



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

419/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Paola DEMARIA

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Federica Cosentino

con studio in TORINO (TO) CORSO UNIONE SOVIETICA 91

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 419/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato uso uffici/laboratori/impianti/mensa** a TORINO Via Borgaro 21-27, con accessi da Largo Borgaro 27, via Val della Torre 4 A/B/C e via Verolengo 105/A, della superficie commerciale di circa **16.251,52 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

(Allegato n° 1 – Estratto di Mappa NCT)

Trattasi di edificio ad uso principalmente terziario con area pertinenziale costruito negli anni '70, elevato per quattro piani fuori terra ed uno interrato.

Gli accessi all'edificio, sia pedonali che carrabili, sono i seguenti:

- Largo Borgaro 27
- Via Val della Torre 4/A, 4/B, 4/C
- via Verolengo 105/A

Esso si trova in zona periferica del Comune di Torino, denominata Spina 3, che risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani S1-T-1-2-3-4. Identificazione catastale:

- foglio 1154 particella 16 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 184.540,84 Euro, indirizzo catastale: Via Borgaro 21, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione del classamento del 21/11/2019 prot. TO0258398
Coerenze: Area di pertinenza su tutti i lati (Allegati n° 2, 3 – visura e planimetria catastali)
- foglio 1154 particella 16 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 180,00 Euro, indirizzo catastale: Via Borgaro 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione del classamento del 15/06/2016 prot. TO0211296
Coerenze: Area di pertinenza sui quattro lati (Allegati n° 4, 5 – visura e planimetria catastali)
- foglio 1154 particella 16 (catasto terreni), superficie 12.557 mq, area urbana senza intestazione catastale, derivante da tipo mappale del 09/11/2001 n. 7364 Coerenze: Via Verolengo a nord, via Borgaro ad est, via Val della Torre a sud, mappali 7-159-15-20 ad ovest. (Allegato n° 6 – visura catastale)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessori, circa:	16.251,52 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.839.421,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.070.536,81
Data della valutazione:	13/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il sub. 4 risultava parzialmente occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 01/01/2015, con scadenza il 31/12/2023, registrato il 19/01/2015 all'Agenzia delle Entrate di MILANO 1, ai nn. 809 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 300.000,00 €/anno.

Contratto stipulato tra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (Allegato n° 7)

Il contratto interessa solo una porzione del sub. 4 (ex sub. 3 parte) come identificato nelle planimetrie allegato allo stesso. La restante parte di fabbricato risulta libera.

Spese per utenze e condizionamento imputabili alla porzione locata, a carico diretto del conduttore.

Quota parte per spese su parti comuni a carico del conduttore.

Il suddetto contratto, dalle ricerche condotte, NON risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1.

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:

servitù: elettrodotto, stipulata il 18/12/2015 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 32436 di repertorio, trascritta il 29/12/2015 a TORINO 1 ai nn. 43247/31150, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUB. 5

servitù: passaggio, stipulata il 19/12/2015 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 32436 di repertorio, trascritta il 29/12/2015 a TORINO 1 ai nn. 43248/31151, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUB. 5

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:

CESSIONE DI PIGIONI, stipulata il 11/05/2005 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 22829 di repertorio

trascritta il 08/06/2005 a TORINO 1 ai nn. 24900/15100, a favore di *** DATO OSCURATO ***,
contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUB. 3 (ORA SUBB. 4-5)

CESSIONE DI PIGIONI, stipulata il 04/05/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn.
50890 di repertorio, trascritta il 10/05/2007 a TORINO 1 ai nn. 24127/13848, a favore di *** DATO
OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 e FG. 1154 N. 16 SUB. 3

CESSIONE DI PIGIONI, stipulata il 29/07/2009 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn.
56571 di repertorio, trascritta il 04/08/2009 a TORINO 1 ai nn. 30080/19725, a favore di *** DATO
OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUB. 3

CESSIONE DI PIGIONI, stipulata il 24/02/2017 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn.
66735 di repertorio, trascritta il 13/03/2017 a TORINO 1 ai nn. 9718/6793, a favore di *** DATO
OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** succursale di Milano, contro *** DATO
OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUB. 4

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulato l'11/10/2021 a firma di * DATO
OSCURATO *** ai nn. 37692 di repertorio, trascritta il 22/10/2021 a TORINO 1 ai nn.
45414/33308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.**

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUBB. 4-5

Nel predetto atto la *** DATO OSCURATO *** quale società di gestione del *** DATO
SCORUTATO *** , si obbligava a vincolare a Servizio pubblico a favore di *** DATO OSCURATO
*** , prima della presentazione della comunicazione di fine lavori relativa all'intervento edilizio, il
realizzando fabbricato destinato a R.S.A.. (Allegato n° 8)

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulato il 01/12/2022 a firma di *** DATO
OSCURATO *** ai nn. 40991 di repertorio, trascritta il 02/12/2022 a TORINO 1 ai nn.
51929/39023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUBB. 4-5 (Allegato n° 9)

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 10/10/2023 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 1
di repertorio, trascritta il 16/10/2023 a TORINO 1 ai nn. 42669/33166, a favore di *** DATO
OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
(Allegato n° 10)

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 SUBB. 4-5

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA annotata, stipulata il 23/07/2009 a firma di *** DATO OSCURATO ***
ai nn. 56512 di repertorio, iscritta il 27/07/2009 a TORINO 1 ai nn. 28346/5840, a favore di ***
DATO OSCURATO *** E *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 414.400.000,00.

