tra i fabbricati:
 - all'interno dell'area (d = H): mt 7,50
 - verso edifici esterni all'area: mt 15,00

5. Distanze recinzioni

- a. minime dai cigli delle strade:
 - provinciali: mt –
 - comunali: mt 7,50

6. Interventi ammessi sugli edifici esistenti

- manutenzione ordinaria e straordinaria / restauro e risanamento conservativo (Art. 15)
- ristrutturazione edilizia senza alterazione del volume costruito / ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti (Artt. 15.4.3 - 15.4.4)
- autorimesse (Art. 62).

L.2 - DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nella borgata Vigna del comune di Grosso (TO), in un contesto produttivo localizzato esternamente al nucleo storico cittadino, in prossimità del territorio comunale di Nole.

Trattasi nello specifico di una località non agevolmente raggiungibile dai mezzi pesanti e distante, in linea d'aria, circa 20 km dalle principali arterie autostradali (Autostrade A5 Torino-Ivrea-Aosta e A4 Torino-Milano).

Costituiscono il compendio:

- un'area di forma pressoché regolare, in parte recintata in elementi



- prefabbricati poggianti su cordolo in c.a., sulla quale insistono un fabbricato produttivo di epoca non recente elevato ad un piano fuori terra;
- un basso fabbricato destinato a cabina elettrica accessibile dalla strada (Via Industria);
 - un attiguo terreno autonomamente censito in Catasto Terreni ma di fatto utilizzato, senza soluzione di continuità, come piazzale posto a servizio dell'attività insediata nel fabbricato produttivo.

Il fabbricato produttivo, a campata unica con altezza utile di m 6,00 circa, possiede struttura portante in c.a., tamponamenti in blocchetti di cls, copertura in capriate di c.a.p. e tegoli di cls sovrastati da manto di rivestimento in materiale contenente amianto, finestratura perimetrale con vetri tipo U-Glass, portoni metallici ad apertura manuale, pavimenti in battuto di cls oltre ad impianto elettrico per forza motrice ed illuminazione.

All'interno del locale insiste un blocco servizi igienici con dimensioni di m 6,60x1,20 circa, costituito da due locali wc¹⁶ a servizio delle maestranze disimpegnati da antibagno con lavabo a vasca, oltre ad un ulteriore servizio igienico con accesso da porticato. In quest'ultima zona è stato posizionato, dall'attuale conduttore dei locali, un blocco uffici strutturato su due piani, che verrà asportato allorché i locali verranno rilasciati nella disponibilità dell'aggiudicatario ed è quindi da intendersi escluso dalla presente valutazione.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

In corrispondenza del fronte est del capannone è stata realizzata - senza titolo abilitativo edilizio - una tettoia metallica con dimensioni di m

¹⁶ Uno dotato di vaso tradizionale e l'altro provvisto di vaso alla turca.



10,70x5,30 e altezza media di m 3,50 circa, che dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione.

L.2 - VALUTAZIONE

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, lo scrivente è pervenuto alle seguenti valutazioni:

Area di lavorazione

$$\text{mq } 568 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€ } 85.200,00$$

Servizi igienici

$$\text{mq } 7 \times \text{€}/\text{mq } 170,00 = \text{€ } 1.190,00$$

Porticato

$$\text{mq } 139 \times \text{€}/\text{mq } 80,00 = \text{€ } 11.120,00$$

Cabina elettrica

$$\text{a corpo} \quad \text{€ } 10.000,00$$

Terreno p.lla 525

$$\text{mq } 826 \times \text{€}/\text{mq } 4,00 = \text{€ } \underline{3.304,00}$$

$$\text{SOMMANO } \text{€ } 110.814,00$$

In considerazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le attività di regolarizzazione edilizia sopra evidenziate al capitolo "L.2 - Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione, si ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 5%, pervenendo così ad un valore di € (110.814,00 x 0,95) = € 105.273,30.

Viene infine applicata una ulteriore riduzione del 5% in considerazione dello stato di occupazione in corso e della conseguente indisponibilità dei



locali per il futuro aggiudicatario, ottenendo una valutazione finale di €
(105.273,30 x 0,95) = € 100.009,63.

E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari site in comune di Grosso (TO) individuate come LOTTO N. 2, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene individuato in

**€ 100.000,00
(euro centomila/00)**

L.2 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per le entità immobiliari in esame il geom. ████████ ha predisposto, per conto della Procedura, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2025 209909 0018 inviato al SIPEE in data 30 settembre 2025 e valido fino al 30 settembre 2035, relativamente al fabbricato produttivo censito in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particella n. 512 sub 1.

Il basso fabbricato censito in Catasto Fabbricati al Foglio 5, particella n. 512 sub 2 non necessita di APE.

L.2 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione dei corpi di fabbrica vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

L.2 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

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

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣



ALLEGATI:

- Documentazione predisposta dal Geom. ██████████
- Ispezioni ipotecarie sulla società in Procedura.
- Ispezioni ipotecarie sui danti causa della società in Procedura.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate inerente lo stato locativo.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Stralcio N.TA.

LOTTO N. 1

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborati planimetrici catastali.
- Elenchi dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Copia conforme titoli di provenienza.
- Scrittura privata 5 ottobre 1988.
- Copia pratiche edilizie.

LOTTO N. 2

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Copia conforme titoli di provenienza.



- Ispezioni ipotecarie su danti causa e precedenti proprietari.
- Copia pratiche edilizie.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 5 dicembre 2025

Il Perito
(Ing. Marco Crepaldi)

