



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

6/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GIANCARLO MAGGIORE

CURATORE:

Avv. MARCO VANTAGGIATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Vincenzo Albanese

CF:LBNNNV58M17L776E

con studio in LECCE (LE) VIA MONTE SAN MICHELE, 1

telefono: 0832248891

email: ing.antonioalbanese@virgilio.it

PEC: antonio.albanese2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 6/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a MONCALIERI Via dell'Ottone, traversa di Strada Carpice n. 37- Lotto 7 Unità C 4, quartiere area industriale/artigianale tra strada Carpice, Strada Rusca e Canale dei Molini (oggi Viale Europa) , della superficie commerciale di **594,28** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di opificio industriale/artigianale sito al piano terra e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica originario, di cui occupa una porzione sul versante a sud, in via dell'Ottone n. 4. L'intero fabbricato, denominato Lotto n. 7, è ubicato in un ampio insediamento industriale ricadente nel PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) nell'area produttiva compresa tra Strada Carpice, Via Rusca e Viale Europa; la porzione in esame, individuata come **Unità C** del blocco edilizio 7, è realizzata in struttura portante in c.a. interamente prefabbricata, con pilastri e travi di bordo a sostegno di ulteriori travi prefabbricate a doppia pendenza ed elementi di copertura tegoli prefabbricati con rivestimento superiore in lamiera grecata e lucernari in lastre di policarbonato. La chiusura del prospetto anteriore è in pannelli coibentati prefabbricati, le partizioni interne con le altre unità produttive con murature in blocchi antincendio con isolante termico. Presenta una pianta rettangolare delle dimensioni di ca. m. 24,80 x 19,90 con sviluppo minore su via dell'Ottone; è completata da un piazzale antistante di circa m. 19,60 x 6,00 con un accesso carrabile ed uno pedonale. Il lotto complessivo è esteso circa 610,92 mq di cui 493,32 mq coperti e 117,60 mq scoperti. All'interno del capannone è situato un blocco edilizio costituito da due piani estesi 89,90 mq, dotato di accesso esterno e interno con la zona produttiva e composto da locali ad ufficio e servizi igienici. L'unità presenta un livello costruttivo standard, una buona dotazione impiantistica e una più che discreta qualità nelle finiture e negli infissi. Il capannone è attualmente libero ed inutilizzato, in buone condizioni e con un limitato grado di usura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 7,03. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 972 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria D/7, rendita 3.350,00 Euro, indirizzo catastale: REGIONE CARPICE n. 4 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 21/11/2016 - Pratica n. TO0398158 in atti dal 21/11/2016 - Variazione d'Ufficio n. 168497.1/2016
Coerenze: P.lle 966, 967, 971 e Via dell'Ottone n. 4 (P.lla I 452)
La Variazione toponomastica d'Ufficio del 21/11/2016 è successiva alle seguenti variazioni: - Variazione nel classamento del 09/03/2006 - Pratica n. TO0104159 in atti dal 09/03/2006 n. 54713.1/2006; - Ultimazione di fabbricato urbano del 22/03/2005 - Pratica n. TO0125457 in atti dal 22/03/2005 n. 20993.1/2005 .

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	594,28 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 356.068,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 348.946,00
Data della valutazione:	17/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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:

convenzione edilizia, stipulata il 17/06/1999 a firma di notaio Placido Astore ai nn. 352768 di rep. di repertorio, trascritta il 16/07/1999 ai nn. 26889 gen. e 17275 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Piano Esecutivo Convenzionato.

La società Carpice s.r.l. e il Comune di Moncalieri hanno stipulato convenzione edilizia di P.E.C. (piano esecutivo convenzionato) per l'attuazione di intervento di edilizia produttiva in Moncalieri compreso tra strada Carpice, strada Rusca, Gora dei Molini di Carpice, con la quale hanno definito e approvato il contenuto del P.E.C., l'esecuzione delle opere oggetto di contributo, costi di esecuzione, impegni della società stipulante, impegni del Comune, corresponsione del contributo CEE e garanzie, l'attuazione del P.E.C., regime delle aree, oneri di urbanizzazione, utilizzazione edificatoria, destinazioni d'uso.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2018 a firma di notaio Noto Gabriele ai nn. 27971 di rep. di repertorio, iscritta il 28/12/2015 ai nn. 53643 gen. e 9722 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1700000.