Importo capitale: 207.200.000,00.

Durata ipoteca: 6 ANNI 5 MESI 8 GIORNI.

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 e FG. 1154 N. 16 SUB. 3.

L'iscrizione potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

ANNOTAZIONE A IPOTECA DEL 27/07/2009 NN. 28346/5840, stipulata il 17/04/2014 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 63947 di repertorio, trascritta il 24/04/2014 a TORINO 1 ai nn. 13027/1392, a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MODIFICA DURATA IPOTECA

ANNOTAZIONE A IPOTECA DEL 27/07/2009 NN. 28346/5840, stipulata il 31/01/2017 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 66700 di repertorio, trascritta il 09/02/2017 a TORINO 1 ai nn. 4984/8070, a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MODIFICA DELLA DURATA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulato il 26/05/2023 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 11380 di repertorio, trascritto il 13/06/2023 a TORINO 1 ai nn. 25344/19606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a FG. 1154 N. 16 e FG. 1154 N. 16 SUBB. 4-5.

La trascrizione potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La scrivente ha inviato richiesta di informazioni al debitore esecutato circa l'esistenza di un eventuale condominio con relativo regolamento, nonché di eventuali spese fisse di gestione. (Allegato n° 11)

Nessun riscontro è pervenuto alla data odierna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 29/07/2009 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 56568 di repertorio, trascritto il 04/08/2009 a TORINO 1 ai nn. 30078/19724. (Allegato n° 12)

ANNOTAZIONE DEL 03/06/2019 NN. 23164/2917 PER MUTAMENTO RAPPORTO GESTIONE SU FONDO IMM.RE CHIUSO.

ANNOTAZIONE DEL 27/04/2021 NN. 16567/1768 PER SOSTITUZIONE SOCIETA' DI GESTIONE per Atto ricognitivo del 07/04/2021 Rep. 6722 Notaio *** DATO OSCURATO *** per passaggio della gestione del fondo imm.re da *** DATO OSCURATO *** ad *** DATO OSCURATO *** . (Allegato n° 13)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/06/2003 fino al 10/12/2003), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 157799 di repertorio, trascritto il 02/07/2003 a TORINO 1 ai nn. 31682/21401.

Il titolo è riferito solamente a FG. 1154 N. 16 E N. 16 SUB. 3 (ora subb. 4-5)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI SCISSIONE (dal 10/12/2003), con atto stipulato il 10/12/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 18279 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 a TORINO 1 ai nn. 64428/42249.

Il titolo è riferito solamente a FG. 1154 N. 16 E FG. 1154 N.N 16 SUB. 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/05/2005), con atto stipulato il 11/05/2005 a firma di GGGG ainn. 22827 di repertorio, trascritto il 20/05/2005 a TORINO 1 ai nn. 22009/13305.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 1154 n. 16 e n. 16 sub. 3 (ora subb. 4-5)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO RAGIONE SOCIALE (dal 11/05/2005 fino al 11/05/2005), con atto stipulato il 11/05/2005 a firma di GGGG ai nn. 22815 di repertorio, trascritto il 03/06/2005 a TORINO 1 ai nn. 24176/14642.

Il titolo è riferito solamente a FG. 1154 N. 16 E FG. 1154 N. 16 SUB. 3 (ora subb. 4-5)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/05/2005), con atto stipulato il 11/05/2005 a firma di GGGG ai nn. 22825 di repertorio, trascritto il 20/05/2005 a TORINO 1 ai nn. 22008/13304.

Il titolo è riferito solamente a FG. 1154 N. 16 E N. 16 SUB. 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 23/02/2007 fino al 19/10/2007), con atto stipulato il 23/02/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 50283 di repertorio, trascritto il 15/03/2007 a TORINO 1 ai nn. 13280/7612.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 1154 n. 16 e Fg. 1154 n. 16 sub. 3 (ora subb. 4 e 5)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Mutamento ragione sociale (dal 19/10/2007), con atto stipulato il 19/10/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 52314 di repertorio, trascritto il 31/10/2007 a TORINO 1 ai nn. 62980/38995

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato estrapolato dalla ricerca eseguita sul portale EdificaTO del Comune di Torino in base all'indirizzo delle u.i. pignorate.

La scrivente ha inviato richiesta tramite pec al Comando Provinciale dei Vigli del Fuoco (Allegato n° 14) al fine di conoscere la situazione delle pratiche di prevenzione incendi presenti in archivio. Nessun riscontro è pervenuto ad oggi e, pertanto, non è possibile relazionare in merito.

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comuni di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

Da verifica sul portale SIPEE della Regione Piemonte non è stata riscontrata la presenza di Attestati di Prestazione Energetica in corso di validità per gli immobili pignorati.

7.1.

