

---

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**



N° Gen. Rep. **845/2012**  
data udienza di verifica crediti: 27-02-2013

Giudice delegato: **Dott. CATERINA MACCHI**

Curatore Fallimentare: **Michele Scillieri**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Edificio ad uso  
commerciale con  
annesso terreno**

Esperto alla stima: **INGEGNERE Marco Maria Parrini**  
Codice fiscale: PRRMCM63E31F205G  
Partita IVA: 04672080969  
Studio in viale Gian Galeazzo 7 - 20136 Milano  
telefono: 02.83.92.594 fax: 02.83.92.594  
email: marco.parrini@libero.it  
Pec: pec@pec.marco-parrini.com

Beni in **San Secondo Di Pinerolo (Torino)**  
Località/Frazione **Airali**  
via val Pellice 106

**Lotto: 001**

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**Punto a) del verbale di giuramento:**

comunicazione anche via email alla SIVAG dell'incarico ricevuto con trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito: No

**Punto B) del verbale di giuramento dell'esperto:**

Esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio. Nello specifico:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti: Si
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari: Si
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti: Si
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento: Si
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari: Si
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio: Si
- f1. se il trasferimento è avvenuto per causa di morte: verifica della presenza della nota di trascrizione nei registri immobiliari dell'accettazione espressa o tacita in favore del debitore: No

Lo scrivente ha eseguito due sopralluoghi in data 04/03/2013 e 24/03/2013.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) sito in San Secondo Di Pinerolo (Torino) CAP: 10060 frazione: Airasca, via Val Pellice 106**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09223971004 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D -

Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione: [REDACTED] con sede in Milano

Catasto fabbricati foglio 15, particella 116, categoria D8, rendita € 19000,00

e Catasto terreni foglio 15, particella 116 semin/arbor, classe 3 sup 3995 mq, RD 29,92 euro e RA 20,63 euro

Confini: da nord in senso orario: mappale 118, mappale 117, via Val Pellice,

mappale 277, mappale 113, mappale 114, mappale 115

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità per l'immobile: la dimensione del magazzino sito al piano terreno è ridotta rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale in quanto il muro interno sul lato sud è stato costruito a circa 7 metri dalla porta di ingresso del magazzino e non a 15 metri come indicato in planimetria

Regularizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria ed aggiornamento catastale

Regularizzabili mediante lo strumento catastale: Riduzione della dimensione del locale magazzino

Non si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** *l'immobile sorge sul terreno identificato al catasto terreni al foglio 15, part 116 Qualità semin/Arbor, Classe 3 di mq 3.995, rendita domin. 29,92 euro, rendita agraria 20,63 euro. Il terreno è sempre stato ceduto con l'annesso fabbricato.*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

edificio intero libero su quattro lati, con annessa porzione di terreno (destinata prevalentemente a parcheggio e carico/scarico)

**Caratteristiche zona:** periferica

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:**

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo:** A

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) sito in San Secondo Di Pinerolo (Torino), via Val Pellice snc**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Locazione a favore di ██████████ contro ██████████  
iscritto/trascritto a Pinerolo in data 18/12/2006 ai nn. 12949 8579  
Le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**  
Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 62400000 -  
Importo capitale: € 31200000  
iscritto/trascritto a Pinerolo in data 18/12/2006 ai nn. 12947 2890  
Note: Le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15,  
part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] - Importo ipoteca: €  
15600000 - Importo capitale: € 7800000  
iscritto/trascritto a Pinerolo in data 18/12/2006 ai nn. 12948 2891  
Note: Le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15,  
part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: non note

**Identificativo corpo: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) sito in San Secondo Di  
Pinerolo (Torino), via Val Pellice snc con annesso terreno**

Spese medie annue: non note

**Spese scadute:** non note

**Millesimi di proprietà:** unica proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile per il piano  
terreno, non possibile per il primo piano

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** parte del terreno è fascia di  
rispetto stradale

**Attestazione Prestazione Energetica:** non presente e non necessaria per  
assenza centrale termica

**Indice di prestazione energetica:** non pertinente

**Note Indice di prestazione energetica:** Non essendovi, di fatto una caldaia  
l'immobile non necessita di Attestato di Prestazione energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:**

