



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

163/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORGANA SPV SRL E PER ESSA QUALE MANDATARIA INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gian Paolo Pitzalis

CF:PTZGPL56C31E336R

con studio in CUMIANA (TO) C.SO VITTORIO VENETO 24

telefono: 0119058250

fax: 0119058250

email: gianpaolo.pitzalis@virgilio.it

PEC: gp.pitzalis@architettitorinopec.it

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gian Paolo Pitzalis'.

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 163/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

OPIFICIO IN TORINO VIA BARD 32,
quartiere BORGATA LESNA - CIRCOSCRIZIONE 3
per la quota di 100/100 di piena proprietà

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 1294 particella 127 sub. 12 (catasto fabbricati),
- zona censuaria 3, categoria D/1, rendita 3.270,00 Euro,
- indirizzo catastale: VIA BARD, 32,
- piano: T - S1,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da:
- 21/04/1986 FUSIONE e MODIFICHE INTERNE delle unità F.78 N. 330 SUB 1-2-3-4 Prot.20780/1986, assume il nuovo identificativo F.78 n.330 SUB 5
- 14/10/2013 ALLINEAMENTO MAPPE prot.TO0430611 n.369185.1/2013, assume il nuovo identificativo F.1294 n.127 sub 4
- 26/09/2016 AMPLIAMENTO prot.TO 0311071 n.125132.1/2016, assume il nuovo identificativo F.1294 n.127 sub 12
- 17/07/2017 classamento prot.TO 0225797 n.58304.1/2017

Alle coerenze:

- a nord fabbricato mappale F1294 n.342 altra proprietà
- a est sedime di Via Bard
- a sud cortile comune mappale F1294 n.127 sub 1 altre proprietà
- a ovest terreno mappale F 1294 n.ri 433- 434-412 altre proprietà

La categoria catastale "D1 OPIFICI" risultante da visura catastale, viste le caratteristiche e l'uso dei locali verificate dal CTU, non corrisponde all'attuale destinazione, bensì, considerata l'attività artistica svolta, potrebbe configurarsi la categoria "C/3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI"

Pertanto sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale con relativa redazione di scheda planimetrica che identifichi le nuove distribuzioni interne e le attuali destinazioni d'uso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	569,45 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:	€. 189.002,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.000,00
Data della valutazione:	17/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità immobiliare è utilizzata dalla proprietà SUB PRO MIX STUDIO snc di GIULIANO Roberto per l'attività di produzione di audio e video

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/07/2017 a firma di Notaio GANELLI Andrea ai nn. 37020/24815 di repertorio, iscritta il 05/07/2017 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 27092/4395, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 340.000.

Importo capitale: 170.000.

Durata ipoteca: 12 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/08/2018 a firma di Pubbl.Uff. Tribunale di TORINO ai nn. 18118/2018 di repertorio, iscritta il 28/09/2018 a Serv. PP.II. TORINO 1 ai nn. 6439, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 23.000,00.

Importo capitale: 17.934,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/03/2024 a firma di UFF.GIUD.-U.N.E.P.di TORINO ai nn. 4417 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 10823/8603, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 11/01/2024 a firma di UFF.GIUD.-U.N.E.P.di TORINO ai nn. 27702 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 3434/2688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile, trattandosi di fabbricato indipendente, non fa parte di stabile costituito in condominio, pertanto non vi sono spese imputabili a questo titolo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di INTERO, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2017), con atto stipulato il 04/07/2017 a firma di Notaio GANELLI Andrea ai nn. 37019/24814 di repertorio, trascritto il 05/07/2017 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 18927

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in proprietà fino al 01/12/1989

EVOLANI CARLO c.f.: VLNCRL12L19L840V n. a VICENZA il 19/07/1912
per la quota di 50/100

in proprietà fino al 01/12/1989

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100

dal 01/12/1989 fino al 07/12/2005

EVOLANI Luigi n. a. VICENZA il 30/04/1948

per la quota di 50/100 NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il

01/12/1989 a firma di Notaio SCARABOSIO Aldo ai nn. 72116/20283 di repertorio, trascritto il 22/12/1989 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 41292/25801

dal 01/12/1989 fino al 07/12/2005

PERRI Alessandra n. a Zagarolo il 12/09/1947

per la quota di 50/100 NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita , con atto stipulato il 01/12/1989 a firma di Notaio SCARABOSIO Aldo ai nn. 72116/20283 di repertorio, trascritto il 22/12/1989 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 41292/25801

dal 01/12/1989 fino al 07/12/2005

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, con atto stipulato il 01/12/1989 a firma di Notaio SCARABOSIO ai nn. 72116/20283 di repertorio, trascritto il 22/12/1989 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 41292/25801

dal 01/12/1989 fino al 25/04/1999

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, con atto stipulato il 01/12/1989 a firma di Notaio SCARABOSIO Aldo ai nn. 72116/20283 di repertorio, trascritto il 22/12/1989 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 41292/25801.