7.2. PRATICHE EDILIZIE:

COSTRUZIONE EDIFICIO Largo Borgaro 21-23 Torino N. **1026**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 22/06/1971 con il n. 780 di protocollo, rilasciata il 26/07/1972 con il n. 1026 di protocollo

RISTRUTTURAZIONE GENERALE EDIFICIO di Via Borgaro 21-27 N. **461**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 17/10/1997 con il n. 16184 di protocollo, rilasciata il 18/07/1998 con il n. 461 di protocollo

VARIANTE A CONC. 461/98 - VIA BORGARO 21 INT. 27 N. **895**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 16/03/2000 con il n. 4037 di protocollo, rilasciata il 29/12/2000 con il n. 895 di protocollo

VARIANTE A CONC. 461/98 - VIA BORGARO 21 INT. 27 N. **78**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 08/08/2000 con il n. 12772 di protocollo, rilasciata il 05/02/2001 con il n. 78 di protocollo (Allegato n° 15)

D.I.A. L. 662/96 (CABINA ELETTRICA) - VIA BORGARO 21 INT. 27 N. **11203**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 18/07/2000 con il n. 11203 di protocollo (Allegato n° 16)

CERTIFICATO DI USABILITA' - VIA BORGARO 21 INT. 27 N. **227**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 07/02/2001 con il n. 1829 di protocollo, rilasciata il 29/10/2001 con il n. 227 di protocollo (Allegato n° 17)

D.I.A. (PORTICATO) - LARGO BORGARO 27 N. **2963**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 07/03/2003 con il n. 2963 di protocollo (Allegato n° 18)

D.I.A. (RIFACIMENTO COPERTURA) - VIA BORGARO 27 N. **1819**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 15/02/2006 con il n. 1819 di protocollo (Allegato n° 19)

MANUTENZIONE ORDINARIA N. **20090**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 24/08/2011 con il n. 20090 di protocollo

MANUTENZIONE STRAORDINARIA INSTALLAZ. SHELTER TEMPORANEO - VIA BORGARO 27 N. **6450**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 23/03/2011 con il n. 6450 di protocollo

S.C.I.A. PER RIFUNZIONALIZZAZIONE EDIFICIO ESISTENTE - LARGO BORGARO 27 N. **9072**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 30/04/2019 con il n. 9072 di protocollo.
NON E' STATO POSSIBILE ESTRAPOLARE COPIA DELLA PRATICA. (Allegato n° 20)

7.3. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica n° 341 rilasciato dal Comune di Torino in data 23/10/2023 sono elencate le prescrizioni relative al lotto in esame. (Allegato n° 21)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che la S.C.I.A. prot. 2019/9/9072 - se non è stata presentata apposita istanza di rinnovo dei termini ai sensi della L. 120/2020 - risulterebbe scaduta poiché i lavori non sono ultimati.

Inoltre, non essendo stato possibile visionare la suddetta pratica, non è possibile riferire in merito alla conformità edilizia-urbanistica dell'immobile.

Rispetto alle planimetrie catastali invece, sono state riscontrate delle difformità sia interne che esterne.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come sopra esposto, non è possibile riferire in merito alla conformità edilizia/urbanistica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta parzialmente difforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Come sopra esposto, non è possibile riferire in merito alla conformità edilizia/urbanistica.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta conforme ad eccezione dell'indirizzo riportato in visura catastale. Infatti, il civico 21 di via Borgaro non trova riscontro nello stato di fatto degli accessi all'immobile che, come precedentemente riportato, sono i seguenti:

- Largo Borgaro 27
- Via Val della Torre 4/A, 4/B, 4/C
- via Verolengo 105/A

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non è stato possibile verificare la conformità ed il corretto funzionamento degli impianti.

BENI IN TORINO VIA BORGARO 21-27, FRAZIONE CON ACCESSO DA LARGO
BORGARO 27, VIA VAL DELLA TORRE 4 A/B/C E VIA VEROLENGO 105/A

**FABBRICATO USO UFFICI/LABORATORI/IMPIANTI
/MENSA**

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato uso uffici/laboratori/impianti/mensa a TORINO Via Borgaro 21-27, con accessi da Largo Borgaro 27, via Val della Torre 4 A/B/C e via Verolengo 105/A, della superficie commerciale di circa **16.251,52 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

(Allegato n° 1 – Estratto di Mappa NCT)

Trattasi di edificio ad uso principalmente terziario con area pertinenziale costruito negli anni '70, elevato per quattro piani fuori terra ed uno interrato.

