

TRIBUNALE DI TORINO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTTOR Francesco MORONI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 438/2022

PROMOSSO DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Io sottoscritta Maddalena CASTELLINO ricevevo dal G.E. dottor Francesco MORONI, in data 09.11.2022, l'incarico di redigere una perizia estimativa sull'immobile di proprietà [REDACTED] sito in Bruzolo, Via Carlo Emanuele I nn.cc. 28 e 30.

Inviavo lettera raccomandata agli esecutati che mi rispondevano e si fissava l'appuntamento per il giorno 29/11/2022. In tale giorno accedevo all'immobile e potevo pertanto redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

Allegati di riferimento.

- Allegato 1 – Documentazione fotografica.
- Allegato 2 – Documentazione catastale.
- Allegato 3 – Permessi edilizi e disegni allegati.
- Allegato 4 – Planimetria indicativa stato di fatto.
- Allegato 5 – Atti di provenienza.
- Allegato 6 – Elenco note.
- Allegato 7 – Borsini immobiliari.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identifichi i beni pignorati.....

Oggetto del pignoramento è un complesso immobiliare sito in Bruzolo, Via Vittorio Emanuele I nn.cc. 28 e 30 ora abbandonato, ma fino a qualche tempo fa adibito a produzione e vendita di formaggi e latticini.



Il complesso si articola in 2 corpi posti uno a Est e l'altro a Ovest, entrambi a 2 piani fuori terra con una piccola zona cantinata sotto il locale a Sud-Ovest alla quale si accede da una botola. I due corpi sono collegati da una manica a un piano situata a Sud.

La proprietà oggetto di pignoramento comprende tutto il piano terreno oltre al piano primo del corpo a Ovest, mentre il piano primo del corpo a Est, prospettante la Via Carlo Emanuele I, appartiene ad altri.

L'immobile in oggetto è composto come segue.

- **Al piano terreno:** negozio con adiacenti ingresso, disimpegno ed ufficio prospettanti la Via Carlo Emanuele I, locali accessori e 2 servizi costituenti lo stesso corpo a Est, laboratori per la produzione dei formaggi, celle frigorifere, locali accessori e scala al piano primo nel corpo a Ovest ed in una manica a Sud che collega i due corpi. Dal locale a Sud-Ovest si accede ad una cantina di 1 vano tramite botola e scala retrattile.

Al piano primo, nel corpo a Ovest, oltre alla scala di accesso che si diparte da un cortile comune con entrata dal passo carraio del n.c. 28, sono situati 2 vani ed un terrazzo.

Fa anche parte della proprietà una striscia di cortile in parte utilizzato dall'alloggio del piano primo del corpo a Est, quindi non tenuto in conto.

Le superfici delle singole unità, computate al lordo dei muri interni e perimetrali e del 50% dei muri in comune con altre proprietà, sono le seguenti.

- **Negozio con annesso servizio a N-O (C1- sub.7)** - mq 60,14, arrotondati a mq.60.

- **Laboratorio (C3 - sub.2)** che comprende disimpegno, ufficio laboratorio e locali accessori e si estende anche lungo la manica a Sud – mq. 158, oltre cantina di mq. 28. Computando la cantina al 25 % la superficie commerciale del sub.2 risulta di mq. 165,00.

- **Magazzino costituito da una zona nel corpo a Est, adiacente al negozio ed una nel corpo a Ovest (C2- sub.6)** - mq. 78.

- **Magazzino al piano primo** composto di 2 vani di mq.75,50 oltre scala dal piano terreno di mq 14 e terrazzo al piano primo di mq.45 (C2 - sub.8).

Computando la scala al 25 % e il terrazzo al 25 % la superficie commerciale del sub. 8 risulta di mq. $75,50 + 14,00 \times 0,25 + 45 \times 0,25 =$ mq. 90,25 arrotondati a mq. 90,00.

Le coerenze elencate da Est in senso orario, sono le seguenti.

- Riferite al piano terreno formante un sol corpo sono: Via Carlo Emanuele, i mappali 161, 294, 369 del Foglio 15 di Catasto Terreni, cortile e accesso carraio comuni.

- Riferite a ciascun subalterno sono le seguenti.