Importo capitale: 850000.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/02/2023 a firma di Tribunale di Lecce , trascritta il 25/07/2023 ai nn. 32493 gen. e 24764 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale emessa dal Tribunale di Lecce

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:	€. 522,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 261,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.413,14
Millesimi condominiali:	18,79

Ulteriori avvertenze:

L'intero complesso industriale realizzato nell'ambito del citato PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) è stato costituito come condominio denominato "Le fucine di Carpice - Strada Carpice n. 37 Via Europa n. 60". Da un esame della documentazione relativa alla "ripartizione preventivo esercizio 01.01.2024/31.12/2024" si riscontra una spesa ordinaria annua di gestione pari ad € 522,36. Il quadro condominiale di preventivo per l'esercizio 2024 ed il relativo verbale assembleare di approvazione (in data 08/07/2024) sono contenuti nell'Allegato n. 7.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di trasferimento sede sociale (dal 16/07/2021), con atto stipulato il 16/07/2021 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 23662 di rep. di repertorio, trascritto il 21/07/2021 ai nn. 33772 gen. e 24616 part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1990 fino al 24/05/2005), con atto stipulato il 12/07/1990 a firma di notaio Astore Placido ai nn. 255214 di rep. di repertorio, registrato il 31/07/1990 a Torino ai nn. 19704, trascritto il 26/07/1990 ai nn. 24342 gen. e 16699 part.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Moncalieri, località Carpice, censito nel NCT al fgl. 34, p.lla 1 di ha. 5.79.03 .

Il terreno in esame veniva acquisito da Incisa di Camerana Luigi, nato a Torino il 15/04/1922, e Incisa di Camerana Camilla, nata a Cherasco il 15/04/1922, a loro pervenuto in forza di successione legittima della propria madre sig.ra Borsarelli di Riffredo Natalia, deceduta a Torino il 16/0/1957,

presentata all'Ufficio del Registro di Roma con den. 37 vol. 3286, e riunione d'usufrutto alla nuda proprietà in morte del proprio padre sig. Incisa di Camerana Carlo, deceduto a Cherasco il 03/06/1959. - Nota di variazione n.67635.1/2001 del 21/12/2001 derivante dal frazionamento della suddetta p.lla 1 da cui viene originata la nuova p.lla 751 di ha 2.85.43 . - Nota di variazione n. 17667.1/2002 del 22/07/2002 derivante dal frazionamento della predetta p.lla 751 da cui viene originata la nuova p.lla 860 di ha 2.54.05 . - Nota di variazione n. 20185.1/2002 del 28/08/2002 derivante dal frazionamento della predetta p.lla 860 da cui viene originata la nuova p.lla 874 di ha 2.41.31 . - Nota di variazione n. 30777.1/2002 del 13/12/2002 derivante dal frazionamento della predetta p.lla 874 da cui viene originata la nuova p.lla 895 di are 6.17 . - Nota di variazione n.10439.1/2003 del 29/07/2003 per variazione tipo mappale con cui la predetta p.lla 895 viene soppressa e sostituita con la nuova p.lla 972 di are 6.17 passando in Partita speciale 1 - Ente Urbano. - Denuncia di accatastamento n.7676.1/2003 del 05/12/2003 con cui viene costituita all'all'Urbano l'unità distinta nel NCEU di Moncalieri al fgl. 34, p.lla 972, cat. F/4, via dell'Ottone n. 4, p.t. . - Nota di variazione n. 20993.1/2005 del 22/03/2005 per ultimazione lavori di fabbricato urbano e classamento dello stesso come segue: nel NCEU di Moncalieri, al fgl. 34, p.lla 972, cat. D/1, via dell'Ottone n. 4, p.t. .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2005 fino al 11/06/2013), con atto stipulato il 24/05/2005 a firma di notaio Giulia Ardissonne ai nn. 9060 di rep. di repertorio, trascritto il 14/06/2005 ai nn. 27954 gen. e 17972 part..
Il titolo è riferito solamente a Opificio industriale in Moncalieri, alla via dell'Ottone n. 4, in catasto al fgl. 34, p.lla 972, cat. D/1, p.t. .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2013 fino al 09/02/2021), con atto stipulato il 11/06/2013 a firma di notaio Giulia Ardissonne ai nn. 19886 di rep. di repertorio, trascritto il 04/07/2013 ai nn. 25158 gen. e 17495 part..
- Nota di variazione n. 5261.1/2014 del 02/12/2014 in atti dal 05/12/2014 per atto notaio Mattia D'Amato n. 25542 con voltura del predetto immobile all _____ per trasferimento sede da Sulbiate a Cernusco Lombardone (Lc)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto ricognitivo (dal 09/02/2021 fino al 16/07/2021), con atto stipulato il 09/02/2021 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 23071 di rep. di repertorio, trascritto il 12/02/2021 ai nn. 59440gen. e 4455 part..
Con atto di fusione in data 11 dicembre 2015 n.16143 di repertorio not. Mutti Laura (reg. a Lecco il 14 dicembre 2015 al n. 10933 serie 1t, depositato al Registro delle Imprese di Como-Lecco sulla società incorporante _____, quale ultimo adempimento di pubblicità, ai sensi dell'articolo 2504 ultimo comma del c.c., in data 23 dicembre 2015 al n.23805/2015 di prot. ed ivi iscritto il 30 dicembre 2015), la società incorporante allora Biesse s.r.l. ha, tra l'altro, modificato la propria denominazione d _____ all'attuale denominazione _____; con il presente atto, la società _____ ha richiesto gli adempimenti di pubblicità immobiliare e di voltura catastale conseguenti all'atto di fusione testé indicato, limitatamente ai beni già di proprietà dell'allora _____ in favore di _____ - sede Cernusco Lombardone (Lc) relativamente all'immobile oggetto della presente perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **657/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo fabbricato industriale nel PEC nell'area tra strada Carpice, strada Rusca e Canale dei molini