Gli accessi all'edificio, sia pedonali che carrabili, sono i seguenti:

- Largo Borgaro 27
- Via Val della Torre 4/A, 4/B, 4/C
- via Verolengo 105/A

Esso si trova in zona periferica del Comune di Torino, denominata Spina 3, che risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2-3-4. Identificazione catastale:

- foglio 1154 particella 16 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 184.540,84 Euro, indirizzo catastale: Via Borgaro 21, piano: S1-T-1-2-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,derivante da variazione del classamento del 21/11/2019 prot. TO0258398

Coerenze: Area di pertinenza su tutti i lati (Allegati n° 2, 3 – visura e planimetria catastali)

- foglio 1154 particella 16 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 180,00 Euro, indirizzo catastale: Via Borgaro 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del classamento del 15/06/2016 prot. TO0211296

Coerenze: Area di pertinenza sui quattro lati (Allegati n° 4, 5 – visura e planimetria catastali)

- foglio 1154 particella 16 (catasto terreni), superficie 12557, area urbana senza intestazione catastale, derivante da tipo mappale del 09/11/2001 n. 7364 Coerenze: Via Verolengo a nord, via Borgaro ad est, via Val della Torre a sud, mappali 7-159-15-20 ad ovest. (Allegato n° 6 – visura catastale)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2000.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

FG. 1154 N. 16 SUB. 4

Trattasi di immobile censito in categoria D/8, ovvero: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Attualmente la destinazione principale è terziaria (uffici).

Gli ingressi principali sono su Largo Borgaro 27 e via Val della Torre 4.

L'edificio è composto di quattro piani fuori terra ed uno interrato, così suddivisi:

- piano terra: ingressi e uffici
- piano primo: uffici e mensa
- piano secondo: uffici, locali tecnici e area esterna parcheggio
- piano terzo: uffici
- piano quarto: copertura piana e locali tecnici e impianti
- piano seminterrato: locali tecnici, magazzini, archivi

I locali destinati ad uffici sono prevalentemente provvisti di controsoffitti e di pavimenti galleggianti, sotto i quali scorrono gli impianti.

Al primo piano è presente un giardino interno che funge da copertura al sottostante piano.

Si fa presente che ai piani secondo e terzo parte dei controsoffitti durante il sopralluogo risultavano crollati/danneggiati - presumibilmente da infiltrazioni.

Anche un locale al piano seminterrato risultava danneggiato da infiltrazioni.

Gli impianti di condizionamento/riscaldamento/acqua calda sanitaria sono in parte ubicati al quarto piano ed in parte al piano seminterrato, tutti in appositi vani tecnici. La distribuzione nei singoli vani avviene tramite impianto canalizzato.

FG. 1154 N. 16 SUB. 5

Trattasi di immobile censito in categoria D/1, ovvero: Opifici.

Attualmente la destinazione è guardiola con vani tecnici.

La u.i. è ubicata sull'area di pertinenza in prossimità dell'accesso da via Val della Torre 4.

FG. 1154 N. 16

Trattasi di area di pertinenza sul quale sono stati edificati i precedenti immobili, in parte destinata a verde ed in parte ad area di manovra/parcheggio.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T.	5.121,29	x	100 %	=	5.121,29
P.T. LOCALI TECNICI	226,20	x	25 %	=	56,55
P.T. GUARDIOLA	89,70	x	25 %	=	22,43
P. 1	5.984,18	x	100 %	=	5.984,18
P. 2	1.375,00	x	100 %	=	1.375,00
P. 2 LOCALI TECNICI	318,75	x	25 %	=	79,69
P. 2 AREA PARCHEGGIO	2.128,00	x	50 %	=	1.064,00
P. 3	1.375,00	x	100 %	=	1.375,00
P. 4 (LOCALI TECNICI IN COPERTURA)	605,54	x	25 %	=	151,39
P. S1	1.528,00	x	25 %	=	382,00
AREA DI PERTINENZA	6.400,00	x	10 %	=	640,00
Totale:	25.151,66				16.251,52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui sono ubicate le u.i. pignorante, per immobili aventi caratteristiche simili e consultate fonti autorevoli come la Pubblicazione Prezzi Compravendite dell'Agenzia delle Entrate, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, è risultato un valore medio di mercato per metro quadrato di **€/mq 375,00** circa.

Si ritiene inoltre congruo applicare una percentuale svalutativa del 30% sul valore €/mq sopra riportato per i seguenti motivi:

- sull'immobile è stato stipulato l'atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** Rep. 37692 dell'11/10/2021 con i vincoli e gli obblighi meglio descritti al precedente paragrafo 4.1.4 di pag. 4 (destinazione R.S.A.);

- durante i sopralluoghi sono state rilevate problematiche di infiltrazioni e conseguenti porzioni danneggiate per cui non è preventivamente quantificabile l'entità dei danni stessi.

Pertanto, il valore €/mq decurtato del 30% ammonta a €/mq 375,00 - 30% = **€/mq 262,50**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16.251,52 x 262,50 = **4.266.023,34**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Irregolarità edilizie/urbanistiche e catastali - 10%	-426.602,33

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.839.421,01

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.839.421,01

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	Fabbricato uso uffici/laboratori /impianti /mensa	16.251,52	0,00	3.839.421,01	3.839.421,01
				3.839.421,01 €	3.839.421,01 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.839.421,01

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 767.884,20**

Oneri notarli e provvigioni mediatori carico dell'acquirente non quantificabili preventivamente.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente, circa: **€ 1.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.070.536,81

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 419/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato uso uffici/laboratori/impianti/mensa** a RIVOLI via Sestriere 130, della superficie commerciale di circa **28.670,86 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
(Allegato n° 22 – Estratto di mappa NCT)

Trattasi di edificio ad uso principalmente terziario con area pertinenziale costruito negli anni '80, elevato per quattro piani fuori terra e tre interrati.

