



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

727/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Simona GAMBACORTA

CUSTODE:
Dott.ssa Valentina LILLO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fernando MARTINO

CF: MRTFNN78H21L219N
con studio in TORINO (TO) via beaumont 19
telefono: 0114337330
email: geom.martino@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 727/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cascina a RIVA PRESSO CHIERI Via Roma 35 per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ABITAZIONE: fabbricato di tipologia ex cascina realizzata nei primi anni del '900, si eleva su tre piani fuori terra; la struttura è in muratura portante; le tamponature esterne in mattoni pieni a vista, le murature interne sono intonacate e tinteggiate a finitura; la struttura del tetto è in legno con tegole in laterizio.

Il fabbricato ex cascina, avente accesso dal cortile, così composto, con riferimento anche dalla planimetria catastale:

- **Al piano Terra (1° p.f.t.)** composto da ingresso soggiorno, camera, bagno, disimpegno con scala interna di accesso agli altri piani e cucina.

- **Al piano primo (2° p.f.t.)** vano scala interno con disimpegno verso due camere e lavanderia.

- **Al piano secondo sottotetto (3° p.f.t.)** locale di sgombero con bagno. (vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale).

L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: affaccio su cortile su tre lati mentre ed in aderenza per gli altri due.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 525 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 35, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

La visura catastale riporta alcuni errori nell'intestazione già dal passaggio di compravendita, in quanto l'esecutato acquistava la nuda proprietà e non la piena proprietà, in quanto la mamma parte venditrice si riservava l'usufrutto vitalizio. Attualmente in visura risulta l'esecutato Proprietario per la quota di 100/100 e la mamma usufruttuaria per la quota di 100/100. Tali dati dovranno essere corretti a carico dell'aggiudicatario.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

B Ristorante a RIVA PRESSO CHIERI Via Roma 35 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'esame degli atti e dai sopralluoghi eseguiti si è rilevato che oltre al fabbricato adibito ad abitazione, la presente procedura ha per oggetto anche un edificio ad uso commerciale, per attività di ristorazione, realizzato alla fine degli anni '70, si eleva su due piani fuori terra ed uno entro terra, struttura in C.A. con tamponature in mattoni intonacati e decorati a finitura, tetto di copertura a falde con tegole. Sulla parte frontale è presente un dehor realizzato in muratura e struttura in ferro e vetro.

Esternamente al fabbricato, sulla parte frontale all'accesso di Via Roma, vi sono due aree verdi ed ampio spazio destinato a parcheggio. Sulla parte posteriore vi è un camminamento che porta al cortile di pertinenza dell'albergo e alla zona parcheggi sempre di proprietà della struttura alberghiera.

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

- foglio 35 particella 525 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 11.800,00 Euro,

indirizzo catastale: VIA ROMA 35, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Si segnala l'errore nell'intestazione della visura, in quanto compare ancora l'usufruttuaria.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

C albergo a RIVA PRESSO CHIERI Via Roma 35 per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'esame degli atti e dai sopralluoghi eseguiti si è rilevato che oltre ai fabbricati adibiti ad abitazione e ristorante, la presente procedura ha per oggetto anche un edificio ad uso commerciale, per attività turistico ricettiva, realizzato tra il 2013 ed il 2018 a seguito di rilascio di piano esecutivo convenzionato; l'albergo è costituito da tre corpi di fabbrica collegati dove la parte centrale si eleva su tre piani fuori terra, mentre le due laterali si elevano su due piani fuori terra, vi è anche un piano interrato; la struttura del complesso è in C.A. con tamponature in parte in mattoni intonacati e decorati a finitura ed in parte in mattoni a vista; il tetto di copertura a falde con tegole. L'accesso all'albergo avviene da una via interna della principale Via Roma, nella porzione antistante il fabbricato vi sono diversi posti auto ad utilizzo della clientela dell'albergo, oltre che diverse aree verde quali aiuole ecc..

La zona di parcheggio dell'albergo è comunicante con la zona di parcheggio del ristorante, le due strutture del ristorante e dell'albergo sono divise tra di loro da un area cortilizia di pertinenza dell'albergo.