- Lotto n. 7 , presentata il 22/07/2002 con il n. PI 2002 1169 di Prot. Gen. di protocollo, rilasciata il 30/12/2002 con il n. 657/2002 di protocollo

Permesso di costruire N. **738/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. n. 657/02 - Lotto 7 - PEC Carpice Area DI5 per suddivisione di fabbricato industriale in tre unità - In CT. al fgl. 34 p.lle 891, 892, 895, 896, 897 , presentata il 16/07/2003 con il n. Prot. Gen. DC 2003 44249 di protocollo, rilasciata il 24/11/2004 con il n. 738/2003 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a .

Il progetto è relativo al Lotto 7 - La suddivisione dello stesso comporterà la creazione nuove unità interne. L'unità oggetto della presente perizia viene ora indicata con la lettera C

Denuncia di Inizio Attività N. **66537/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti interne nell'Unità C del Lotto 7, presentata il 16/12/2004 con il n. 66537 di protocollo.

Lavori iniziati in data 18/01/2005 ed ultimati in data 14/04/2005 con successiva Denuncia di Fine Lavori presentata in data 15/04/2005 con Prot. n. 20831

Richiesta di agibilità N. **867/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/04/2005 con il n. 20835 di Prot. di protocollo, agibilità del 15/04/2005 con il n. prot. 20835 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità C del Lotto 7, via dell'Ottone 8 , porzione di fabbricato industriale sito in area DI5 compresa tra Strada Carpice, Strada Rusca e Canale dei Molini .

Agibilità rilasciata per decorrenza termini di presentazione dell'istanza (ai sensi del DPR 380/2001 artt. 24-25)

SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **2662P/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione copertura con rimozione manto esistente, costituito da lastre di fibrocemento ecologico, e rifacimento dello stesso, presentata il 05/06/2013 con il n. 2662P di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità C del Lotto 7 , via dell'Ottone n. 8 (porzione di fabbricato distinta in catasto al fgl. 34 p.la 972).

