



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'ADDATO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giovanni Cinque

CF:CNQGNN82P17L219N

con studio in TORINO (TO) VIA TRIPOLI 71/8

telefono: 0115861560

fax: 0115861560

email: archi.gio@hotmail.it

PEC: g.cinque@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 458/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di capannone a BUSSOLENO Via Fabrica da Fer 15, della superficie commerciale di **711,00** mq

Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione industriale-artigianale sita in Comune di Bussoleno (TO), Via Fabrica da Fer n. 15, costituita da capannone adibito a laboratorio artigianale, oltre a servizi e centrale termica e da locali ad uso ufficio disposti su due piani fuori terra, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di metri quadrati 680 (seicentoottanta) circa, coerenti: Via Susa, mappale 442 del Foglio 16, Via Fabrica da Fer e altra u.i.u..

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bussoleno (TO), come segue:

- Fg. 16 Part. 394 Sub. 5, VIA FABRICA DA FER N. 15, piano T-1, Categoria D/7, Rendita Euro 7.116,00;
dati derivanti da:
 - "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2021 Pratica n. TO0170747 in atti dal 10/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 63337.1/2021)";
 - "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2013 Pratica n. TO0146393 in atti dal 17/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39869.1/2013)";
 - "VARIAZIONE del 27/04/2012 Pratica n. TO0204136 in atti dal 27/04/2012 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. (n. 27084.1/2012)";
 - "VARIAZIONE del 10/02/2012 Pratica n. TO0056953 in atti dal 10/02/2012 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. (n. 8419.1/2012)";
 - "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 Pratica n. TO0106421 in atti dal 14/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31566.1/2011)";
 - "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2001 Pratica n. 771045 in atti dal 20/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26509.1/2001)";
 - "VARIAZIONE del 28/07/2000 in atti dal 28/07/2000 ACCORPORO PORZIONE FABBRICATO (n. B02610.1/2000)";
 - "VARIAZIONE del 08/01/1997 in atti dal 13/01/2000 RETTIFICA D'UFFICIO (n. F128/1997)";
 - "FRAZIONAMENTO del 08/01/1997 in atti dal 08/01/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. F00128.1/1997)";
 - "COSTITUZIONE del 06/03/1996 in atti dal 06/03/1996 (n. H00885.1/1996)".

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** .



L'unità in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Bussoleno (TO), al Foglio 5 N. 394, quale Ente Urbano della superficie catastale di mq 4.547.

Il trasferimento avverrà a corpo con tutti i diritti, servitù attive e passive, pertinenze e dipendenze dell'unità immobiliare che sarà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

All'unità compete una quota di comproprietà sulle parti tutte dello stabile che per legge, destinazione e consuetudine sono da ritenersi comuni, indivisibili e separatamente inalienabili.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	711,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 302.215,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 268.500,00
Data della valutazione:	08/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode IVG, in data 20/11/2023 veniva effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, alla presenza del *** DATO OSCURATO *** (per l'IVG) e del conduttore sig. *** DATO OSCURATO *** , quale Amministratore della società *** DATO OSCURATO *** .

In tale occasione, il sig. *** DATO OSCURATO *** consentiva l'accesso all'immobile e comunicava che lo stesso, così come peraltro accertato dal custode IVG nella relazione redatta, risultava occupato dalla società da lui rappresentata, quale *** DATO OSCURATO *** , in forza di contratto di locazione ultranovennale per uso non abitativo (bene strumentale) redatto con scrittura privata del 14/10/2019 con sottoscrizione autenticata dal Notaio Sandra BELIGNI rep. 47195/27002, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 23/10/2019 ai nn. 7960/6148.

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate è emersa l'esistenza di altri contratti/comodati registrati presso gli Uffici Territoriali di Rivoli (nel 2010 e nel 2018) e Torino 3 (nel 2012), tutti risolti.