**Avvertenze ulteriori:**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] P.IVA [REDACTED] dal **10/04/1986 ante ventennio al 12/09/2000** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Mario Liguori in Roma in data 10/04/1986 ai nn. 26407/5457 trascritto a Pinerolo in data 26/04/1986 ai nn. 2494 2163  
Note: Le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **12/09/2000 al 23/02/2001** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Mittino di Novara in data 12/09/2000 ai nn. 379117/ trascritto a Pinerolo in data 15/09/2000 ai nn. 6414 4696  
Note: Le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **23/02/2001 al 07/04/2005** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Mittino di Novara in data 23/02/2001 ai nn. 386923/22175 trascritto a Pinerolo in data 12/03/2001 ai nn. 1898 1487  
Note: Le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **07/04/2005 al 27/11/2006** In forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Tomaselli in Torino in data 07/04/2005 ai nn. 17758/447926 trascritto a Pinerolo in data 04/05/2005 ai nn. 3904 2557  
Note: Le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **27/11/2006 al 12/12/2006** In forza di atto di compravendita trascritto a Pinerolo in data 07/12/2006 ai nn. 12607 8349  
Note: Le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **12/12/2006 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Atlante in Roma in data 12/12/2006 ai nn. 24686/9832 trascritto a Pinerolo in data 18/12/2006 ai nn. 12946 8578  
Note: Le unità negoziali sono costituite dal fabbricato (foglio 15, part. 116) e dal terreno al foglio 15, part. 116

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) sito in San Secondo Di Pinerolo (Torino) CAP: 10060 frazione: Airasca, via Val Pellice snc**

**Identificativo:** Autorizzazione alla costruzione della recinzione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Autorizzazione nn 958 del 19/04/1980

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: variante

NOTE: Esiste pratica precedente per analoghi lavori autorizzata il 16/07/1977 prot 984 a nome [REDACTED], di cui si allega disegno.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) sito in San Secondo Di Pinerolo (Torino) CAP: 10060 frazione: Airasca, via Val Pellice snc**

**Identificativo:** Licenza edilizia

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione capannone

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 1997/01/20 al n. di prot. 3/1977

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) sito in San Secondo Di Pinerolo (Torino) CAP: 10060 frazione: Airasca, via Val Pellice snc**

**Identificativo:** Agibilità

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: nuova costruzione capannone (rif. licenza edilizia 3/77)

Abitabilità/agibilità in data 1981/07/13 al n. di prot. 2787/81

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) sito in San Secondo Di Pinerolo (Torino) CAP: 10060 frazione: Airasca, via Val Pellice snc**

**Identificativo:** DIA 15/03/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: rivestimento di parte delle facciate con pannellature metalliche

Oggetto: variante

Presentazione in data 2006/03/15 al n. di prot. 41/06

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) sito in San Secondo Di Pinerolo (Torino) CAP: 10060 frazione: Airasca, via Val Pellice snc**

**Identificativo:** Opere in variante

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: variante al progetto originario di edificazione capannone

Rilascio in data 1979/12/10 al n. di prot. 4014

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7.1 Conformità edilizia:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8)**

Nulla da segnalare

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8)**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea:
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Descrizione : **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8)** di cui al punto **A**

trattasi di edificio a due piani con scala interna di collegamento posta in mezzera dell'edificio al lato nord, con buona funzionalità per le esigenze di una attività commerciale del tipo esposizione mobili, supermercato, ecc. Sul terreno al mappale 116 vi è discreta possibilità di parcheggio per la clientela. Presenza di locali igienici al solo piano terreno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 09223971004 - Stato Civile: N/D - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva coperta di circa mq **2900**

è posto al piano Terreno e primo piano, collegato da scala interna con possibilità di installare un ascensore nel vano scala. Locali tecnici al piano interrato con accesso solo dall'esterno.