3) Descriva i beni pignorati

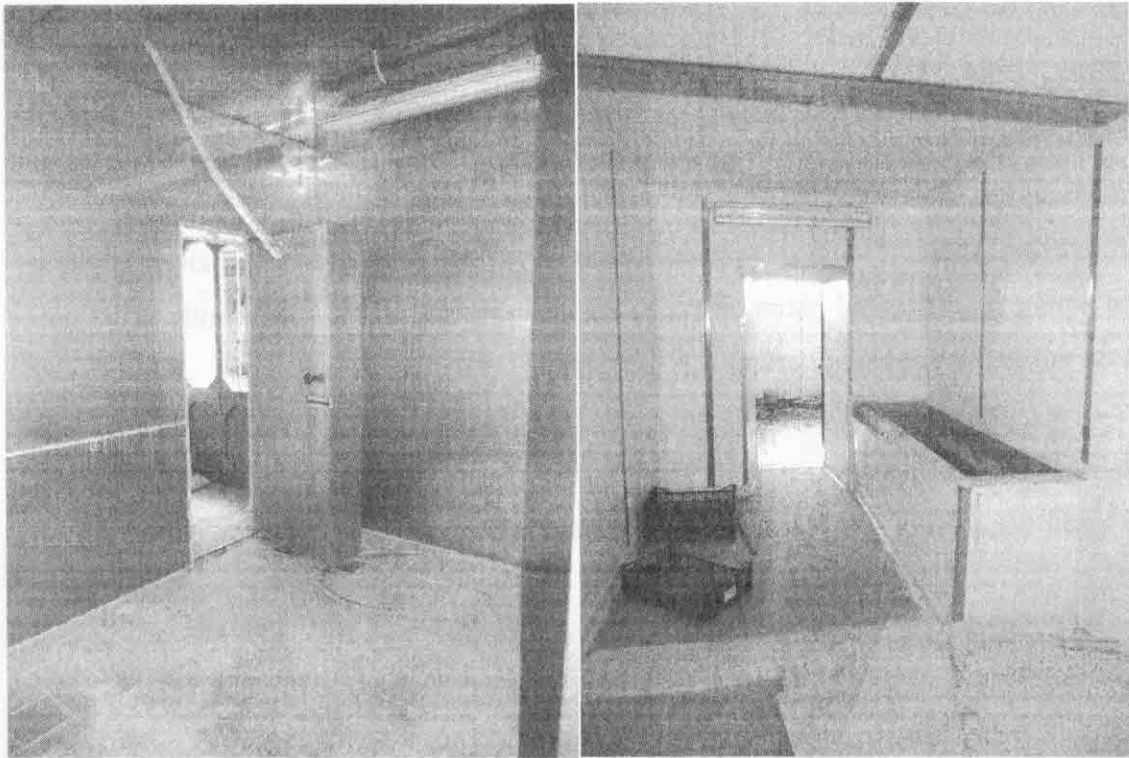
L'immobile oggetto di pignoramento è un vecchio fabbricato ora abbandonato , ma fino al 2017 adibito alla produzione e vendita di prodotti caseari, quindi con distribuzione e finiture adatte a quella destinazione. La distribuzione è descritta al punto 1 e indicata nella planimetria allegata. Come sopra detto, l'immobile è costituito da 2 corpi a 2 piani f.t. collegati da una manica laterale a 1 piano f.t.

Entrambi i corpi sono in muratura portante con tetto a falde su orditura in legno. Le finestre sono in metallo (in semplice alluminio nel laboratorio e al piano primo, in alluminio anodizzato negli altri locali), le porte interne sono prevalentemente in laminato, i pavimenti in monocottura, le pareti del negozio rivestite in ceramica bianca a tutta altezza, la scala di accesso al piano primo in granito. I locali laboratorio hanno i muri rivestiti in materiale lavabile antibatterico tipo vetroresina idoneo alla lavorazione che vi si svolgeva