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

- foglio 35 particella 1119 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 26.204,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 35, piano: S1 - T - 1- 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Si segnala l'errore nell'intestazione delle visura in quanto è ancora indicato l'usufrutto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€ 1.495.627,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.495.627,23
Data della valutazione:	23/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si precisa che gli immobili della presente esecuzione sono costituiti da tre corpi di fabbrica con destinazioni d'uso diverse ed occupati da persone diverse come di seguito si riporta:

- **Corpo A alloggio**, occupato dal debitore sig. *** DATO OSCURATO *** ;
- **Corpo B ristorante**, occupato dalla società *** DATO OSCURATO *** con regolare contratto di locazione stipulato in data 01/04/2022 con decorrenza retrodatata a partire dal 01/01/2022 per una durata di anni 6 fino al 31/12/2027 e rinnovabile per altri anni 6. Il contratto stipulato in data 01/04/2022 e registrato telematicamente in data 13/05/2022 al prot. 22051312581018283 prevede un canone annuo pari ad € 40.500,00 per la prima annualità, di € 54.000,00 per il secondo e terzo, mentre dalla terza annualità fino alla scadenza del contratto il canone annuo sarà pari ad € 60.000,00

(vedasi allegato 04);

- **Corpo C albergo**, occupato dalla società *** DATO OSCURATO *** con regolare contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 registrato al n. 4325 della durata di anni 9 rinnovabili per ulteriori anni 9, per un canone annuo pari ad € 12.000,00 (vedasi allegato 05).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. (certificato notarile del 20/10/2023 redatto dal Notaio Antonio TROTTA) allegata alla presente procedura e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 02, si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Iscrizione n. 26852/4740 del 29/06/2017: nota di iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito Notaio Alberto GIROLA in data 28/06/2017 rep. 10659/8660 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** debitorenon datore *** DATO OSCURATO *** , per un importo capitale pari ad € 1.870.000,00, importo totale pari ad € 1.870.000,00 per la durata di anni 30:

- annotazione n. 5459 del 15/09/2017 (EROGAZIONE A SALDO);

- annotazione n. 3449 del 02/07/2018 (EROGAZIONE A SALDO) ;

b) Iscrizione n. 26894/4745 del 29/06/2017 nota di iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito Notaio Alberto GIROLA in data 28/06/2017 rep. 10660/8661 a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** - debitorenon datore *** DATO OSCURATO *** , per un importo capitale pari ad € 250.000,00, importo totale pari ad € 500.000,00 per la durata di anni 10;

c) Trascrizione n.39829/30317 del 02/10/2023 nota di trascrizione per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino in data 20/09/2023 rep. 18701.

Tali formalità pregiudizievoli verranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente/aggiudicatario.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/06/2017 a firma di GIROLA Alberto ai nn. 10659/8660 di repertorio, iscritta il 29/06/2017 a Torino 02 ai nn. 26852/4740, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 1.870.000,00.

Importo capitale: 1.870.000,00.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2017 a firma di GIROLA Alberto ai nn. 10660/8661 di repertorio, iscritta il 29/06/2017 a Torino 02 ai nn. 26894/4745, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 18701 di repertorio, trascritta il 02/10/2023 a TORINO 02 ai nn. 30317/39829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data della trascrizione del pignoramento è la compravendita della nuda proprietà da parte del sig. *** DATO OSCURATO *** , in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi MUSSO in data 21/07/1995 rep. 53902/20173 (Trascrizione ai n.ri 16432/23202 del 28/07/1995) (**vedasi allegato 06**).

La piena proprietà di 1/1 al sig. *** DATO OSCURATO *** è pervenuta a in seguito alla morte avvenuta in data 24/11/2021 della si.ra *** DATO OSCURATO *** quale usufruttuaria.

Si precisa che a seguito delle varie ricerche effettuate dallo scrivente, come si evince anche dalla lettura delle visure catastali, alla data della trascrizione del pignoramento, non risulta essere mai stata presentata la voltura catastale per la riunione d'usufrutto.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Riva Presso Chieri, si sono reperiti i provvedimenti edilizio amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione dei fabbricati ad uso ristorante e ad uso albergo e successive varianti, mentre per l'abitazione, come da comunicazione a mezzo PEC da parte del Comune, non è stata reperita nessuna pratica autorizzativa probabilmente in virtù dell'epoca della costruzione avvenuta all'incirca all'inizio del '900 (**vedasi allegato 07**).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA RURALE AD ARTIGIANALE E COMMERCIALE N. **1986/323**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/09/1986 con il n. 1986 di protocollo, rilasciata il 14/02/1978 con il n. 11 di protocollo, agibilità del 04/12/1987 con il n. 32 di protocollo.