Il contratto di locazione ultranovennale prevede una durata di anni 10 dal 14/10/2019 al 13/10/2029 con rinnovazioni del contratto ai sensi della Legge 392/78 e s.m.i., al canone annuo di € 6.000,00 da corrispondersi in rate mensili di € 500,00 entro il giorno 20 di ogni mese, escluse le spese di gestione di tipo ripetibile, con aggiornamento annuale al 100% in riferimento alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente e così di seguito, con periodi di invariabilità di anno uno. In caso si recesso o risoluzione anticipata del contratto, il termine di preavviso pattuito è di mesi 12. Si rimanda al contratto di locazione allegato alla presente relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, con aggiornamento al 31/10/2023, sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Bussoleno (TO), Via Fabrica da Fer n. 15, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 16 Part. 394 Sub. 5, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 3.296,72 (€ 294,00 per il pignoramento, € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 2.967,72 per le ipoteche legali e conc. amministrative/riscossioni, calcolate tenendo conto dell'imposta ipotecaria allo 0,50% sul totale per cui venne iscritta l'ipoteca originaria, fatta salva l'eventuale applicazione del minor valore in funzione del valore degli immobili liberati in sede di vendita giudiziaria), salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli e degli atti sotto indicati.

Si segnala l'esistenza di un contratto preliminare di compravendita a rogito Notaio Sandra BELIGNI del 11/01/2012 rep. 29623/16151, trascritto presso la Coonsevatoria dei RR.II. di Susa in data 01/02/2012 ai nn. 869/664, relativamente all'immobile in oggetto ed a favore del sig. *** DATO OSCURATO *** , al quale non risulta essere stato dato seguito.

Risulta, altresì, trascritta una scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Sandra BELIGNI in data 14/10/2019 rep. 47195/27002, presso la Coonsevatoria dei RR.II. di Susa in data 23/10/2019 ai nn. 7960/6148, avente ad oggetto la locazione ultranovennale dell'immobile in oggetto a favore della società *** DATO OSCURATO *** . Si rimanda al relativo paragrafo circa l'occupazione del bene ed al relativo allegato alla presente relazione.

Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati nell'atto di provenienza rogito Notaio Sandra BELIGNI del 11/01/2010 rep. 25702/13028, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti, tra cui:

- convenzione edilizia ricevuta dal Notaio GORIA in data 12/07/1991, rep. 43754;
- atto ricevuto dal Notaio GORIA in data 12/07/1991 rep. 437758;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alfredo ANNESE in data 05/12/2000, rep. 6615/1380 ed in particolare la costituzione *"a favore dell'immobile in oggetto, per l'accesso della pubblica via e viceversa, diritto di servitù di passaggio pedonale e carroio, con qualsiasi mezzo, sulla particella di terreno ... posta a nord del capannone ... ed in adiacenza alla strada statale numero 25, con sbocco in prossimità del raccordo tra la predetta strada e la strada statale numero 24 ..."* con la precisazione che *"... detto diritto potrà essere esercitato solo sino a quando, ottenuto il necessario nulla osta dell'A.N.A.S., sarà stato realizzato, a cura e spese -della proprietà dell'immobile in oggetto- ... un nuovo cancello carroio, per l'accesso all'immobile ... dalla strada statale numero 25 e viceversa"*.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si riferisce che lo stabile di Via Fabrica da Fer n. 15, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Bussoleno, in area normativa "Ds - zone industriali - commerciali - artigianali:

sature" (rif. Artt. 22-55 N.T.A.) Le aree "Ds" sono aree a destinazione produttiva satura. In queste aree sono compatibili le destinazioni d'uso industriale, artigianale e le destinazioni che prevedano come mix di funzioni attività di servizio alle persone e alle imprese di cui all'art. 40 delle N.T.A.. Sono ammessi interventi volti ad eliminare le situazioni di obsolescenza fisica e funzionale degli edifici esistenti, quali quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ed esclusivamente ampliamenti o sopraelevazioni fino ad un volume massimo pari al 20% di quello esistente e, comunque, fino al



limite di 200 mc, per la realizzazione di volumi tecnici e/o razionalizzazione del ciclo produttivo quando non comportino pregiudizio per i residenti delle aree limitrofe; nelle aree ubicate lungo la Dora, ove tali ampliamenti non siano possibili sul lato prospiciente il fiume nel rispetto della relativa fascia di inedificabilità, ne è consentita la realizzazione sul lato verso la strada comunale in deroga alle distanze dalla medesima.