Nel fascicolo messo a disposizione dall'UTC di Moncalieri non si riscontra alcuna comunicazione di fine lavori relativa alla SCIA in questione né alcun certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere previste (sostituzione del manto di copertura in lastre di fibrocemento ecologico)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 33-204 del 12/06/2000, l'immobile ricade in zona D1A - Area a preminente destinazione produttiva (art. 13, punto g L.R.U.). Norme tecniche di attuazione ed indici: - Edificabilità territoriale (It) 0,60 mq/mq - Edificabilità fondiaria (If) 1,00 mq/mq - Copertura fondiaria 0,50 mq/mq - Altezza massima (H) 16 m Usi previsti: C1e C2 (commercio al dettaglio e all'ingrosso), C3 (agenzie varie e sportelli bancari), LP1 (pubblici esercizi quali ristoranti, trattorie, bar, sale da gioco ecc.), T4 (servizi per l'industria quali sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale e il marketing, uffici per l'elettronica ecc.), P1 (industria compatibile con l'ambiente urbano), P3 (artigianato compatibile con l'ambiente urbano), P5 (artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane quali idraulici, elettricisti, meccanici, lavanderie, piccole riparazioni, ecc.), P6 (magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce e funzioni doganali con limitate presenze di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari ecc.), S1 (parcheggi attrezzati di uso pubblico), S6 (attrezzature socio-sanitarie quali ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e per gli handicappati, day hospitals, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione ecc.), I1 (impianti tecnici connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali centrali e sotto-centrali tecnologiche, impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili). Interventi ammessi: Ni - Nuovi

impianti da realizzare in aree inedificate Modalità di attuazione: attraverso lo Sportello Unico Edilizio . L'intervento edilizio originario (costruzione lotto 7) è regolato da un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) oggetto di convenzione edilizia tra Carpice srl ed il Comune di Moncalieri in data 16/07/1999, in vigenza del precedente PRG. La realizzazione effettiva del Lotto 7 è invece avvenuta a partire dal 2002, in vigenza quindi dell'attuale PRG, definitivamente approvato in data 12/06/2000.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di "Comunicazione di fine lavori" e "Certificato di regolare esecuzione (o di collaudo)" relativo alla SCIA n. 26629 del 05/06/2013 : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONCALIERI VIA DELL'OTTONE, TRAVERSA DI STRADA CARPICE N. 37-
LOTTO 7 UNITÀ C 4, QUARTIERE AREA INDUSTRIALE/ARTIGIANALE TRA
STRADA CARPICE, STRADA RUSCA E CANALE DEI MOLINI (OGGI VIALE
EUROPA)

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a MONCALIERI Via dell'Ottone, traversa di Strada Carpice n. 37- Lotto 7 Unità C 4, quartiere area industriale/artigianale tra strada Carpice, Strada Rusca e Canale dei Molini (oggi Viale Europa) , della superficie commerciale di **594,28** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di opificio industriale/artigianale sito al piano terra e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica originario, di cui occupa una porzione sul versante a sud, in via dell'Ottone n. 4. L'intero fabbricato, denominato Lotto n. 7, è ubicato in un ampio insediamento industriale ricadente nel PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) nell'area produttiva compresa tra Strada Carpice, Via Rusca e Viale Europa; la porzione in esame, individuata come **Unità C** del blocco edilizio 7, è realizzata in struttura portante in c.a. interamente prefabbricata, con pilastri e travi di bordo a sostegno di ulteriori travi prefabbricate a doppia pendenza ed elementi di copertura tegoli prefabbricati con rivestimento superiore in lamiera grecata e lucernari in lastre di policarbonato. La chiusura del prospetto anteriore è in pannelli coibentati prefabbricati, le partizioni interne con le altre unità produttive con murature in blocchi antincendio con isolante termico. Presenta una pianta rettangolare delle dimensioni di ca. m. 24,80 x 19,90 con sviluppo minore su via dell'Ottone; è completata da un piazzale antistante di circa m. 19,60 x 6,00 con un accesso carrabile ed uno pedonale. Il lotto complessivo è esteso circa 610,92 mq di cui 493,32 mq coperti e 117,60 mq scoperti. All'interno del capannone è situato un blocco edilizio costituito da due piani estesi 89,90 mq, dotato di accesso esterno e interno con la zona produttiva e composto da locali ad ufficio e servizi igienici. L'unità presenta un livello costruttivo standard, una buona dotazione impiantistica e una più che discreta qualità nelle finiture e negli infissi.