Vedasi allegato 07.0

MODIFICA IN CORSO D'OPERA PER MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE N. **1987/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/05/1987 con il n. 347/1987 di protocollo, rilasciata il 09/05/1987 con il n. 37 di protocollo.

Vedasi allegato 07.1

VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. **1987/219**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 23/09/1987 con il n. 249 di protocollo, rilasciata il 30/10/1987 con il n. 96/87 di protocollo.

Vedasi allegato 07.2

AMPLIAMENTO RISTORANTE N. **1992/46**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/03/1992 con il n. 1197/1992 di protocollo, rilasciata il 13/05/1992 con il n. 24 di protocollo.

Vedasi allegato 07.3

AMPLIAMENTO LOCALE AD USO COMMERCIALE AD USO RISTORANTE N. **1996/157**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/10/1996 con il n. 4434 di protocollo, rilasciata il 12/12/1996 con il n. 78/96 di protocollo.

Vedasi allegato 07.4

CONDONO EDILIZIO AMPLIAMENTO DHEORS N. **2004/152**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/12/2004 con il n. 7408/2004 di protocollo, rilasciata il 22/03/2011 con il n. 1195/C/2004 di protocollo.

Vedasi allegato 07.5

CONVENZIONE EDILIZIA N. **2013/169**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER REALIZZAZIONE FABB. TURISTICO RICETTIVO, presentata il 16/07/2014 con il n. 8012/2013 di protocollo.

Vedasi allegato 07.6

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DA PEC N. **2014/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/07/2014 con il n. 5586/2014 di protocollo.

Vedasi allegato 07.7

COSTRUZIONE ALBERGO N. **2014/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/08/2014 con il n. 5860/2014 di protocollo, rilasciata il 04/12/2014 con il n. 30 di protocollo.

Vedasi allegato 07.8

VARIANTE AL PDC N. **2016/103**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 29/07/2016 con il n. 5938/2016 di protocollo, rilasciata il 09/05/2018 con il n. 10 di protocollo.

Vedasi allegato 07.9

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO N. **2017/20**, intestata a *** DATO OSCURATO

*** , presentata il 27/10/2017 con il n. 664/2017 di protocollo.

VEDASI ALLEGATO 07.10

INSTALLAZIONE FOTOVOLTAICO N. **2018/6**, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,
presentata il 19/01/2018 con il n. 587/2018 di protocollo.

VEDASI ALLEGATO 7.11

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla regolarità edilizia in titolo, lo scrivente perito, rilevato lo stato di fatto in sede di sopralluogo e confermato con i vari provvedimenti edilizio amministrativi rilasciati ha potuto accertare che i fabbricati oggetto di valutazione, o nel loro complesso sono sostanzialmente conformi ad eccezione della difformità riscontrata nel fabbricato ad uso abitazione e già descritta e valutata all'interno della presente relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel fabbricato ad uso abitazione si è rilevata l'assenza della tramezza tra il vano ingresso/soggiorno e la camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica CILA in sanatoria - onorario professionista: € 1.200,00
- diritti di segreteria presentazione CILA: € 90,00
- Sanzione amministrativa per regolarizzazione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato ad uso abitativo .

Si precisa che la difformità che è stata riscontrata dallo scrivente in occasione del sopralluogo raffrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, non essendoci altra documentazione di progetto presso l'archivio edilizio del Comune di Riva Presso Chieri.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel fabbricato ad uso abitazione si è rilevata l'assenza della tramezza tra il vano ingresso/soggiorno e la camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale DOCFA - Onorario professionale: € 500,00
- diritti catastali per presentazione DOCFA: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato ad uso abitativo .