Inoltre, l'area ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 mt dai torrenti e corsi d'acqua pubblica di cui all'Art.142 D.Lgs 42/04, normato dall'Art. 75 N.T.A. e quindi ricadente sotto il vincolo paesaggistico. Secondo la Carta di Sintesi, l'area risulta ricadere nella fascia C del PAI e sotto la Classe IIIb2, quali aree edificate in cui, a seguito della realizzazione delle opere di riassetto finalizzate alla mitigazione del rischio, sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, e ampliamenti o completamenti al fine dell'utilizzo delle cubature residue. In assenza di interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumenteranno il carico antropico.

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insiste detta unità. In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che l'immobile non sia gravato da usi civici.

L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe, pertanto, libera da tali pesi ed in piena proprietà del sig. *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzato, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, si ritiene che per la procedura esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/01/2010 a firma di Notaio BELIGNI Sandra ai nn. 25703/13029 di repertorio, iscritta il 29/01/2010 a Susa ai nn. 759/93, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è gravante sulla sola unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/02/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 1473/2015 di



repertorio, iscritta il 10/03/2015 a Susa ai nn. 1415/123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 150.000,00.

Importo capitale: € 134.804,58.

La formalità è gravante sulla sola unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

ipoteca , stipulata il 07/06/2021 a firma di ai nn. 10/2021 di repertorio, iscritta il 20/07/2021 a Susa ai nn. 6283/752, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca concessione amministrativa / riscossione per ingiunzione fiscale.

Importo ipoteca: € 67.615,02.

Importo capitale: € 33.807,51.

La formalità è gravante sulla sola unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

ipoteca , stipulata il 12/04/2022 a firma di ai nn. 9451/11022 di repertorio, iscritta il 13/04/2022 a Susa ai nn. 3036/422, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca concessione amministrativa / riscossione per ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 724.679,82.

Importo capitale: € 362.339,91.

La formalità è gravante sulla sola unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 11124/2023 di repertorio, trascritta il 19/06/2023 a Susa ai nn. 4974/4097, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è gravante sulla sola unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

In occasione del sopralluogo effettuato in data 20/11/2023, il conduttore sig. *** DATO OSCURATO *** ha informato lo scrivente che per l'immobile in oggetto, pur costituendo parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari, non

vi è un amministratore e non vi sono regolamenti e/o patti condominiali particolari, per le cui norme si rimanda a quanto previsto dal codice civile ed ai rapporti di cui alle pattuizioni indicate negli atti succitati.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica "l'informazione sull'importo



annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”, lo scrivente riferisce che in occasione del sopralluogo effettuato in data 20/11/2023, il conduttore sig. *** DATO OSCURATO *** ha riferito che non vi è un amministratore ed il fabbricato non è costituito come condominio. Altresì, riferiva che non vi sono spese condominiali straordinarie in previsione, né spese condominiali ordinarie, se non quelle inerenti alle utenze gestite in maniera autonoma (riscaldamento circa € 2.000,00/annui e acqua a consumo con contatore), confermando che, allo stato, non risultano insoluti verso gli enti.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino 2 non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, a nome dell'esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** , sopra generalizzato, alla data del 03/11/2023, è emersa l'esistenza dei seguenti procedimenti:

- R.G. 600061/2013 - Sez. VIII – G.I. MORBELLI;
- R.G. 684/2015 - Sez. DI – G.I. DUGHETTI;
- R.G. 11344/2015 - Sez. VI – G.I. GAIE;
- R.G. 9141/2015 - Sez. VIII – G.I. FANINI.

per i quali non sono state fornite informazioni nel merito in relazione all'immobile oggetto di pignoramento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa in data 19/06/2023. In detta data l'immobile in oggetto risultava in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. *** DATO OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2010), con atto stipulato il 11/01/2010 a firma di Notaio Sandra BELIGNI ai nn. 25702/13028 di repertorio, trascritto il 29/01/2010 a Susa ai nn. 758/580.

L'acquisto è avvenuto dalla *** DATO OSCURATO *** , di seguito generalizzata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/12/2000 fino al 11/01/2010), con atto stipulato il 05/12/2000 a firma di Notaio Alfredo ANNESE ai nn. 6615 di repertorio, trascritto il 29/12/2000 a Susa ai nn. 9110/6556.