Il capannone è attualmente libero ed inutilizzato, in buone condizioni e con un limitato grado di usura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 7,03. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 972 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria D/7, rendita 3.350,00 Euro, indirizzo catastale: REGIONE CARPICE n. 4 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 21/11/2016 - Pratica n. TO0398158 in atti dal 21/11/2016 - Variazione d'Ufficio n. 168497.1/2016
Coerenze: P.Ile 966, 967, 971 e Via dell'Ottone n. 4 (P.Ila I 452)

La Variazione toponomastica d'Ufficio del 21/11/2016 è successiva alle seguenti variazioni: - Variazione nel classamento del 09/03/2006 - Pratica n. TO0104159 in atti dal 09/03/2006 n. 54713.1/2006; - Ultimazione di fabbricato urbano del 22/03/2005 - Pratica n. TO0125457 in atti dal 22/03/2005 n. 20993.1/2005 .

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Prospetto su via dell'Ottone



Vista prospettica



Particolare interno zona lavorazione



Particolare interno zona lavorazione



Particolare interno zona lavorazione



Particolare interno blocco uffici

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Torino - Comune di Nichelino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ingresso al compendio industriale da Strada Carpice n. 37

SERVIZI

- palestra
- negozi al dettaglio
- farmacie
- piscina



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 40 km
- autobus distante 0,50 km
- ferrovia distante 3 km
- tangenziale distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di opificio industriale/artigianale sito al piano terra e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica originario, di cui occupa una porzione sul versante a sud, in via dell'Ottone n. 4. L'intero fabbricato, denominato Lotto n. 7, è ubicato in un ampio insediamento industriale ricadente nel PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) del Comune di Moncalieri nell'area produttiva compresa tra Strada Carpice, Via Rusca e Viale Europa; la porzione in esame, individuata come **Unità C** del blocco edilizio 7, costituisce il tipico capannone industriale di dimensioni medie, utilizzabile per una svariata serie di attività lavorative (produttive tipiche, artigianali, di deposito, magazzino ecc.). Al pari delle altre unità dell'intero corpo edizio, è realizzato in struttura portante in cemento armato interamente prefabbricata, con pilastri e travi di bordo a sostegno di ulteriori travi prefabbricate a doppia pendenza, elementi di copertura in tegoli prefabbricati rivestiti superiormente con lamiera grecate preverniciata e intervallati da strisce di lucernari fissi in policarbonato grecato. La chiusura verticale su via dell'Ottone è in pannelli piani in c.a. coibentato, le partizioni laterali con le altre unità produttive con murature in blocchi antincendio REI 120 e isolante termico; presenta uno sviluppo su su pianta rettangolare delle dimensioni di ca m. 24,80 x 19,90 con lato minore su via dell'Ottone e altezza utile ad intradosso delle capriate di copertura pari a circa 7,05 m.; è completato da un piazzale antistante di circa m. 19,60 x 6,00, delimitato da recinzione metallica a giorno posata su muretto di base in c.a. e con un accesso pedonale ed uno carrabile chiuso da cancellata metallica scorrevole. Il lotto è esteso complessivamente circa 610,92 mq di cui 493,32 mq coperti e 117,60 mq scoperti. All'interno del capannone è presente un blocco edilizio realizzato fino all'intradosso del fabbricato e costituito da piano terra e piano 1°, estesi 89,90 mq ciascuno e destinati ad ospitare locali ad uso ufficio e servizi igienici; il piano terra è dotato di un accesso esterno dal piazzale antistante ed uno interno con la zona produttiva; è composto da un ampio vano ad uso ufficio e doppi servizi igienici, sprovvisti però di vano doccia. Una scala interna tra i due livelli conduce al piano 1° che rispecchia sostanzialmente la composizione del sottostante piano terra e cioè un ampio vano ufficio ed i servizi igienici. La configurazione planimetrica del capannone è immediatamente rilevabile nelle tavole di rilievo riportate negli allegati 5.1, 5.2 e 5.3, da cui si evince anche la buona dotazione di finestre e di illuminazione naturale dell'impianto, sia nella zona uffici che nell'area produttiva. Il capannone presenta un livello costruttivo standard e di buona qualità; il pavimento dell'area produttiva e del piazzale esterno è in battuto di cemento industriale con interposta rete metallica elettrosaldata e finitura superficiale al quarzo, quello del blocco uffici servizi in mattoni di ceramica. Le partizioni del blocco uffici sono in muratura semplici a sostegno di solai piani laterocementizi controffittati; gli infissi esterni, in quantità sufficiente ad assicurare un buon livello di illuminazione naturale, sono in metallo e in pvc, con veneziane oscuranti, il tutto di buona qualità; bussole interne in laminato e portone carrabile in fascioni metallici avvolgibili; impianto elettrico e di illuminazione, sottotraccia e con buona qualità dei corpi illuminanti; impianto di riscaldamento negli uffici mediante ventilconvettori c/f elettrici; si riscontra caldaia a gas per fornitura acqua calda sanitaria nei bagni dove i rivestimenti sono in ceramica ed i sanitari in porcellana di buona qualità. Al momento non sono presenti gli allacci alle reti infrastutturali di approvvigionamento idrico, elettrico e del gas. Il capannone è attualmente libero ed inutilizzato, in buono stato di conservazione e con un limitato grado di usura.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ingresso pedonale realizzato in metallo con apertura anta semplice	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : porte e finestre realizzati in Pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>infissi interni:</i> bussole interne realizzati in legno con rivestimento laminato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera grecata in metallo zincato. il manto di copertura risulta oggetto di recente rifacimento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in pannelli piani in c.a. con coibentazione in presente , il rivestimento è realizzato in finitura di fondo tipo cassero metallico tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in massetto in cls armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in massetto industriale in cls armato con rete metallica e finitura superficiale in polvere al quarzo. relativo alla pavimentazione della zona produttiva	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle in ceramica. relativo al blocco interno uffici/servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> fascioni avvolgibili realizzato in metallo. relativo all'ingresso carraio di accesso ai capannone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna al blocco uffici/servizi con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antincendio:</i> idranti ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è discreta	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> tradizionale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> ventilconvettori C/F con alimentazione a elettrico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> tradizionale con recapito in rete pubblica conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> tradizionale con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> tradizionale con alimentazione in da rete pubblica conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> prefabbricata con capriate e sovrastanti tegoli costruita in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> tradizionale costruite in cemento armato		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> a due rampe realizzate in cemento armato ; il servoscala è no. relativo alla scala interna del blocco uffici/servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento. relativo al blocco interno uffici/servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri prefabbricati in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in murature portanti
per solai blocco uffici/servizi
travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