Si precisa che la difformità che è stata riscontrata dallo scrivente in occasione del sopralluogo raffrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN RIVA PRESSO CHIERI VIA ROMA 35

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a RIVA PRESSO CHIERI Via Roma 35 per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

ABITAZIONE: fabbricato di tipologia ex cascina realizzata nei primi anni del '900, si eleva su tre piani fuori terra; la struttura è in muratura portante; le tamponature esterne in mattoni pieni a vista, le murature interne sono intonacate e tinteggiate a finitura; la struttura del tetto è in legno con tegole in laterizio.

Il fabbricato ex cascina, avente accesso dal cortile, così composto, con riferimento anche dalla planimetria catastale:

- **Al piano Terra (1° p.f.t.)** composto da ingresso soggiorno, camera, bagno, disimpegno con scala interna di accesso agli altri piani e cucina.

- **Al piano primo (2° p.f.t.)** vano scala interno con disimpegno verso due camere e lavanderia.

- **Al piano secondo sottotetto (3° p.f.t.)** locale di sgombero con bagno. (vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale).

L'alloggio, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: affaccio su cortile su tre lati mentre ed in aderenza per gli altri due.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 525 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 35, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

La visura catastale riporta alcuni errori nell'intestazione già dal passaggio di compravendita, in quanto l'esecutato acquistava la nuda proprietà e non la piena proprietà, in quanto la mamma parte venditrice si riservava l'usufrutto vitalizio. Attualmente in visura risulta l'esecutato Proprietario per la quota di 100/100 e la mamma usufruttuaria per la quota di 100/100. Tali dati dovranno essere corretti a carico dell'aggiudicatario.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ex cascina all'interno si presenta:

- **Al piano Terra (1° p.f.t.)** pavimentazione in piastrelle in tutte le stanze, murature intonacate e tinteggiate ad eccezione della parete del soggiorno dove è presente un rivestimento in pietra in prossimità del camino; e le pareti della cucina che sono rivestite in piastrelle in ceramica; i soffitti di tipologia a botte con mattoni pieni a vista; I serramenti esterni sono in legno dotati di vetri singoli coevi alla costruzione, gelosie in legno. l'accesso al fabbricato avviene direttamente nella zona soggiorno tramite un portoncino in legno. La porzione del piano terra ha una superficie pari a mq. 93 circa;

- **Al piano primo (2° p.f.t.)** al primo piano si accede dalla scala interna che collega anche il piano sottotetto; il vano scala ha murature intonacate e tinteggiate a finitura oltre che al rivestimento in legno di una fascia; la scala è in muratura con il rivestimento degli scalini in pietra, la pavimentazione del corridoio è in calcestruzzo colorato a finitura, mentre le camere e il bagno hanno una pavimentazione in piastrelle; le murature e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in idropittura; il bagno è in fase di ristrutturazione in quanto non è sprovvisto di pavimentazione, rivestimento, sanitari ed impianti. Anche in questo piano i serramenti esterni sono in legno dotati di vetri e gelosie. La porzione del piano primo misura una superficie pari a mq. 75,00 circa.

- **Al piano secondo sottotetto (3° p.f.t.)** quale locale di sgombero con la presenza di un bagno, attualmente in modo improprio viene utilizzato come camera da letto e salone da parte dell'esecutato bagno, la pavimentazione è in palchetto in legno per quanto riguarda la porzione camera e soggiorno, mentre nel bagno la pavimentazione è in piastrelle come anche il rivestimento delle pareti. Il soffitto in listelli di legno a vista, le murature sono intonacate e tinteggiate. La superficie del locale sottotetto è pari a mq. 49,00 circa. A tal proposito si precisa che per la valutazione in merito alla superficie commerciale, trattandosi di locale di sgombero, la stessa è calcolata per 1/4 rispetto la dimensione complessiva (vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale).

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante;
- Impianto idro-sanitario alla vista apparentemente funzionale e funzionante. Nel bagno del sottotetto vi è una doccia, un lavabo, un bidet ed un water.
- Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con radiatori, apparentemente funzionante solamente nel locale sottotetto alimentato da una caldaia a gas posta nel vano scala dell'ultimo piano, probabilmente priva dei requisiti previsti dalla normativa.

Il fabbricato misura una superficie complessiva commerciale pari a mq. 180 circa.

Il fabbricato, dall'esame della planimetria catastale, è posto alle coerenze di: affaccio su cortile su tre lati mentre ed in aderenza per gli altri due (**vedasi allegato 03**).