Gli accessi all'edificio, sia pedonali che carrabili, sono su via Sestriere 130.

Esso si trova in zona periferica del Comune di Rivoli, al confine con il Comune di Collegno e risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 730 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 334.970,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SESTRIERE 130, piano: S1-T-S2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione nel classamento del 24/02/2014 prot. TO0064170 (Allegato n° 23, 24 – visura e planimetria catastali)
Coerenze: AREA DI PERTINENZA SUI QUATTRO LATI
- foglio 20 particella 730 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 11276, ente urbano senza intestazione, derivante da TIPO MAPPALE N. 536923 DEL 28/05/2003
Coerenze: VIA SESTRIERE A NORD, MAPPALI 731-624 AD OVEST, MAPPALI 483-504 A SUD, MAPPALE 744 AD EST. (Allegato n° 25 – visura catastale)
- foglio 20 particella 752 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 1318, ente urbano senza intestazione, derivante da TIPO MAPPALE DEL 28/05/2003 N. 536923
Coerenze: VIA SESTRIERE A NORD, MAPPALI 744-745 AD OVEST, MAPPALI 631 A SUD, VIA CHIOMONTE AD EST. (Allegato n° 26 – visura catastale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali ed accessori, circa:	28.670,86 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.128.188,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.501.551,05

Data della valutazione:

13/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile (sub. 1) risultava parzialmente occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 01/09/2015, con scadenza il 31/08/2024, registrato il 30/09/2015 a A.D.E. RIVOLI ai nn. 6640 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di 5.300,00 €/ANNO. (Allegato n° 27)

Il canone per i primi 9 anni è stato pagato anticipatamente in una unica soluzione con un versamento di € 47.700,00.

A far data dal 01/09/2024 il canone di locazione sarà pagato in quattro rate trimestrali anticipate di € 1.325,00 ciascuna.

La porzione di immobile (sub. 1) locato consiste in mq. 40 circa di lastrico solare, come da planimetria allegata al contratto stesso. La restante parte di fabbricato risulta libera.

Il suddetto contratto, dalle ricerche condotte, NON risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2.

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: 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:*

CESSIONE DI PIGIONI, stipulata il 30/06/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 157801 di repertorio, trascritta il 02/07/2003 a TORINO 2 ai nn. 31015/21938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 20 N. 730 - N. 730 SUB. 1 - N. 752.

ANNOTAZIONE PER RESTRIZIONE DI BENI TRASCRITTA IN DATA 06/06/2005 NN. 26327/4156 SU FG. 20 N. 730 SUB. 1

CESSIONE DI PIGIONI, stipulata il 07/11/2023 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 50890 di repertorio, trascritta il 10/05/2007 a TORINO 2 ai nn. 24731/14681, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 20 N. 730 - N. 730 SUB. 1 - N. 752

CESSIONE DI PIGIONI, stipulata il 22/06/2011 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 60221 di repertorio, trascritta il 07/11/2023 a TORINO 2 ai nn. 27454/17320, a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 20 N. 730 SUB. 1

CESSIONE DI PIGIONI, stipulata il 24/02/2017 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 66735 di repertorio, trascritta il 13/03/2017 a TORINO 2 ai nn. 10130/6788, a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 20 N. 730 SUB. 1

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 09/09/2021 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 37597 di repertorio, trascritta il 14/09/2021 a TORINO 2 ai nn. 41044/29950, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***. (Allegato n° 28)

La formalità è riferita solamente a FG. 20 N. 730 SUB. 1 N.752.

Nella suddetta convenzione, della durata di 10 anni volta ad ottenere il Permesso di Costruire in Deroga è stato costituito, oltre all'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche l'obbligo di cessione a titolo gratuito del mappale 752 (esclusa la porzione su cui insiste la cabina elettrica) a *** DATO OSCURATO *** da destinare (già destinata all'attualità) a parcheggio.

Inoltre, *** DATO OSCURATO *** acconsentiva alla revoca e cancellazione dei vincoli esistenti sui parcheggi di cui agli atti:

- Rep. 59515 del 14/09/1984 Notaio *** DATO OSCURATO *** (Allegato n° 29)

- Rep. 288570 del 30/07/1992 Notaio *** DATO OSCURATO *** (Allegato n° 30)

con la costituzione del nuovo vincolo di destinazione a parcheggio assoggettato ad uso pubblico per i due piani interrati ad eccezione di mq. 1.128,68 del secondo piano interrato che saranno destinati a parcheggio privato del turistico ricettivo.

Infine, veniva costituito il vincolo a mantenere la destinazione ad attrezzature socio-assistenziali con un minimo corrispondente alle superfici in progetto.

La suddetta convenzione, in caso di alienazione totale o parziale delle aree, prevede che le obbligazioni assunte verranno trasferite in capo agli acquirenti.

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, stipulato il 09/09/2021 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 37597 di repertorio, trascritta il 14/09/2021 a TORINO 2 ai nn. 41045/29951, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 20 N. 730 SUB. 1.