RIUNIONE D'USUFRUTTO IN MORTE DI SAMBUGARO GRAZIANA deceduta a TORINO il 25/04/1999

dal 07/12/2005 fino al 04/07/2017

A.R.C.E. di SERRI Antonio &C. snc - TORINO c.f.: 01024380014

per la quota di INTERO, in forza di atto di compravendita , con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di rogito Dott. ELEUTERI Gianluca ai nn. 52478/6924 di repertorio, trascritto il 10/12/2005 a SERV. PP.II. TORINO 1 ai nn. 33087

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 738/1971, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO BASSO FABBRICATO, presentata il 08/06/1970 con il n. 198 di protocollo, rilasciata il 25/06/1971 con il n. 738 .
Progettista: Geom. Savino VERCELLINO

PRECEDENTI PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AL BASSO FABBRICATO:

LIC. ED. N.274/1960 prat. n. 4/1960

LIC. ED. N.1905/1962 prat. n. 8/1961

LICENZA EDILIZIA N. PRAT. ED. 97/1978, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

AMPLIAMENTO BASSO FABBRICATO E VARIANTI, presentata il 05/06/1978 con il n. 97
Progettista: arch. Giovanni Maria BERTOGLIO

DINIEGNO IN DATA OTTOBRE 1981

N. PRAT. ED. 1031/87 Comunicazione opere interne (**Art.26 L 28/2/85 N.47**), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

MODIFICHE INTERNE E ADEGUAMENTO LOCALE CALDAIA, presentata il 18/03/1987 con il n. 1031, rilasciata il 18/03/1987.

Progettista: geom. GORGERINO GIOVANNI

CILA n. 12323/2017 (TUE art. 6 bis - per lavori in corso) , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

MODIFICHE INTERNE, CHIUSURA APERTURE, ADEGUAMENTO IMPIANTI, presentata il 27/06/2017 con il n. 12323.

Progettista: arch. Alberto DAVISO DI CHARVENSOD

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Piano Regolatore Generale della Città di TORINO è vigente in forza della delibera DGR n.3-45091 del 21/04/1995, B.U.R. del 24/04/1995, modificato con la

Variante Strutturale n. 38, approvata con D.G.R. n. 21-2495 del 03/04/2006 e Variante Strutturale n. 100 di adeguamento al P.A.I., approvata con D.G.R. n. 21-9903 del 27/10/2008.

L'IMMOBILE RICADE IN: ZONA URBANA CONSOLIDATA RESIDENZIALE MISTA; NELL 'AREA M2 - ZONA DI CATEGORIA B

Si riportano testualmente gli estratti degli articoli delle Norme di Attuazione del PRCG che riguardano l'area in cui insiste il fabbricato oggetto di perizia

Cfr -PRGC di TORINO (NUEA volume 1)

omissis...

TITOLO II

**ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE,
REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE**

Art. 8 - Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art.3 sono consentite in tutte le aree normative. Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive, approvata il 08/02/2010, mecc.1000213/009

Omissis.....

9 Area M2

38 - *Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive.*

39... La destinazione è produttiva (v. art.3 punti 3A1, 3A2 e 3B) con esclusione delle attività nocive o moleste.

Sono consentite attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale (v. art.3 punto 8), attività commerciali, all'ingrosso, se esistenti (v. art.3 punto 4B), e il mantenimento degli usi residenziali in atto.

E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto. In tal caso sono ammessi ampliamenti fino al 50% della SLP residenziale esistente nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui all'art. 2, punto 34. L'intervento di recupero del sottotetto esistente ai sensi della L.R. 21/98 e s.m.i. è sempre ammesso.

Sugli edifici uni e bifamiliari sono sempre consentiti modesti ampliamenti - una tantum - necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. esistente. Sono consentiti 25 mq anche se eccedono tale percentuale.

Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art.3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art.49, comma 5, della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio, approvata il 27/03/2001, mecc.0102109/009 [*]
Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa, approvata il 25/03/2002, mecc. 0111925/009 [*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive, approvata il 08/02/2010, mecc.1000213/009

40 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono propri e riportati sulla tavola normativa della zona di appartenenza.

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive, approvata il 08/02/2010, mecc.1000213/009

40bis Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:

- a) produttivo manifatturiero - tradizionale fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
- b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive, approvata il 08/02/2010, mecc.1000213/009

40ter Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive, approvata il 08/02/2010, mecc.1000213/009

41 È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

Nelle zone storico ambientali non è ammessa la costruzione di parcheggi in cortina.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione.

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive, approvata il 08/02/2010, mecc.1000213/009

Omissis...

Art. 9 - Zone normative: classificazione

1 Il territorio comunale è suddiviso in zone normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.

2 Le zone normative, in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel piano forniscono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi. Si articolano in:

1. Zona urbana centrale storica
2. Zone urbane storico ambientali

3. Zone urbane consolidate residenziali miste

4. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)
5. Zone urbane consolidate per attività produttive
6. Zone consolidate collinari
7. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare)
8. Zone boscate
9. Zone urbane di trasformazione

3 Sulle tavole di piano in scala 1:5000 sono riportati gli indici di edificabilità fondiaria delle zone urbane consolidate residenziali miste e delle zone consolidate collinari. Le zone di trasformazione sono contraddistinte da un numero che rimanda alla scheda normativa.

Omissis.....

Art. 12 - Zone urbane consolidate residenziali miste

1 Il piano definisce "zone urbane consolidate" l'insieme delle aree

edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Le zone consolidate residenziali miste sono individuate nelle tavole di piano in scala 1:5000.

2 Nella parte piana gli indici di densità fondiaria sono pari a 2 mq/mq.; 1,35 mq/mq.; 1 mq/mq.; 0,6 mq/mq.; 0,4 mq/mq.

3 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tavole normative.

I fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, all'interno di aree normative, costituiscono a tutti gli effetti filo edilizio di fabbricazione obbligatorio.

4 Per gli edifici di particolare interesse storico e per gli edifici caratterizzanti il tessuto storico vigono le norme di tutela ed i tipi di intervento particolari riportati all'art.26 e descritti nell'allegato A.

5 Il piano si attua attraverso autorizzazioni o concessioni singole.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e sostituzione che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione od il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse si attuano mediante concessione convenzionata ex art.49 comma 5 della L.U.R. con le modalità di cui all'art.6 delle presenti norme.

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa, approvata il 25/03/2002, mecc.0111925/009

6 Le zone urbane consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n.1444, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Omissis...

A riepilogo e specifiche è allegata la TAV NORMATIVA n.3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: esecuzione delle controsoffittature dei locali principali del piano terreno e dei servizi igienici; esecuzione di parete d'isolamento della muratura controterra del magazzino al piano interrato, lato sud; maggiori dimensione dell'apertura finestra del locale REGIA SALA AUDIO3 (lato cortiletto); sono state riscontrate modeste difformità planimetriche nelle divisioni interne, da condiderare nella tolleranza definita dalla normativa vigente. (normativa di riferimento: art. 36 D.P.R. 380/2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di "accertamento di conformità" ex art. 36 DPR 380/2001 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia con relativi oneri e spese: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che la planimetria catastale dell'unità immobiliare presenta difformità di rappresentazione grafica rispetto a quanto rilevato nel sopralluogo e autorizzato con ultima pratica edilizia CILA 12323/2017 che definisce nuovi locali e destinazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale di variazione planimetrica e classamento: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

Si dichiara che, in considerazione delle caratteristiche tipologiche e dell'attività svolta nei locali del fabbricato, la destinazione catastale di D1 "opificio" dell'unità immobiliare non corrisponde alla reale destinazione in essere, bensì l'attuale categoria potrebbe configurarsi nella C/3 "laboratori per arti e mestieri"

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C. - Città di TORINO)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DELL' IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Non risulta realizzato il servizio igienico ad uso di soggetti diversamente abili.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento opere e rilascio delle relative

certificazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- REALIZZAZIONE SERVIZIO IGIENICO AD USO SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: €4.000,00
- RILASCIO CERTIFICAZIONI: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