L'edificio è stato costruito nel 1977 ristrutturato nel 2006, ha un'altezza interna di circa piano terra: 4,30 (sottotrave h= 3,30); piano primo h= 3 m; altezza piano interrato 2,20 m

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso, al limite del fatiscente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile è abbandonato da tempo. Vi sono diverse infiltrazioni d'acqua al primo piano ed al piano terreno. Il piano interrato è completamente allagato ed è stato impossibile accedervi. Sono necessari consistenti lavori di manutenzione: tutti gli impianti sono stati smontati e/o distrutti e la scala interna risulta mal sicura. Sono state asportate le prese elettriche, molti dei cavi elettrici e molte parti dell'impianto di condizionamento/riscaldamento. Nulla si può dire in merito all'esistenza della caldaia perchè il locale, come già indicato, risulta completamente sommerso: è possibile che anche la caldaia sia stata portata via; di fatto la caldaia non è funzionante né si può pensare di rimetterla in condizione d'uso.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Travi materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura:



**elettrica** condizioni: **pessime**

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>fibrocemento</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: Non è stato possibile accedere alla copertura per cui non si garantisce la correttezza del materiale indicato. Vi sono diverse infiltrazioni, in parte provenienti dalla copertura
Pareti esterne	coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: L'immobile è stato rivestito da pannellature metalliche vincolate alle lastre di cap. Le condizioni sono al limite del fatiscente
Pavim. Esterna	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: Ad eccezione della parte antistante l'ingresso al piano terreno realizzata in pietra, la restante pavimentazione è in manto bituminoso con diverse fessurazioni
Portone di ingresso	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: causa assenza di luce elettrica non si garantisce il funzionamento delle porte. E' possibile che anche le fotocellule ed i motori azionatori delle porte siano stati asportati.
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>moquette</b> condizioni: <b>pessime</b> - Note: L'accesso è, all'apparenza, assai precario

## Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
commerciale	sup lorda di pavimento	2.900,00	1,00	2.900,00

Il capannone ha una dimensione pari a 1450 mq per piano. Il valore sopra esposto è dato dalla media dei valori del piano terra (avente maggiori possibilità di utilizzo) pari a 360 euro/mq ed il primo piano pari a 300 euro/mq. L'area pertinenziale si considera inclusa nella valutazione sopra indicata. Il locale tecnico sito al piano interrato non è stato visionato. A causa anche della limitata altezza (2,2 m) risulta valutato nella superficie sopra indicata in tabella

2.900,00

2.900,00

**Accessori:**

- A.1 Terreno: Sviluppa una superficie complessiva di 3995  
 annesso Valore a corpo: € 0  
 Note: Il valore del terreno è già incluso nella valutazione  
 dell'immobile

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

sintetico comparativa

**8.2 Fonti di informazione:**

Ufficio tecnico di San Secondo Pinerolo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate- Anno 2014 I sem. zona periferica/strada provinciale di Bricherasio (stato conservativo normale) euro 430-550 per mq., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Il mercato immobiliare nella zona continua ad essere in flessione. A fine 2014 i valori per il settore industriale/commerciale sono conformi a quelli indicati dalla quotazione immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riportano alcuni dati reperiti su siti specializzati di compravendite immobiliari; si fa presente che i valori espressi sono dei valori "richiesti" e sono suscettibili di negoziazione (anche ampia). Inoltre trattano di immobili in migliori condizioni rispetto a quello oggetto della presente stima.

Annuncio Casa.it codice num 26898188 capannone nuovo 1075 mq oltre 250 mq uffici in Volvera, classe energetica B; richiesta 550.000 euro, pari a 511,63 euro/mq

Annuncio Casa.it codice num. 25837300 capannone nuovo 1000 mq oltre area cortilizia senza riscaldamento in Frossasco; richiesta 336.000 euro, pari a 336 euro/mq

Annuncio Casa.it codice num. 2423370 capannone 750 mq, in Pinerolo, classe energetica non indicata; richiesta 300.000 euro, pari a 400 euro/mq

Per l'immobile in oggetto si ritiene congruo un valore pari a 300 euro/mq tenuto conto delle condizioni in cui l'immobile si trova.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali (D8) con annesso Terreno annesso	2.900,00	2.900,00	870.000,00	870.000,00

870.000,00 870.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 143.550,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>726.450,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>726450,00</b>

Si allegano alla presente stima:

- 1) estratto di mappa
- 2) planimetrie dell' immobile
- 3) visure storiche dell'immobile e del terreno
- 4) documentazione inerente alle pratiche edilizie citate in perizia
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica (del 22/04/2013)
- 6) ispezioni ipotecarie
- 7) atto di provenienza
- 8) fotografie delle parti esterne dell'edificio
- 9) fotografie interne dell'immobile

Data generazione:  
30-12-2014 19:12:08

L'Esperto alla stima  
**INGEGNERE Marco Maria Parrini**