Con il suddetto atto è stato costituito il vincolo di mantenere la destinazione a parcheggio assoggettato ad uso pubblico dei due piani interrati ad eccezione di mq. 1.128,68 al piano secondo interrato da destinare a parcheggio privato del turistico ricettivo.

CESSIONE DI PIGIONI, stipulata il 11/05/2005 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 22830 di repertorio, trascritta il 06/06/2005 a TORINO 2 ai nn. 26328/16958, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***II.

La formalità è riferita solamente a FG. 20 N.730 SUB. 1

CESSIONE DI PIGIONI, stipulata il 22/06/2011 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 60221 di repertorio, trascritta il 30/06/2011 a TORINO 2 ai nn. 27454/17320, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 20 N. 730 SUB. 1

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA annotata, stipulata il 23/07/2009 a firma di *** DATO OSCURATO ***

ai nn. 56512 di repertorio, iscritta il 27/07/2009 a TORINO 2 ai nn. 34640/6890, a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da CONCESSIONE A GRANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 207.200.000,00.

Durata ipoteca: 6 ANNI 5 MESI 8 GIORNI.

La formalità è riferita solamente a FG. 20 N. 730 - N. 730 SUB. 1 - N.752.

ANNOTAZIONI PER MODIFICA DURATA PRESENTATE IL 24/04/2014 AI NN. 13502/1591 E 09/02/2017 NN. 5290/779.

L'iscrizione potrà essere oggetto di cancellazione totale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 26/05/2023 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 11380 di repertorio, trascritta il 13/06/2023 a TORINO 2 ai nn. 25259/19169, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita solamente a FG. 20 N. 730 - N. 730 SUB. 1 - N. 752.

La trascrizione potrà essere oggetto di cancellazione totale.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La scrivente ha inviato richiesta di informazioni al debitore esecutato circa l'esistenza di un eventuale condominio con relativo regolamento, nonché di eventuali spese fisse di gestione. (Allegato n° 11)

Nessun riscontro è pervenuto alla data odierna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE FONDO IMMOBILIARE CHIUSO (dal 29/07/2009), con atto stipulato il 29/07/2009 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 56568 di repertorio, trascritto il 04/08/2009 a TORINO 2 ai nn. 36691/23755. Il titolo è riferito solamente a FG. 20 N. 730 - N. 730 SUB. 1 - N. 752. (Allegato n° 12)

ANNOTAZIONE DEL 03/06/2019 NN. 22404/2781 PER MUTAMENTO RAPPORTO GESTIONE SU FONDO IMM.RE CHIUSO.

ANNOTAZIONE DEL 27/04/2021 NN. 18064/1950 PER SOSTITUZIONE SOCIETA' DI GESTIONE per Atto ricognitivo del 07/04/2021 Rep. 6722 Notaio *** DATO OSCURATO *** per passaggio della gestione del fondo imm.re da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO ***. (Allegato n° 13)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/06/2003 fino al 10/12/2003), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 157793 di repertorio, trascritto il 02/07/2003 a TORINO 2 ai nn. 31013/21937. Il titolo è riferito solamente a FG. 20 N. 730 - N. 730 SUB. 1 - N. 752.

ANNOTAZIONE DEL 08/03/2005 NN. 11312/1785 PER CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA PER ATTO NOTAIO *** DATO OSCURATO *** DEL 21/07/2003 REP. 158233.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI SCISSIONE (dal 10/12/2003 fino al 11/05/2005), con atto stipulato il 10/12/2003 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 18279 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 a TORINO 2 ai nn. 59387/39716.

Il titolo è riferito solamente a FG. 20 N. 730 SUB. 1 - N. 752

*** DATO OSCURATO ***II (05638260728) per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/05/2005 fino al 11/05/2005), con atto stipulato il 11/05/2005 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 22826 di repertorio, trascritto il 19/05/2005 a TORINO 2 ai nn. 23495/15082.

Il titolo è riferito solamente a FG. 20 N. 730 - N. 730 SB. 1 - N. 752

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 11/05/2005 fino al 11/05/2005), con atto stipulato il 11/05/2005 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 22828 di repertorio, trascritto il 19/05/2005 a TORINO 2 ai nn. 23496/15083. Il titolo è riferito solamente a FG. 20 N. 730 - N. 730 SUB. 1 - N. 752

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO RAGIONE SOCIALE (dal 11/05/2005 fino al 11/05/2005), con atto stipulato il 11/05/2005 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 22816 di repertorio, trascritto il 03/06/2005 a TORINO 2 ai nn. 25947/16699.

Il titolo è riferito solamente a FG. 20 N. 730 - N. 730 SUB. 1 - N. 752

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 23/02/2007 fino al 19/12/2007), con atto stipulato il 23/02/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 50284 di repertorio, trascritto il 15/03/2007 a TORINO 2 ai nn. 14210/8531.

Il titolo è riferito solamente a FG. 20 N. 730 - N. 730 SUB. 1 - N. 752

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DESTINAZIONE SOCIALE (dal 19/10/2007 fino al 29/07/2009), con atto stipulato il 19/10/2007 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 52314 di repertorio, trascritto il 01/10/2007 a TORINO 2 ai nn. 59205/34720. Il titolo è riferito solamente a FG. 20 N. 730 SUB. 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato estrapolato dalla ricerca effettuata dal personale del Comune di Rivoli in base all'indirizzo delle u.i. pignorate fornito dalla scrivente.