Non è stata reperita alcuna certificazione di corretta esecuzione.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **RISULTA L'ESECUZIONE PARZIALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO ESCLUSIVAMENTE NEI LOCALI UTILIZZATI**: reception, sala prove, servizi igienici e disimpegni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento dell'impianto elettrico e di illuminazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Completamento dell'impianto: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

I locali con accesso dal cortiletto sono totalmente privi di canalizzazioni e impianto Non è stata reperita alcuna certificazione relativa alla corretta esecuzione dell'impianto

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **NON SI E' ACCERTATA LA REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Esecuzione degli impianti

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

Nei locali utilizzati è stata posata una canalizzazione della quale è stato riferito al CTU che si tratta di semplice predisposizione dell'impianto di riscaldamento e condizionamento. Nei locali costituenti l'unità immobiliare esaminata, il riscaldamento ed il raffrescamento è garantito da n° 3 condizionatori mobili.

BENI IN TORINO VIA BARD 32, QUARTIERE BORGATA LESNA - CIRCOSCRIZIONE

3

LABORATORIO PRODUZIONE VIDEO E MUSICA

DI CUI AL PUNTO A

OPIFICIO IN TORINO VIA BARD 32,

quartiere BORGATA LESNA - CIRCOSCRIZIONE 3

per la quota di 100/100 di piena proprietà

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 1294 particella 127 sub. 12 (catasto fabbricati),
- zona censuaria 3, categoria D/1, rendita 3.270,00 Euro,
- indirizzo catastale: VIA BARD, 32,
- piano: T - S1,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da:
- 21/04/1986 FUSIONE e MODIFICHE INTERNE delle unità F.78 N. 330 SUB 1-2-3-4 Prot.20780/1986, assume il nuovo identificativo F.78 n.330 SUB 5
- 14/10/2013 ALLINEAMENTO MAPPE prot.TO0430611 n.369185.1/2013, assume il nuovo identificativo F.1294 n.127 sub 4
- 26/09/2016 AMPLIAMENTO prot.TO 0311071 n.125132.1/2016, assume il nuovo identificativo F.1294 n.127 sub 12
- 17/07/2017 classamento prot.TO 0225797 n.58304.1/2017

Alle coerenze:

- a nord fabbricato mappale F1294 n.342 altra proprietà
- a est sedime di Via Bard
- a sud cortile comune mappale F1294 n.127 sub 1 altre proprietà
- a ovest terreno mappale F 1294 n.ri 433- 434-412 altre proprietà

La categoria catastale "D1 OPIFICI" risultante da visura catastale, viste le caratteristiche e l'uso dei locali verificate dal CTU, non corrisponde all'attuale destinazione, bensì, considerata l'attività artistica svolta, potrebbe configurarsi la categoria "C/3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI"

Pertanto sarà necessario procedere all'aggiornamento catastale con relativa redazione di scheda planimetrica che identifichi le nuove distribuzioni interne e le attuali destinazioni d'uso.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro della Città di TORINO, RIVOLI, VENARIA REALE, AVIGLIANA, Sacra di San Michele e VALLE di SUSA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico nella zona è locale,
parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è ubicato nel QUARTIERE BORGATA LESNA, della CIRCOSCRIZIONE 3 del Comune di Torino delimitato da Strada della Pronda, Via Monginevro, Via Santa Maria Mazzarello, Via Tirreno, Comune di Grugliasco.

La viabilità principale si sviluppa su Strada della Pronda e le Vie Antica di Grugliasco, Via Monginevro, Via Santa Maria Mazzarello, Via Tirreno.

Si estende a nordovest della città di Torino, tra i quartieri Pozzo Strada, del quale fino all'inizio del

'900 era sobborgo, e quartiere Mirafiori Nord.

E' un quartiere periferico con caratteristiche tipiche delle zone di espansione delle grandi città post industriali. sviluppatosi intorno a Via Monginevro e Strada Antica di Grugliasco, fino all'asse ferroviario e il confine con Grugliasco.

L'aspetto urbanistico rispecchia le successive trasformazioni del territorio che da insediamenti agricoli con cascine si è successivamente trasformato con botteghe, opifici di attività artigianali e manifatturiere, piccole officine meccaniche, magazzini, villini e modeste abitazioni, fino alla più recente costruzione di nuovi edifici multipiano a destinazione residenziale a costituire all'attuale estensione del borgo

Del passato unico edificio di interesse è la Villa Lesna, edificio del settecento legata alla storica cascina che ha dato il nome alla borgata, inglobata nel cortile dell'odierna Parrocchia Chiesa Madonna della Guardia.