Lo stabile si presenta in carenti condizioni di manutenzione ad eccezione del locale sottotetto di recente ristrutturazione (**vedasi riprese fotografiche**).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore stimato (€)
- Fabb. ex cascina	180 mq circa	x € 400,00	€ 72.000,00

Totale valore stimato € 72.000,00

Si precisa che la valutazione dell'immobile ex cascina non può essere calcolata con valori di riferimento dei fabbricati similari presenti nella zona, in quanto trattandosi di un fabbricato posto in adiacenza tra due costruzioni oltretutto commerciali come il ristorante e l'albergo, la stessa può essere considerata una pertinenza ad uso delle attività.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati).	-10.800,00
Percentuale di degrado considerata dovuta allo stato d'uso/vetustà dei manufatti che costituiscono l'unità immobiliare	-10.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.400,00

BENI IN RIVA PRESSO CHIERI VIA ROMA 35

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO B

Ristorante a RIVA PRESSO CHIERI Via Roma 35 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'esame degli atti e dai sopralluoghi eseguiti si è rilevato che oltre al fabbricato adibito ad abitazione, la presente procedura ha per oggetto anche un edificio ad uso commerciale, per attività di ristorazione, realizzato alla fine degli anni '70, si eleva su due piani fuori terra ed uno entro terra, struttura in C.A. con tamponature in mattoni intonacati e decorati a finitura, tetto di copertura a falde con tegole. Sulla parte frontale è presente un dehor realizzato in muratura e struttura in ferro e vetro.

Esternamente al fabbricato, sulla parte frontale all'accesso di Via Roma, vi sono due aree verdi ed ampio spazio destinato a parcheggio. Sulla parte posteriore vi è un camminamento che porta al cortile di pertinenza dell'albergo e alla zona parcheggi sempre di proprietà della struttura alberghiera.

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

- foglio 35 particella 525 sub. 105 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 11.800,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 35, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Si segnala l'errore nell'intestazione della visura, in quanto compare ancora l'usufruttuaria.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con riferimento anche alla planimetria catastale, il ristorante è così composto:

PIANO TERRA: Ingresso principale che disimpegna la zona operativa a sinistra del fabbricato, dove vi è la cucina e la zona a destra dove vi è la zona adibita a sala di ristorazione, nella porzione posteriore rispetto all'ingresso vi sono due zone adibite a servizi igienici divisi per utilizzo tra uomini e donne. Nella area dell'ingresso vi è una scala che mette in comunicazione il piano terra con il primo; nella parte frontale è presente un dehor utilizzato come sala per il servizio di ristorazione di superficie pari a mq. 207,00 circa; La superficie del piano terra, esclusa quella del dehor, è pari a mq. 732,00 circa;

PIANO PRIMO: è composto da una zona di disimpegno dove arriva la scala di comunicazione tra i piani, nella porzione a sinistra, come in quella di destra, vi sono due saloni ad utilizzo per il servizio della ristorazione; vi è anche un ufficio ed una zona ad uso spogliatoi per i dipendenti; La superficie del piano terra, esclusa quella del dehor, è pari a mq. 511,00 circa;

PIANO INTERRATO: vi sono due locali destinati a deposito a servizio dell'attività di ristorazione; i locali sono collegati al piano primo da due scale ed un ascensore/montacarichi; la superficie è di mq 468,00 circa. **(vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale).**

All'interno il fabbricato si presenta con pavimentazione di vario genere e tipologia, dove nella zona adibita a cucina è presente una pavimentazione in piastrelle antiscivolamento come previsto da normativa in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro; nella zona dell'ingresso piastrelle simil legno, nei bagni e nella zona adibita a servizio di ristorazione piastrelloni di due tipologie e dimensioni diverse; le murature interne sono in mattoni ed intonacate a finitura ad eccezione dei bagni dove è presente un rivestimento in piastrelloni simil marmo.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante;
- Impianto idro-sanitario alla vista apparentemente funzionale e funzionante. Nei bagni destinati agli uomini vi sono due lavandini e quattro vani con water, mentre in quello adibito alle donne vi sono quattro lavandini e quattro vani con water.
- Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con radiatori, vi è anche un sistema di raffrescamento con unità di trattamento d'aria.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare che paiono funzionali e funzionanti, siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione (vedasi riprese fotografiche).