La scrivente ha inviato inoltre una richiesta tramite pec al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (Allegato n° 14) al fine di conoscere la situazione delle pratiche di prevenzione incendi presenti in archivio. Nessun riscontro è pervenuto ad oggi e, pertanto, non è possibile relazionare in merito.

Da ricerca effettuata presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, non risultano gravami di censo, livello ed uso civico per i terreni in esame.

Da verifica sul portale SIPEE della Regione Piemonte si è riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n° 2022 115873 0002 del 04/04/2022 con scadenza 04/04/2032, classe energetica B, EPgl, nren 699,32 kWh/m²anno. (Allegato n° 31)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Deroga - SUAP N. **80/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Trasformazione edificio produttivo in edificio a destinazione mista (servizi sociali e attività ricettive), presentata il 25/06/2018 con il n. 45759 di protocollo, rilasciata il 23/06/2022 con il n. 80 di protocollo (Allegato n° 32)

COSTRUZIONE FABBRICATO PLURIUSO + VARIANTE N. **275/84**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 01/06/1984, rilasciata il 06/12/1984 con il n. 275/84 di protocollo (Allegato n° 33)

CONCESSIONE EDILIZIA INPARZIALE SANATORIA N. **275/84 E/S**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di VARIANTE A PROGETTO COSTRUZIONE FABBRICATOINDUSRIALE IN PARZIALE SANATORIA, presentata il 08/06/1992, rilasciata il 07/08/1992 con il n. 275/84 E/S di protocollo (Allegato n° 34)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **275/84 DEMOLIZIONI**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di DEMOLIZIONE FABBRICATI RURALI ESISTENTI, presentata il 17/09/1984, rilasciata il 06/12/1984 con il n. 275/84 DEMOLIZIONI di protocollo (Allegato n° 35)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **275/84 B**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO PLURIUSO, presentata il 05/12/1985, rilasciata il 17/01/1986 con il n. 275/84 B di protocollo (Allegato n° 36)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **275/84 C**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di COMPLETAMENTO COSTRUZIONE FABBRICATO, presentata il 09/12/1989, rilasciata il 12/12/1989 con il n. 275/84 C di protocollo (Allegato n° 37)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **275/84 D**, intestata a 88888, per lavori di VARIANTE A275/84 C, presentata il 22/01/1990, rilasciata il 04/04/1990 con il n. 275/84 D di protocollo (Allegato n° 38)

AGIBILITA' N. **275/84 C-D-E**, intestata a 88888, agibilità del 05/10/1993 con il n. 275/84 C+D+E di protocollo (Allegato n° 39)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **67/99**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di RIDISTRIBUZIONE LOCALI P.INT E MODIFICA PROSPETTI VARIANTE ALLA C.E. 67/99, presentata il 26/02/1999, rilasciata il 12/10/1999 con il n. 67/99 di protocollo (Allegato n° 40)

D.I.A. PER MODIFICHE INTERNE VARIE N. **4195 - 4627 - 5080 - 58 - 5288 - 5470 - 124.**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica n° 114/2023 rilasciato dal Comune di Rivoli sono elencate le prescrizioni relative al lotto in esame. (Allegato n°41)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si fa presente che il permesso di costruire n° 80/2018 – se non è stata presentata apposita istanza di rinnovo dei termini ai sensi della L. 120/2020 – risulterebbe scaduto poiché i lavori non sono ultimati. Inoltre, risulterebbero ancora da corrispondere la terza e la quarta rata per le opere di urbanizzazione ed il contributo straordinario.

Infine, i lavori nell'immobile durante il sopralluogo risultavano parzialmente iniziati e, pertanto, l'immobile attualmente non risulta conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale.

Vista la complessità del procedimento in corso, qualora non fosse più possibile rinnovare il P.d.C. scaduto, sarà necessaria la ripresentazione dello stesso, previa sanatoria delle difformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta parzialmente difforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta parzialmente difforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta parzialmente difforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non è stato possibile verificare la conformità ed il corretto funzionamento degli impianti

BENI IN RIVOLI VIA SESTRIERE 130

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato uso uffici/laboratori/impianti/mensa a RIVOLI via Sestriere 130, della superficie commerciale di circa **28.670,86 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)
(Allegato n° 22 – Estratto di mappa NCT)

Trattasi di edificio ad uso principalmente terziario con area pertinenziale costruito negli anni '80, elevato per quattro piani fuori terra e tre interrati.

Gli accessi all'edificio, sia pedonali che carrabili, sono su via Sestriere 130.