L'acquisto venne effettuato dal sig. *** DATO OSCURATO *** (proprietario ante ventennio).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno pertinenziale al fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto, risulta di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U..

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è



risultato che l'unità sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2009-100727-0002, il quale risulta, però, scaduto.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bussoleno (TO), è possibile riferire che la costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, è avvenuta secondo la Convenzione Edilizia a rogito Notaio GORIA del 12/07/1991 rep. 43754, in forza dei seguenti titoli abilitativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **79/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di edificio da destinare a laboratorio artigianale, presentata il 02/11/1992, rilasciata il 29/09/1993 con il n. 3250 di protocollo

Concessione Edilizia N. **79/1991 - var. 1/1996**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante per costruzione edificio artigianale, presentata il 13/04/1995, rilasciata il 28/03/1996 con il n. 3805 di protocollo

Concessione Edilizia N. **79/1991 - var. 1/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante concessione 79/91, presentata il 29/03/2000, rilasciata il 27/05/2000 con il n. 4547 di protocollo

Licenza di Agibilità N. **16/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di agibilità parziale costruzione capannone artigianale , presentata il 17/04/1996, rilasciata il 14/05/1998.

Il titolo è riferito solamente a parte capannone lato Est

DIA N. **40/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura locale adibito ad ufficio con tramezzo in muratura, presentata il 05/06/2000 con il n. 6949 di protocollo

DIA N. **81/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura locale adibito a servizio igienico e relativo disimpegno con tramezzo in muratura e demolizione vano di servizio esistente, presentata il 13/11/2000 con il n. 13907 di protocollo

CIL N. **32-C/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripristino delle u.i. in origine con divisione secondo proprietà effettive. Capannone : unica attività - Capannoni : altre attività a sè stanti da definire. Chiusura porta di collegamento aperta con pratica precedente, presentata il 15/06/2016 con il n. 6472 di protocollo

SCIA N. **6-S/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di accorpamento unità produttive e opere interne, presentata il 02/03/2012 con il n. 2206 di protocollo

Rinnovo Concessione Edilizia N. **79/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovo concessione 79/91 e successiva proroga per anni uno, presentata il 06/02/1998, rilasciata il 14/05/1998 con il n. 4188 di protocollo

DIA N. **09/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di apertura porta di sicurezza con maniglione antipanico sulla parete lato Nord del fabbricato, presentata il 31/01/2001 con il n. 1437 di protocollo

Licenza di Agibilità N. **16/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di agibilità totale, presentata il 11/04/2012 con il n. 03536 di protocollo, rilasciata il 17/05/2012

CIL N. **5-CA26/11/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione d'uso di locale privato in servizio igienico e spogliatoio e sito al piano primo del capannone e costruzione di servizi igienici al piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona Ds

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto emerso dall'accesso agli atti, lo scrivente ha riscontrato diverse difformità edilizie che, genericamente, possono tradursi in opere denunciate e non eseguite, opere eseguite in difformità, opere eseguite senza titolo, errate rappresentazioni grafiche e discordanti rappresentazioni grafiche negli elaborati progettuali delle diverse pratiche presentate, cui si rimanda al sottoparagrafo.

Sarà pertanto necessario regolarizzare la situazione edilizia, mediante pratica in sanatoria, procedendo, infine, ad aggiornare la planimetria catastale, mediante pratica di variazione DoCfa.

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene quantificare prudenzialmente i costi per la regolarizzazione, stimando un importo forfettario di circa € 5.000,00 da applicarsi in detrazione al valore complessivo del lotto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche prospettiche, modifiche interne, presunte modifiche strutturali e diverse incongruenze e rappresentazioni grafiche tra i diversi elaborati allegati alle pratiche edilizie presentate, per le quali occorrerà approfondire la situazione con l'Ufficio Tecnico preposto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



Costi di regolarizzazione:

- : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSSOLENO VIA FABRICA DA FER 15

PORZIONE DI CAPANNONE CON AREA UFFICI

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di capannone a BUSSOLENO Via Fabrica da Fer 15, della superficie commerciale di **711,00 mq**

Trattasi di porzione di fabbricato a destinazione industriale-artigianale sita in Comune di Bussoleno (TO), Via Fabrica da Fer n. 15, costituita da capannone adibito a laboratorio artigianale, oltre a servizi e centrale termica e da locali ad uso ufficio disposti su due piani fuori terra, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di metri quadrati 680 (seicentoottanta) circa, coerenti: Via Susa, mappale 442 del Foglio 16, Via Fabrica da Fer e altra u.i.u..