Lo sviluppo demografico del borgo rese necessaria la costruzione del polo scolastico, dei servizi sanitari e commerciali, di giardini pubblici e dei servizi di trasporto urbano che lo collegano con il centro città.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante a km.18 CASELLE - Sandro Pertini	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante a 250m trasporti GGT-linea 64 -a 400m linea 15	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metropolitana distante a 1200m linea M1-C.SO MARCHE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante a 6Km FFSS- stazione TO PORTA SUSAS	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante a 4 km svincolo tangenziale nord C.so MARCHE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante a 4Km tangenziale di collegamento autostrade	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile della presente esecuzione immobiliare si sviluppa su due piani, precisamente al piano terreno (1°f.t.) con doppio ingresso al civico n.32 di via Bard, servizi al piano rialzato, sottostante piano interrato collegato con due scale interne, privo di accesso carrabile.

Precisamente trovano ubicazione:

- al piano terreno i locali ingresso-filtro, atrio-reception, corridoio, sale di produzione video e audio, piccolo cortiletto,
- al piano rialzato servizi igienici e relativo antibagno,
- nel piano interrato, privo di accesso carrabile, collegati con due scale interne, locali di deposito e locale ex centrale termica.

Utilizzato per l'attività dalla società SUB MIX PRO STUDIO snc, il fabbricato, oggetto di recenti lavori di sistemazione interna e adeguamento dei locali, presenta caratteristiche tipologiche idonee alla specifica attività di realizzazione e riproduzione di video e audio, con locali accessori di regia, sala prove, servizi e depositi.

In base a quanto rilevato, presenta differenti stadi di esecuzione e finiture tali da individuare zone con opere compiute e già utilizzabili e altre al rustico, in cattivo stato di conservazione o ancora da completare.

Rispetto al progetto presentato con Pratica Edilizia CILA 2017-20-12323-01 del 27/06/2017 si elencano:

1. ZONA CON OPERE COMPIUTE

• AL PIANO TERRENO:

- - locali ingresso-filtro e vano scala, con altezza al controsoffitto m. 3,73 per mq. 31,80 (lordo mq. 35,95),
- - atrio-reception e corridoio con altezza al controsoffitto m.3,03 per mq. 122,20 (lordo mq. 138,75),
- - SALA PRODUZIONE VIDEO con relativo palco e retropalco, saletta di regia video, con altezza al controsoffitto m.3,22 per mq. 122,00 (lordo mq. 140,20),
- - SALA PROVE 1, ubicata oltre la sala video, con altezza al controsoffitto m.3,22 di mq. 25,10 (lordo mq. 29,65),
attualmente non collegata all'impianto elettrico;

- AL PIANO RIALZATO:
 - - locali servizi igienici, del personale, artisti e D.A., e antilocale con altezza al controsoffitto m.2,47 per mq. 17,70 (lordo mq. 21,00), **il servizio igienico D.A. risulta non completato;**
- AL PIANO INTERRATO
 - - locale magazzino principale, con altezza all'intradosso solaio m.2,45 per mq. 122,70 (lordo mq. 148,60)

Le caratteristiche tecniche costruttive e gli impianti installati in questi locali vengono dettagliate nella sottostante dedicata sezione .

2. ZONE AL RUSTICO

- AL PIANO TERRENO:
 - SALA AUDIO 2, con accesso dal corridoio, altezza all'intradosso solaio a m. 2,45 - 3,85 per mq. 24,20 (lordo mq. 28,60),
 - SALA AUDIO 3, adiacente sala regia e locale tecnico, con accesso dal cortiletto interno, altezza all'intradosso solaio m.3,85 per mq. 65,00 (lordo mq. 80,80),
 - cortiletto interno di collegamento di mq. 33,45 privo di accesso carrabile;
- AL PIANO INTERRATO
 - locale magazzino, con altezza all'intradosso solaio a m.2,45 e m. 3,63 per mq. 36,20 (lordo mq. 49,70),
 - locale magazzino e locale ex centrale termica, con altezza all'intradosso solaio m.2,35 per mq. 65,70 (lordo mq. 77,20),
 - due scale, ad unica rampa, per il collegamento con il piano terra di mq. 7,60 e mq. 4,60 (lordi mq. 9,00 e mq.6,30).