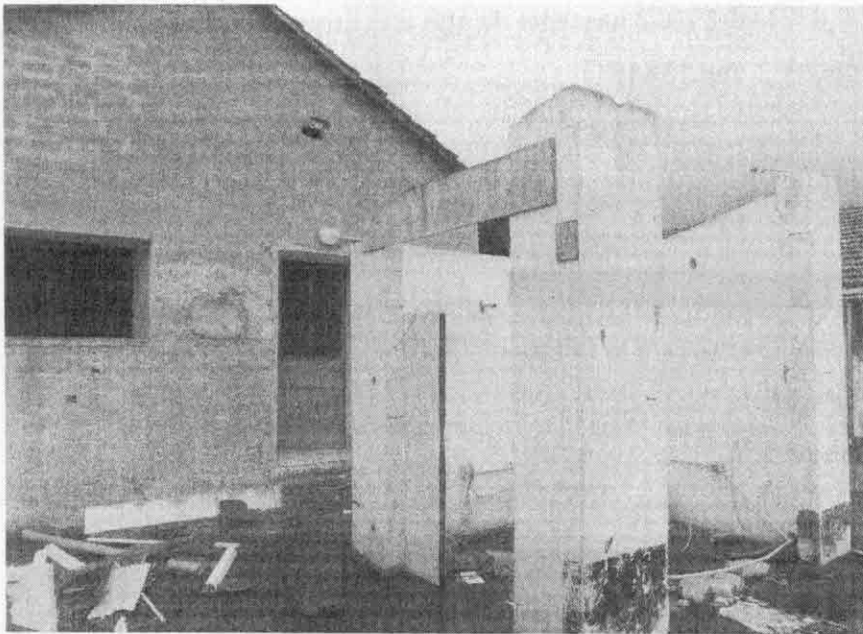
e vi sono locali nei quali erano installate delle celle frigorifere che sono state asportate insieme all'impianto elettrico che le alimentava, in seguito al fallimento più avanti citato





Non c'è impianto di riscaldamento, c'è invece un impianto idrosanitario con 2 servizi nel corpo a Est del piano terreno .

Sul terrazzo del piano primo era stata iniziata la costruzione di una struttura che avrebbe dovuto servire da ricovero per una caldaia: la costruzione non è stata ultimata e la caldaia non è mai stata installata.



Poiché i locali sono vuoti dal 2017 essi sono in generale stato di degrado: la struttura è prevalentemente sana e qualche finitura potrebbe essere utilizzata con piccoli interventi di manutenzione nel caso di una destinazione per la quale fosse adatta l'attuale distribuzione. Per altre esigenze, tuttavia, sarebbero necessarie opere di ristrutturazione.

Da informazioni presso i vicini il tetto del corpo su via necessita di manutenzione e messa a punto perché il soffitto del piano primo ha subito infiltrazioni, tuttavia la sottoscritta non ha potuto verificare i danni apportati.

4) Accerti lo stato di possesso...

Tutti i locali oggetto del pignoramento sono vuoti e in stato di abbandono.

5) Indichi l'esistenza di formalità....

Sull'immobile gravano le seguenti formalità.

- Ipoteca volontaria 8296/1645 del 31/07/2007 nascente da atto di mutuo rogito not. Alfredo Anese il 26/07/2007, rep. 20693/6608 per € 400.000 (capitale € 200.000)

a favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

- Pignoramento 6128//4890 del 14/07/2022 nascente da atto esecutivo-cautelare rogito dal Tribunale di Torino il 10/06/2022, rep.15846

a favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Risulta anche la seguente formalità relativa al fallimento della società.

- Sentenza dichiarativa di fallimento 9299/7354 del 22/11/2018 nascente da atto giudiziario rogito dal Tribunale di Torino il 25/05/2017 rep.149/2017

a favore di

- Massa dei creditori del fallimento di Anna Laura Bruzolesi S.p.A.

contro

[REDACTED]



Seguita da annotazione 9982/651 presentata il 16/12/2022 per restrizione beni.

6) Verifichi le spese.....

Poiché gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio e sono attualmente vuoti non risultano spese pregresse a carico di esso.

La società esecutata è stata colpita da fallimento, le formalità al riguardo sono allegate.

7) Indichi le pratiche edilizie.....

La costruzione dell'immobile risale a epoca presumibilmente anteriore al 1950.

Sono state effettuate ricerche in Comune, ma non è stato reperito il permesso originario.

Sono stati reperiti i seguenti permessi:

- Autorizzazione Edilizia 586 del 12/03/1988 per opere esterne e trasformazione di porta in vetrina;
- DIA n. 138/2000 - prot.694 del 23/02/2000 del 23/02/2000 ;
- DIA prot. 1144 (o 1146) del 25/02/2008 per cambio destinazione d'uso da area di lavorazione artigianale a negozio per la vendita, senza l'esecuzione di opere seguita da " Provvedimento autorizzativo unico" n.39/2008 del 08/04/2008.

8) Verifichi la regolarità edilizia.....

Rispetto al progetto allegato al provvedimento 39/2008 e alle planimetrie catastali sono state apportate alcune modifiche interne ai subalterni 2 e 6 e due modifiche esterne consistenti in ampliamento del disimpegno del laboratorio su corte



e dalla chiusura della scala al piano primo che era esterna al subalterno 6.