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bussoleno (TO), come segue:

- Fg. 16 Part. 394 Sub. 5, VIA FABRICA DA FER N. 15, piano T-1, Categoria D/7, Rendita Euro 7.116,00;
dati derivanti da:
 - "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/09/2021 Pratica n. TO0170747 in atti dal 10/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 63337.1/2021)";
 - "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2013 Pratica n. TO0146393 in atti dal 17/04/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 39869.1/2013)";
 - "VARIAZIONE del 27/04/2012 Pratica n. TO0204136 in atti dal 27/04/2012 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. (n. 27084.1/2012)";
 - "VARIAZIONE del 10/02/2012 Pratica n. TO0056953 in atti dal 10/02/2012 DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. (n. 8419.1/2012)";
 - "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2011 Pratica n. TO0106421 in atti dal 14/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 31566.1/2011)";
 - "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2001 Pratica n. 771045 in atti dal 20/12/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26509.1/2001)";
 - "VARIAZIONE del 28/07/2000 in atti dal 28/07/2000 ACCORPORO PORZIONE FABBRICATO (n. B02610.1/2000)";
 - "VARIAZIONE del 08/01/1997 in atti dal 13/01/2000 RETTIFICA D'UFFICIO (n. F128/1997)";
 - "FRAZIONAMENTO del 08/01/1997 in atti dal 08/01/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. F00128.1/1997)";



- "COSTITUZIONE del 06/03/1996 in atti dal 06/03/1996 (n. H00885.1/1996)".

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- *** DATO OSCURATO *** .

L'unità in oggetto fa parte del fabbricato insistente sulla particella censita al Catasto Terreni del Comune di Bussoleno (TO), al Foglio 5 N. 394, quale Ente Urbano della superficie catastale di mq 4.547.

Il trasferimento avverrà a corpo con tutti i diritti, servitù attive e passive, pertinenze e dipendenze dell'unità immobiliare che sarà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

All'unità compete una quota di comproprietà sulle parti tutte dello stabile che per legge, destinazione e consuetudine sono da ritenersi comuni, indivisibili e separatamente inalienabili.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di cui trattasi è una porzione di capannone ubicata nel Comune di Bussoleno (TO), sul lato sinistro della Strada Statale 25 "del Moncenisio", in prossimità dell'uscita dal centro abitato verso Susa.

La zona è dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato nella prima metà degli anni Novanta con struttura portante in cemento armato e murature di tamponamento in blocchi di cls prefabbricato esternamente in parte rifinite dai medesimi blocchi ed in parte rivestite con pannellature sporgenti prefabbricate rifinite in ghiaia lavata ed intervallate da finestrate a nastro orizzontale.

Al lotto in esame si accede dalla Via Fabrica da Fer (parallela alla Strada Statale 25 "del Moncenisio") mediante un cancello carraio scorrevole che consente di transitare sull'area di corte esterna posta su tre lati (Nord, Est e Sud) rispetto al capannone. Dall'area esterna, pavimentata in autobloccanti, si accede alla porzione di capannone di cui trattasi, mediante doppio accesso carraio e singolo pedonale sul lato Sud, doppio accesso carraio e singolo pedonale sul lato Nord, doppio accesso pedonale sul lato Est, oltre all'accesso alla centrale termica e ulteriore accesso pedonale sul lato Sud direttamente sull'area uffici.

Gli accessi carrai avvengono mediante portoni avvolgibili, mentre gli accessi pedonali avvengono mediante portoncini in metallo verniciato. Il portoncino pedonale che dà accesso all'area uffici, invece, è in alluminio e vetri.

L'unità immobiliare in oggetto si compone di locale capannone con locali accessori, quali doppi servizi, ripostiglio e centrale termica, oltre ad area uffici disposta su due livelli composta di un locale al piano terreno (1° f.t.) e un locale con disimpegno e bagno al piano primo (2° f.t.), collegati mediante scala interna, oltre all'area cortilizia esclusiva esterna.