CLASSE ENERGETICA:



[415,36 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20212097280033 (SCADUTO IN DATA 31/03/2023 Vedasi allegato 08) registrata in data 23/01/2024

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima di valutazione del presente immobile, lo scrivente perito ha ritenuto, data la tipologia di utilizzo dell'immobile, di eseguire una stima immobiliare sulla base della redditività che genera un'immobile con determinate e precise caratteristiche come in questa circostanza. Pertanto per determinare il valore commerciale si è provveduto a considerare il canone annuo previsto nel contratto di locazione ancora in essere, che è pari ad € 60.000,00, poi si è attribuito un tasso di

capitalizzazione del 7%, determinato in funzione di diversi aspetti, tra cui lo stato manutentivo dell'intera struttura oltre che alla funzionalità dell'attività in essere.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	60.000,00
Tasso di capitalizzazione:	7%
Valore immobile:	857.142,86

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati).	-85.714,29
Percentuale di degrado considerata dovuta allo stato d'uso/vetustà dei manufatti che costituiscono l'unità immobiliare.	-85.714,29

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 685.714,29
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 685.714,29

BENI IN RIVA PRESSO CHIERI VIA ROMA 35

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO C

albergo a RIVA PRESSO CHIERI Via Roma 35 per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dall'esame degli atti e dai sopralluoghi eseguiti si è rilevato che oltre ai fabbricati adibiti ad abitazione e ristorante, la presente procedura ha per oggetto anche un edificio ad uso commerciale, per attività turistico ricettiva, realizzato tra il 2013 ed il 2018 a seguito di rilascio di piano esecutivo convenzionato; l'albergo è costituito da tre corpi di fabbrica collegati dove la parte centrale si eleva su tre piani fuori terra, mentre le due laterali si elevano su due piani fuori terra, vi è anche un piano interrato; la struttura del complesso è in C.A. con tamponature in parte in mattoni intonacati e decorati a finitura ed in parte in mattoni a vista; il tetto di copertura a falde con tegole. L'accesso all'albergo avviene da una via interna della principale Via Roma, nella porzione antistante il fabbricato vi sono diversi posti auto ad utilizzo della clientela dell'albergo, oltre che diverse aree verde quali aiuole ecc..

La zona di parcheggio dell'albergo è comunicante con la zona di parcheggio del ristorante, le due strutture del ristorante e dell'albergo sono divise tra di loro da un'area cortilizia di pertinenza dell'albergo.

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

- foglio 35 particella 1119 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 26.204,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 35, piano: S1 - T - 1 - 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Si segnala l'errore nell'intestazione delle visura in quanto è ancora indicato l'usufrutto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con riferimento anche alla planimetria catastale, l'albergo è così composto:

PIANO TERRA: nella porzione centrale del corpo che si eleva su tre piani fuori terra vi è la Hall con la zona di reception dove è ubicato anche il vano scala con il vano ascensore per accedere ai piani inferiori e superiori; nelle porzioni di fabbrica che si elevano su due piani fuori terra, si trova nella parte a sinistra la sala ad uso colazioni, ristorante e sala tv, vi è anche un vano ad uso deposito, nella parte di destra vi sono n. 14 camere complete di bagni, di cui n.2 camere attrezzate per disabili. La superficie complessiva del piano è pari a mq. 847 circa.

PIANO PRIMO: nel corpo centrale oltre al vano scala e vano ascensore vi è una zona a servizio per il personale con la presenza di spogliatoio, w.c., vani a deposito e vano scala e vano ascensore a servizio esclusivo del personale; nella porzione di destra vi sono n. 14 camere complete di bagni divise da un corridoio, nella porzione di sinistra oltre che al corridoio vi sono 3 camere con soppalco e bagno. La superficie complessiva del piano è pari a mq. 847 circa.

PIANO SECONDO: nel corpo centrale oltre al vano scala e vano ascensore, vi è un'altro vano scala a servizio ed utilizzo del personale dell'albergo, un cavedio areato e un salone con zona soppalcata per conferenze e riunioni. la superficie complessiva del piano è pari a mq. 172.