Esso si trova in zona periferica del Comune di Rivoli, al confine con il Comune di Collegno e risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 730 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 334.970,00 Euro, indirizzo catastale: VIA SESTRIERE 130, piano: S1-T-S2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** (***) DATO OSCURATO (***) , derivante da variazione nel classamento del 24/02/2014 prot. TO0064170 (Allegato n° 23, 24 – visura e planimetria catastali)
Coerenze: AREA DI PERTINENZA SUI QUATTRO LATI
- foglio 20 particella 730 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 11276, ente urbano senza intestazione, derivante da TIPO MAPPALE N. 536923 DEL 28/05/2003
Coerenze: VIA SESTRIERE A NORD, MAPPALI 731-624 AD OVEST, MAPPALI 483-504 A SUD, MAPPALE 744 AD EST. (Allegato n° 25 – visura catastale)
- foglio 20 particella 752 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 1318, ente urbano senza intestazione, derivante da TIPO MAPPALE DEL 28/05/2003 N. 536923
Coerenze: VIA SESTRIERE A NORD, MAPPALI 744-745 AD OVEST, MAPPALI 631 A SUD, VIA CHIOMONTE AD EST. (Allegato n° 26 – visura catastale)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica denominata Cascine Vica.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

FG. 20 N. 730 SUB. 1

Trattasi di immobile censito in categoria D/7, ovvero: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Attualmente la destinazione è principalmente terziaria. Gli ingressi sono su via Sestriere 130.

L'edificio è composto di quattro piani fuori terra e tre interrati, così suddivisi:

- piano terra: ingressi, uffici, servizi igienici, mensa e vani tecnici
- piano primo: uffici, servizi igienici e vani tecnici
- piano secondo: uffici, servizi igienici e vani tecnici
- piano terzo: uffici, servizi igienici e vani tecnici
- piano copertura: tetto piano su cui sono ubicati parte degli impianti
- piano primo interrato: autorimessa
- piano secondo interrato: vani tecnici e magazzini (non è stato possibile visionarlo in modo esaustivo per assenza di luce)
- piano terzo interrato: intercapedine/corridoio (non indicato in planimetria catastale) – non è stato possibile visionarlo per ragioni di sicurezza a causa di un allagamento di origine ignota che interessa il piano.

I locali destinati ad uffici sono prevalentemente provvisti di controsoffitti e di pavimenti galleggianti, sotto i quali scorrono gli impianti.

Al primo piano è presente un giardino interno che funge da copertura al sottostante piano.

Si fa presente che parte dei controsoffitti durante il sopralluogo risultavano crollati/danneggiati.

Gli impianti di condizionamento/riscaldamento/acqua calda sanitaria sono ubicati in appositi locali tecnici al piano copertura (4° piano). La distribuzione nei singoli vani avviene tramite impianto canalizzato.

FG. 20 N. 730

Trattasi di area di pertinenza sul quale è stato edificato il precedente immobile descritto (sub. 1) destinata in parte ad area verde ed in parte ad area di manovra.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica n° 114/2023 rilasciato dal Comune di Rivoli sono elencate le prescrizioni relative al lotto in esame. (Allegato n°41)

FG. 20 N. 752

Trattasi di terreno oggi dismesso per area a parcheggio come da convenzione edilizia a rogito Notaio * DATO OSCURATO *** Rep. 37597 del 09/09/2021.**

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica n° 114/2023 rilasciato dal Comune di Rivoli sono elencate le prescrizioni relative al lotto in esame. (Allegato n°41)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.T.	5.232,67	x	100 %	=	5.232,67
P.1	4.949,60	x	100 %	=	4.949,60
P. 2	4.833,23	x	100 %	=	4.833,23
P. 3	4.890,83	x	100 %	=	4.890,83
P. S1	4.782,40	x	50 %	=	2.391,20
P. S2	10.267,00	x	50 %	=	5.133,50
P. S3	835,62	x	50 %	=	417,81
P. 4 (LOCALI TECNICI IN COPERTURA)	584,03	x	50 %	=	292,02
AREA PERTINENZIALE (MAPPALE 730)	5.300,00	x	10 %	=	530,00
Totale:	41.675,38				28.670,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui sono ubicate le u.i. pignorate, per immobili aventi caratteristiche simili e consultate fonti autorevoli come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, è risultato un valore medio di mercato per metro quadrato di €/mq 450,00 circa.

Si ritiene inoltre congruo applicare una percentuale svalutativa del 30% sul valore €/mq sopra riportato per i seguenti motivi:

- sull'immobile è stata stipulata la convenzione edilizia Rep. 37597 a rogito Notaio *** DATO OSCURATO *** del 09/09/2021 con i vincoli e gli obblighi meglio descritti al precedente paragrafo 4.1.4 di pag. 15;
- durante i sopralluoghi sono state rilevate problematiche di infiltrazioni e conseguenti porzioni visibilmente danneggiate e/o allagate per le quali non è possibile quantificare preventivamente eventuali danni.

Pertanto, il valore €/mq decurtato del 30% ammonta a €/mq 450,00 - 30% = €/mq 315,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28.670,86 x 315,00 = **9.031.320,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Differenza edilizie/urbanistiche e catastali - 10%	-903.132,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.128.188,81**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.128.188,81**

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		28.670,86	0,00	8.128.188,81	8.128.188,81
				8.128.188,81 €	8.128.188,81 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.128.188,81**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 1.625.637,76**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente non quantificabili preventivamente.

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente, circa: **€. 1.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.501.551,05**

data 13/11/2023

il tecnico incaricato
Geom. Federica Cosentino