Il tutto come da disegno indicativo allegato. Per regolarizzare tali modifiche è necessario un Permesso di Costruire in Sanatoria il cui costo urbanistico dipende da come viene considerato l'immobile (se commerciale o artigianale) ed una variazione catastale per ciascuna delle due unità, oltre alle spese tecniche.

La sottoscritta ha comunque accertato con il tecnico comunale che sarebbero possibili sia la sanatoria dell'esistente, sia un cambio di destinazione.

9) Determini il valore di mercato.....

L'immobile in oggetto, date le sue caratteristiche, come già detto, potrebbe essere utilizzato per una destinazione cui fosse adatta l'attuale distribuzione, ma bisogna comunque ripristinare l'impianto elettrico, rifare i servizi e realizzare l'impianto di riscaldamento ove necessario.

Se invece si intende cambiare la destinazione d'uso bisogna realizzare una totale ristrutturazione.



Secondo le norme tecniche del P.R.G.C. se ne potrebbe cambiare la destinazione, con i relativi costi di intervento e urbanistici.

La stima è formulata con riferimento alle 4 unità esistenti prese singolarmente anche perché queste hanno tutte accessi indipendenti: il sub 7 come negozio, il sub 3 come laboratorio, il sub. 6 ed il sub. 8 come magazzini. Con la precisazione che il corpo a Est del sub. 6, al piano terreno, è adiacente al negozio del quale potrebbe costituire il retro.

Ciò premesso, in relazione alle caratteristiche delle singole unità, al loro stato di scarsa manutenzione (tetto del corpo a Est incluso), alla carenza di impianti, alle possibilità di utilizzo, alla situazione urbanistica ed alle deboli richieste del mercato in zona si formulano le seguenti stime.

- **Negozio** prospettante la Via Carlo Emanuele, composto di 1 vano e servizio – sub.7 – **mq. 60** – senza irregolarità edilizie, con servizio nel retro, ma senza impianto elettrico e di riscaldamento funzionanti – al valore medio di € 600/mq si applicano i seguenti coefficienti:

- manutenzione : 0,80,

- distribuzione, fronte : 1.

- **Valore stimato: € 600 x 0,80 = €/mq. 480,00.**

- **Laboratorio** al piano terreno composto di ingresso dalla Via Carlo Emanuele, disimpegno, ufficio, spogliatoio, servizio, 2 locali uso laboratorio – sub. 2 - **mq. 165** – con modifiche interne e ampliamento su corte di circa 2,50 mq. – al valore medio di € 400/mq si €/mq. si applicano i seguenti coefficienti:

- distribuzione: 0,95,

- manutenzione: 0,90,

- irregolarità edilizia : 0,75

- **Valore unitario stimato : € 400 x 0,95 x 0,90 x 0,75 = €/mq. 256,50/mq**

- **Magazzino a pt**, composto di 1 vano adiacente al negozio e 2 vani con accesso dal cortile, con modifiche interne sanabili con una SCIA – sub. 6 – **mq.78** – al valore medio di € 300/mq si applicano i seguenti coefficienti :

- manutenzione : 0,95,

- irregolarità interne : 0,90.

- **Valore unitario stimato : € 300 x 0,95 x 0,90 = €/mq. 256,50**



- **Magazzino al p. 1°**, composto di 2 vani, terrazzo oltre scala di accesso e disimpegno – sub. 8 – mq.90– senza irregolarità edilizie, ma con una struttura da abbattere sul terrazzo – al valore medio di € 300/mq si applicano i seguenti coefficienti :

- manutenzione (con struttura da abbattere) : 0,80,

- distribuzione : 0,95.

- **Valore unitario stimato : € 300 x 0,80 x 0,95 = €/mq. 228,00**

L'ampliamento del disimpegno si considera ricadente sul sub.2 , mentre la chiusura della scala al piano primo si considera abuso del piano primo.

In ogni caso la stima è formulata per tutte le unità con criteri prudenziali.

Computo

Negozio – mq 60 x €/mq 480 =	€ 28.800
Laboratorio – mq 165 x €/mq 256,50 =	€ 42.322 arr.a € 42.300
Magazzino a p.t. – mq 78 x €/mq 256,50 =	€ 20.007 arr.a € 20.000
Magazzino al p.1° - mq 90 x €/mq 228 =	€ 20.520 arr.a € 20.500
Totale	€ 111.600

10) Dica se sussistono i presupposti....

Non esistono i presupposti per l'applicabilità dell'art.1, commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.

Tanto in osservanza dell'incarico ricevuto

Torino, 14/02/2023

Maddalena Castellino