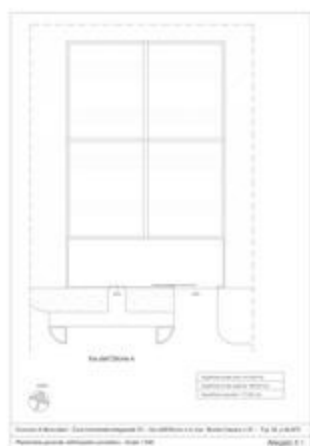
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Blocco uffici	178,40	x	100 %	=	178,40
Zona produttiva (capannone/magazzino)	404,12	x	100 %	=	404,12
Area esterna di pertinenza esclusiva	117,60	x	10 %	=	11,76
Totale:	700,12				594,28



Planimetria generale dell'impianto produttivo



Planimetria del p.t. quotata con destinazioni d'uso



Planimetria del p.1° quotata con destinazioni d'uso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (02/10/2023)

Domanda: sufficiente

Offerta: discreta

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 637,00

Note: gli intervalli di valori esaminati sono relativi a capannoni industriali, magazzini e laboratori, stante la notevole flessibilità d'uso dell'unità in esame

- Borsa/banca dati immobiliari del "Borsino Immobiliare" (15/06/2024)

Domanda: sufficiente

Offerta: discreta

Valore minimo: 408,00

Valore massimo: 450,05

Note: gli intervalli di valori esaminati sono relativi a capannoni industriali, magazzini e laboratori, stante la notevole flessibilità d'uso dell'unità in esame

