

Tribunale Ordinario di TORINO
SEZIONE
SPECIALIZZATA IN MATERIA D'IMPRESA

Perizia di stima dei beni immobili

[REDACTED]

in Liquidazione

Complesso industriale in
CASTELLETTO SOPRA TICINO (NO)

– Via Santa Lucia n.4/6 –

PREMESSO:

- **che** Il sottoscritto geom. Vincenzo PETRILLO con studio in TORINO - Via C. Beaumont n° 19 - iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice - ha ricevuto incarico di aggiornare/revisionare, sulla scorta dei soli documenti ricevuti, la stima dei beni immobili di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] vente ad oggetto "l'attività all'ingrosso di tintoria di tessuti".



Collegio Geometri Torino



L'amministratore Giudiziario nominato è i

[REDACTED]

[REDACTED]

- **che** sono stati oggetto di stima i seguenti beni immobili di proprietà della società

[REDACTED]

- **Proprietà di complesso industriale costituito da corpi fabbrica principali ed altri secondari con destinazione d'uso anche residenziale entro stante terreni interamente recintati ed ubicati in CASTELLETTO SOPRA TICINO (NO) – Via Santa Lucia n. 4/6.**

Tutto ciò premesso, a seguito del sopralluogo esperito in data 25 giugno 2024 al fine di verificare la consistenza e lo stato di conservazione degli immobili, dall'esame delle precedenti perizie estimative redatte nel 2008 e nel 2011, dagli accertamenti presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e dalla consultazione telematica del piano regolatore comunale vigente, lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie qui allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue:



PERIZIA DI STIMA

Descrizione e consistenza degli immobili

Proprietà piena di complesso industriale ubicato in CASTELLETTO SOPRA TICINO (NO) – Via S. Lucia n. 4/6





Il cespite immobiliare oggetto di stima – in piena proprietà – è un complesso industriale, ubicato nel concentrico del comune di Castelletto Sopra Ticino, costituito da un corpo fabbrica industriale principale composto da palazzina uffici e due capannoni interconnessi elevati a tre piani fuori terra e un piano entrotterra; corpi fabbrica secondari sia ad uso pertinenziale del plesso industriale sia ad uso civile ovvero autorimesse/depositi e residenze, il tutto entrostante terreno recintato avente superficie catastale totale di mq 8.510,00, con ingresso principale carraio e pedonale dalla Via Santa Lucia al civico n.4

La palazzina uffici, antistante i capannoni ed a loro interconnessa, con facciata di pregio storico-architettonico è caratterizzata da struttura portante mista in muratura piena e pilastri in ghisa, solai a volte in laterizio, copertura piana praticabile con guaina catramata a protezione, tamponature in muratura intonacata e tinteggiata, pavimentazione mista in piastrelle di graniglia e parquet, infissi esterni in ferro vetro singolo.

I capannoni, simili per tipologia di costruzione alla palazzina uffici, differiscono per la pavimentazione interna in calcestruzzo liscio su tutta la superficie e per tipologia di copertura (uno dei due capannoni non praticabile, centinata a due campate con superficie catramata).

I corpi fabbrica secondari pertinenziali al plesso industriale sono costituiti da edifici elevati a due piani fuori terra ed uno entro terra; presentano struttura portante in muratura, copertura piana catramata, solai in laterizio, muratura di tamponatura intonacata e tinteggiata, pavimenti misti in calcestruzzo e graniglia, infissi in ferro con vetro singolo.





Il corpo fabbrica secondario ad uso civile ospita oltre ad autorimesse e depositi due unità immobiliari residenziali caratterizzate da ingresso autonomo pedonale anche dalla Via Belfanti; differisce dagli altri corpi fabbrica la tipologia di copertura esistente con struttura in legno e manto di copertura in tegole.

Completano il compendio:

- bassi fabbricati quali tettoie e vani tecnici;
- piazzali ed aree di manovre asfaltate;
- una ciminiera in mattoni pieni di altezza circa 40 mt.

L'immobile è abbandonato e fatiscente, in pessimo stato manutentivo con presenza in più punti di copiose infiltrazioni che ne potrebbero pregiudicare anche la staticità.

Tutto il sito è privo di ogni utenza pubblica.

Tenuto conto del periodo di inattività, tutte le dotazioni impiantistiche di cui dispone ancora il cespite, ovvero quelle non cannibalizzate da atti di furto e vandalismo, sono da ritenersi non rispondenti alle vigenti normative.