Questi locali risultano in pessimo stato di manutenzione e con interventi edilizi parzialmente eseguiti e mai completati.

Si rilevano a dettaglio per la SALA AUDIO 2 e SALA AUDIO 3 e REGIA al piano terreno:

- posa parziale dei telai metallici delle contropareti e delle controsoffittature,
- risultano eseguite alcune tracce per gli impianti, ma in assenza di impianti,
- pavimentazione e murature di precedente esecuzione o al rustico,
- non sono stati installati gli impianti e i locali sono privi di serramenti esterni e interni,

Tutti i locali eseguiti al rustico presentano evidenti segni di infiltrazioni meteoriche, dovuti a mancata manutenzione e/o di idonea protezione, anche provvisoria, delle

opere già eseguite ed in genere dei manufatti costituenti il corpo di fabbrica.

Le suddette infiltrazioni hanno generato ammaloramenti, distacchi di intonaco e formazione di muffe e licheni.

Inoltre i locali sono occupati da scarti di materiali utilizzati nella ristrutturazione, rifiuti di diverso genere, masserizie, che dovranno essere rimossi e smaltiti secondo le tipologie dei materiali.

Per l'immobile in oggetto non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE).

A dettaglio dello stato di fatto si allega documentazione fotografica.

Nella sezione sottostante sono riportate le tipologie delle strutture e le caratteristiche delle componenti edilizie

Delle Strutture:

strutture verticali:

nella media 

La struttura portante è costituita da muri e pilastri in calcestruzzo armato.

Le pareti delle divisioni interne sono:

- tramezzi in mattoni di laterizio forato e intonaco spessore cm10 per i servizi igienici,

- parete in blocchi di laterizio e intonaco spessore cm 20 per le partizioni dei locali, queste in parte rivestite con lastre di cartongesso fonoassorbenti

copertura: TETTO PIANO, costituito da solaio piano in latero cemeneto con lucernari a cupola con telaio in metallo e lastra di policarbonato.

nella media 

I cornicioni verso Via Bard presentano ammaloramenti per infiltrazioni acque meteoriche

travi: costruite in cemento armato

nella media 

scale interne: struttura in cemento armato.

nella media 

SCALA dal P.TERRENO al P. RIAZATO, a doppia rampa, di collegamento ai locali servizi igienici e sottotetto, ha pedate e alzate rivestite in ceramica, parapetto e corrimano in profilati a disegni semplice in metallo; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Per il superamento del dislivello e fruibilità per D.A. **non è stata installata piattaforma di sollevamento** nella zona filtro-ingresso (lo spazio in progetto è attualmente pavimentato).

SCALE DI COLLEGAMENTO al PIANO INTERRATO, a rampa unica, hanno gradini in cemento e pareti al rustico.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:

nella media 

- FINESTRA del locale DISIMPEGNO SERVIZI IGIENICI in alluminio anodizzato naturale, a 5 specchiature vetro camera, protezione con tapparella in metallo coibentato

- FINESTRA locale WC del PERSONALE in alluminio anodizzato naturale, ad un battente, vetro camera, protezione con tapparella di metallo coibentato

- FINESTRA magazzino seminterrato in profilati di ferro verniciato, vetro semplice

protezioni infissi esterni:

tapparelle realizzate in alluminio. per serramenti dei locali servizi igienici, verso Via Bard

infissi esterni:

PORTONCINO BLINDATO ACCESSO CORTILETTO interno, in lamiera di ferro verniciato, provvisto di accessori, maniglia e serratura

manto di copertura:

realizzato in impermeabilizzazione di soletta c.a. del tetto piano

pareti esterne:

sono in muratura di mattoni di laterizio, finitura con intonaco in cemento.

La muratura vs Via Bard è rivestita sul lato esterno in pietra travertino.

Il muro di confine tra il cortiletto interno e altra proprietà è in blocchi di cemento al rustico, con copertina prefabbricata in cemento

rivestimento esterno: realizzato in pietra.

La facciata prospiciente Via Bard è rivestita sul lato esterno con lastre di pietra tipo travertino, le aperture per i serramenti sono finite con soglie e cornici anch'esse in pietra tipo travertino.

pavimentazione esterna:

CORTILETTO INTERNO realizzata in mattonelle di cemento

portone di ingresso:

PORTONE INGRESSO VIA BARD infisso a doppia apertura scorrevole e parte fissa. Realizzato in alluminio e vetro, con apertura automatica a rilevamento movimento, protezione con serranda in alluminio.