- Motori di ricerca del settore delle offerte immobiliare nell'area urbana di riferimento (Moncalieri ed aree produttive limitrofe e/o vicine) (15/06/2024)

Domanda: sufficiente

Offerta: discreta

Valore minimo: 408,00

Valore massimo: 850,00

Note: gli intervalli di valori esaminati sono relativi, sostanzialmente, a capannoni industriali generici non essendo specificata, nelle offerte di vendita, l'uso corrente dell'unità proposta.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le analisi di mercato effettuate sono dettagliatamente riportate nell'**Allegato 6**; esse si sono articolate in tre fasi, con lo studio delle più accreditate banche dati immobiliari ed una disamina del mercato corrente delle offerte di vendita; ulteriori aspetti commerciali sono derivati da informazioni assunte direttamente presso l'Ufficio tecnico comunale e gli insediamenti produttivi circostanti il capannone in esame. I risultati ottenuti per ogni singolo studio sono stati ponderati in base all'importanza e all'attendibilità attribuita singolarmente agli stessi. Le banche dati sono: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ed il sito Borsino Immobiliare: sempre su internet sono stati successivamente esaminati i più autorevoli motori di ricerca delle offerte immobiliari dell'area urbana di riferimento (Moncalieri ed aree produttive limitrofe e/o vicine) e selezionate quelle ritenute più accreditate e attendibili. Nelle valutazioni derivanti da OMI e Borsino Immobiliare sono stati considerati i valori per capannoni tipici, magazzini e laboratori includendo anche quelli per capannoni produttivi o industriali, solitamente riferiti a costruzioni realizzate specificatamente per determinate attività (industriali o produttive) e quindi, sotto l'aspetto strutturale ed impiantistico, idonee principalmente, se non esclusivamente, a determinati scopi. Nell'area in esame, infatti, le valutazioni di detti capannoni vanno sostanzialmente a coincidere con quelle dei capannoni tipici. Ciò ha consentito di utilizzare tutte le categorie di immobili indicate nelle predette banche dati. I valori riportati dall'OMI hanno condotto ad una valutazione unitaria media pari a 637,00 €/mq; il Borsino Immobiliare ha indicato un valore unitario medio pari a 550,05 €/mq mentre lo studio delle offerte immobiliari (opportunamente ribassato in funzione del coefficiente di trattabilità) propone un valore medio pari a 497,42 €/mq. Il valore unitario medio complessivo finale, opportunamente "pesato" ed arrotondato, è risultato pari a 600,00 €/mq. Tale valore è stato quindi rapportato alla superficie commerciale del capannone. Superficie commerciale = $(404,12 + 178,40 + (117,60 * 10\%))$ mq = 594,28 mq . VALUTAZIONE: $594,28 \text{ mq} * 600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 356.568,00 €}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	594,28	x	600,00	=	356.568,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 356.568,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 356.568,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si utilizza il criterio della "Stima sintetica comparativa", che consiste nell'individuazione di un valore unitario (prezzo medio) espresso in €/mq derivante da un'attenta analisi di mercato effettuata in zona e riferita ad immobili il più possibile simili a quello in esame per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, vetustà e caratteristiche costruttive; il valore unitario medio viene individuato sulla base di una molteplice serie di dati e informazioni assunte e calibrate in base alla rispondenza degli stessi al caso in esame. Il valore unitario individuato si applica alla superficie commerciale dell'immobile; nel caso in esame si rapporterà tale valore alle diverse superfici dell'immobile calibrate ai sensi del DPR 138/98 per natura e destinazione d'uso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Moncalieri, agenzie: nei comuni di Moncalieri e Nichelino, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio -- Sito Internet "Borsino Immobiliare", ed inoltre: Studi tecnici e notarili del comune di Moncalieri - Analisi e ricerca di offerte immobiliari individuate su internet e relative ad immobili analoghi proposti nella zona industriale di Moncalieri e comuni vicini

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	594,28	0,00	356.568,00	356.568,00
				356.568,00 €	356.568,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità in esame non risulta comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **356.068,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: €. **7.121,36**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Riduzione per arrotondamento: €. **0,64**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **348.946,00**

data 17/09/2024

il tecnico incaricato
Antonio Vincenzo Albanese