Dati catastali

Allo stato attuale, i beni costituenti il cespite oggetto di stima risultano così identificati:

Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di NOVARA – Territorio –

Comune Censuario di CASTELLETTO SOPRA TICINO:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 21 mappale 93 subalterno 6 – Categoria C/3 – Cl.



1 – Consistenza 171 mq - Rendita € 167,80 – Via Santa Lucia n.4 – Piano T-1;

○ Foglio 21 mappale 93 subalterno 7 – Categoria D/7 – Rendita € 22.290,27 – Via Santa Lucia n.4/6 – Piano T-S1;



○ Foglio 21 mappale 425 subalterno 1 – Categoria C/6 – Cl. 2 – Consistenza 81 mq - Rendita € 196,62 – Via Santa Lucia n.4 – Piano T;

○ Foglio 21 mappale 425 subalterno 3 – Categoria A/7 – Cl. 3 – Consistenza 14,5 vani - Rendita € 1.797,27 – Via Santa Lucia n.2 – Piano T-1-2;

○ Foglio 21 mappale 426 subalterno 1 – Categoria C/6 – Cl. 2 – Consistenza 89 mq - Rendita € 216,03 – Via Santa Lucia n.4/6 – Piano T;



Catasto Terreni:

- Foglio 21 mappale 93 – Ente Urbano – 7.730 mq;
- Foglio 21 mappale 395 – Ente Urbano – 110 mq;
- Foglio 21 mappale 394 – Ente Urbano – 670 mq;



Aspetti edilizio-urbanistici

Si segnala che non è stato richiesto al momento allo scrivente di effettuare un formale di accesso atti presso l'ufficio tecnico comunale al fine di reperire i provvedimenti edilizio-amministrativi che hanno legittimato l'edificazione e le successive varianti / modifiche / ristrutturazioni.





razioni / ampliamenti.

Tenuto conto di quanto sopra indicato, lo scrivente all'attualità non è in grado di potersi esprimere circa la regolarità edilizia del complesso.



Dalla consultazione telematica del Piano Regolatore Generale Comunale oggi vigente del Comune di Castelletto Sopra Ticino, si evince che l'area in cui è edificato il complesso è stato oggetto di variante rispetto a quanto indicato nella valutazione aggiornata precedente del 2011.



L'area in cui insiste il complesso è stata oggi destinata ad area di riuso e rigenerazione urbana A.R.R. – lettera D - assoggetta all'art. 29 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. e dalla scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi.



Criterio di Stima



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea lo scrivente:

- visto lo stato di fatto degli immobili edificati nei primi anni dello scorso secolo ed oggi in stato di completo abbandono da più di quindici anni;
- vista la particolare tipologia di attività che veniva svolta all'interno del complesso e che, all'atto di riconversione e riuso consentito non si escludono attività e costi dovuti a verifiche, sondaggi e bonifiche;





- vista la notevole entità dell'investimento che un possibile soggetto acquirente dovrà sostenere per l'acquisto e riconversione totale dell'area e che in casi simili, i costi di conservazione e riconversione superano i costi di demolizione totale e rifacimento;



ritiene congruo, anche al fine di voler stimolare e rendere più appetibile l'intera area, stimare il compendio alla stregua di un'area fabbricata gravata da immobili da convertire con pesanti opere di consolidamento, ristrutturazione e conservazione oltre ad urbanizzazioni da adeguare.



Valore

Il valore stimato dell'intera area, visto quanto sopra indicato, è il prodotto tra la superficie totale catastale indicata ed il prezzo medio al metro quadro di terreni edificabili e/o aree fabbricate ubicate nelle vicinanze del complesso oggetto di relazione; a tale valore è stato applicato un abbattimento forfettario e prudentiale che tiene conto anche di possibili non conformità catastali ed edilizie-amministrative da legittimare:



_____◆_____

_____◆_____



_____◆_____





Terreni su cui insistono i fabbricati	MQ catastali.		€/MQ		STIMA
Foglio 21 mappale 93	7.730,00	x	60,00	=	€ 463.800,00
Foglio 21 mappale 395	110,00	x	60,00	=	€ 6.600,00
Foglio 21 mappale 394	670,00	x	60,00	=	€ 40.200,00
Totale					= € 510.600,00
Abbattimento -35%					= € 331.890,00
Totale Stimato arrotondato					= € 330.000,00

Con Osservanza.

Torino, 10 luglio 2024

Il perito

Geom. Vincenzo Petrillo



Allegati:

00 Perizia precedente – aggiornamento 2011;

01 Allegato fotografico.