Non è stato posato il serramento PORTONCINO capo scala, la chiusura del vano porta è attualmente costituita dalla sola serranda in alluminio

infissi interni:

nella media 

nella media 

mediocre 

nella media 

nella media 

mediocre 

nella media 

nella media 

SALE AUDIO-VIDEO, CORRIDOI a battente realizzati in ferro.

LOCALI SERVIZI IGIENICI a battente singolo, in legno tamburato

pavimentazione interna:

realizzata in piastrelle in ceramica di diverse dimensioni e colorazioni nei soli locali finiti del piano terreno, dei servizi igienici e del magazzino principale al piano interrato.

plafoni:

CONTROSOFFITTATURA realizzata con telai in alluminio e pannelli in materiale isolante e/o fonoassorbente per ingresso, atrio-reception, sala video e regia, servizi igienici e parzialmente del corridio

rivestimento interno:

SERVIZI IGIENICI alle pareti divisorie del disinpegno e locali servizi igienici al piano rialzato, realizzato in in piastrelle ceramiche ad altezza cm. 2,10

rivestimento interno:

LOCALI DI REGISTRAZIONE realizzato in pannelli isolanti e fonoassorbenti (limitato ai soli locali attualmente utilizzati)

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LOCALI PRINCIPALI DELL'ATTIVITA' AL P. TERRENO (ingresso, atrio, sala produzione video, sala regia, retropalco)	344,55	x	100 %	=	344,55
SERVIZI IGIENICI AL P. PRIMO	21,00	x	100 %	=	21,00
MAGAZZINO AL P. INTERRATO	148,60	x	50 %	=	74,30
LOCALI AL RUSTICO AL P. TERRENO	109,40	x	50 %	=	54,70
MAGAZZINI AL RUSTICO P. INTERRATO	142,20	x	50 %	=	71,10
CORTILETTO INTERNO (senza ingresso carraio)	38,00	x	10 %	=	3,80
Totale:	803,75				569,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: OMI- TORINO
Descrizione: VALORE CAPANNONI TIPICI
Indirizzo: PERIFERICA-POZZO STRADA
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 460,00 pari a 460,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: GRIMALDI IMMOBILIARE
Descrizione: LOCALI OPENSACE IN CAPANNONE
Indirizzo: Strada della Pronda 81
Superfici principali e secondarie: 560
Superfici accessorie:
Prezzo: 195.000,00 pari a 348,21 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: TECNOCASA
Descrizione: BASSO FABBRICATO AD UFFICI E MAGAZZINI
Indirizzo: VIA VILLA GIUSTI 12
Superfici principali e secondarie: 1250
Superfici accessorie:
Prezzo: 530.000,00 pari a 424,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: TECNOCASA
Descrizione: BASSO FABBRICATO A LABORATORIO E VENDITA
Indirizzo: VIA CHIAMBERY 93
Superfici principali e secondarie: 430
Superfici accessorie:
Prezzo: 200.000,00 pari a 465,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata utilizzando in criterio del cosiddetto “metodo del confronto di mercato”.

Si sono quindi comparati il bene oggetto di stima con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc. Sono stati impiegati i valori di mercato conseguenti a specifiche ricerche condotte sul mercato locale territorialmente idonee comparabili ed anche sulla base dei dati pubblicati sui listini e quotazioni immobiliari ragguagliati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell’immobile analizzato ed oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono:

1. catasto di TORINO;
2. ufficio del registro di TORINO;
3. conservatoria dei registri immobiliari di TORINO;
4. ufficio tecnico di TORINO;
5. agenzie e Osservatori mercato immobiliare: Grimaldi immobiliare, Tecnocasa, OMI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 569,45 x 420,00 = **239.169,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DEPREZZAMENTO PER CONDIZIONI DI MANUTENZIONE PRECARIA	-23.916,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 215.252,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 215.252,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, ufficio del registro di TORINO 1, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 1, ufficio tecnico di TORINO, agenzie: GRIMALDI IMMOBILIARE - TECNOCASA, osservatori del mercato immobiliare OMI-AG.TERRITORIO

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	laboratorio produzione video e musica	569,45	0,00	215.252,10	215.252,10
				215.252,10 €	215.252,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.002,10**

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: **€. 329,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.000,00**

data 17/07/2024

il tecnico incaricato

Gian Paolo Pitzalis

Gian Paolo Pitzalis