PIANO INTERRATO: vi sono due vani scala con vani ascensori di cui uno ad utilizzo della clientela e l'altro ad utilizzo esclusivo del personale, un locale adibito a lavanderia, un locale adibito a centrale termica ad esclusivo utilizzo dell'albergo, una zona parcheggi e un locale cantinato attualmente non ancora ultimato e definito. La superficie complessiva del piano è pari a mq. 1027 circa.

All'interno il fabbricato si presenta con pavimentazione di vario genere e tipologia, principalmente si trova un pavimento in listelloni di legno "palchetto" sia nella zona della Hall, reception, sala colazioni/ristorante/sala tv e in tutte le camere, mentre al piano primo come nei corridoi a disimpegno delle camere vi è una moquette, nei bagni la pavimentazione è in piastrelle di cottodella tipologia simil legno; le murature interne sono in mattoni ed intonacate a finitura ad eccezione dei bagni delle camere dove è presente un rivestimento in piastrelle di vario genere.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante;
- Impianto idro-sanitario alla vista apparentemente funzionale e funzionante. I bagni delle camere sono dotati di un lavabo, un w.c., un bidet ed una doccia ad eccezione delle camere n. 301 - 302, site al piano primo ove è presente la vasca idromassaggio.
- Impianto di riscaldamento: di tipo autonomo con radiatori, fancoil e prese d'aria, vi è anche un sistema di raffrescamento con unità di trattamento d'aria.

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone l'unità immobiliare che paiono funzionali e funzionanti, siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario.

Sul tetto di copertura vi sono i pannelli fotovoltaici.

Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione (vedasi riprese fotografiche).

CLASSE ENERGETICA:



VALUTAZIONE:

[80,55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20182097280007 (SCADUTO IN DATA 31/12/2019 vedaasi allegato 09) registrata in data 19/05/2018

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima di valutazione del presente immobile, come già effettuato per la valutazione del ristorante, lo scrivente perito ha ritenuto di eseguire una stima immobiliare sulla base della redditività che genera un'immobile con determinate e precise caratteristiche come in questa circostanza. A differenza del ristorante l'importo utilizzato come canone annuo, non è quello indicato nel contratto di locazione, che come descritto è un canone enormemente agevolato in virtù del fatto che la costruzione e l'allestimento dell'albergo è stata sostenuta dalla società conduttrice dell'immobile. Pertanto al fine di determinare un canone di locazione il più realistico possibile, si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato con relativa comparazione dei canoni di locazione per strutture similari. Dalle ricerche e comparazioni effettuate, considerando che si tratta di un'attività in fase di avviamento su una struttura appena realizzata, si è ritenuto di applicare una valorizzazione annuale pari ad € 72.000,00, ovvero di € 6.000,00 mensili. Trattandosi di un'attività in fase di avviamento, non avendo dei dati certi sull'andamento economico annuale della struttura riferito a passate gestioni, lo scrivente perito ha ritenuto di applicare un tasso di capitalizzazione pari a 8,5%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	72.000,00
Tasso di capitalizzazione:	8,5%
Valore immobile:	847.058,82

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati).	-84.705,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 762.352,94
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 762.352,94

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la tipologia dei tre fabbricati entrati nella presente procedura di espropriazione immobiliare, di seguito lo scrivente perito descrive il metodo di stima utilizzato che è diversificato seconda la tipologia del singolo corpo di fabbrica.

Tale scelta è stata presa dalla scrivente perito in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della tipologia delle attività commerciali svolte all'interno degli stessi.

Pertanto per quanto concerne la valutazione del fabbricato ad uso albergo e per quello ad uso ristorante si è effettuata una valutazione in funzione della capitalizzazione, mentre per l'abitazione si è provveduto ad eseguire la valutazione al mq, anche in questo caso considerando l'ubicazione del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 02, ufficio tecnico di Riva Presso Chieri, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINO FIAIP

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cascina	0,00	0,00	50.400,00	50.400,00
B	Ristorante	0,00	0,00	685.714,29	685.714,29
C	albergo	0,00	0,00	762.352,94	762.352,94
				1.498.467,23 €	1.498.467,23 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.840,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.495.627,23**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.495.627,23**

data 23/01/2024

il tecnico incaricato
Fernando MARTINO