La pavimentazione interna del capannone è in linoleum e le pareti sono tinteggiate. I servizi igienici, disimpegni e ripostiglio presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei wc, dotati lavabo e vaso, ove risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche. La centrale termica presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti in blocchi di cls al rustico.

Nel capannone è presente una fossa interrata ventilata mediante griglie metalliche ed accessibile mediante scala, in cui vi sono gli alloggiamenti degli impianti.

Le porte interne sono alcune in legno e alcune in metallo, mentre i serramenti esterni risultano in alluminio e vetri.

L'area uffici è collegata direttamente al capannone mediante un ampio serramento in metallo e vetri.



I locali nell'area uffici presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno, dotato di lavabo, bidet, vaso wc e doccia a pavimento, ove risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche. I locali al piano primo (2° f.t.) risultano controsoffittati, in parte a quadrotti ed in parte in pannelli di cartongesso.

Le porte interne sono in legno e i serramenti esterni risultano in alluminio e vetri.

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo ed avviene mediante una caldaia a gas installata nel locale centrale termica. Si fa presente che nell'area uffici del piano terreno e del primo piano vi è una pompa di calore/split, per la quale l'occupante ha dichiarato essere di sua proprietà all'atto del sopralluogo.

In un wc al piano terreno l'acs viene prodotta mediante un boiler elettrico.

L'impianto elettrico e di illuminazione è prevalentemente esterno e vi è, altresì, l'impianto antincendio.

Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo dello stabile in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è buono, così come lo stato manutentivo interno dell'unità stessa. *** DATO OSCURATO ***

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Capannone con locali accessori (servizi igienici, disimpegni, ripostiglio, centrale termica) ed area di corte esterna ad uso esclusivo	604,00	x	100 %	=	604,00
Area uffici	107,00	x	100 %	=	107,00
Totale:	711,00				711,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale del bene oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + 25% dei locali accessori + 10% delle aree esterne ad uso esclusivo (sino alla superficie principale, oltre il 2%).

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 604 mq il capannone con i locali accessori e l'area di corte esterna e di circa 107 mq l'area uffici.

Il sottoscritto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in



oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quello in oggetto, si riporta quanto desunto:

INDAGINE (per capannoni)

OMI (Agenzia delle Entrate) da 250,00 €/mq a 480,00 €/mq

Borsino Immobiliare da 174,00 €/mq a 349,00 €/mq

MERCATO da 280,00 €/mq a 550,00 €/mq

INDAGINE (per uffici)

OMI (Agenzia delle Entrate) da 460,00 €/mq a 920,00 €/mq

Borsino Immobiliare da 436,00 €/mq a 659,00 €/mq

Inoltre, si è proceduto ad analizzare le compravendite di immobili simili, avvenute nell'intero territorio comunale degli immobili in oggetto, pubblicate sul portale dell'Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, con riferimento ai più recenti mesi di pubblicazione, dalle quali non sono emersi risultati.

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative agli immobili in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicienza, stato delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, quale porzione di capannone con corte esclusiva e area uffici ubicata nel Comune di Bussoleno (TO), Via Fabrica da Fer n. 15, come segue:

CAPANNONE: mq 604 X €/mq 450,00 = 271.800,00 €

AREA UFFICI: mq 107 X €/mq 650,00 = 69.550,00 €

TOTALE: 341.350,00 €
(Euro Trecentoquarantunomila trecentocinquanta/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **341.350,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: gli immobili in oggetto si presentano in discrete-buone condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione dei valori unitari, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli immobili non risultano gravati da vincoli e/o oneri, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima.	0,00
Spese condominiali insolute: la gestione avviene in maniera autonoma e non sono previsti lavori di natura straordinaria.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 341.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 341.350,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di capannone con area uffici	711,00	0,00	341.350,00	341.350,00
				341.350,00 €	341.350,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 34.135,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 302.215,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 30.221,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 3.296,72
Riduzione per arrotondamento:	€. 196,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 268.500,00

data 08/02/2024

il tecnico incaricato
Giovanni Cinque

