



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

535/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Sabrina Gambino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

BARTOLINI Geom. Paolo

CF: BRTPLA74S07C722W
con studio in CIRIÈ' (TO) via san maurizio 6
telefono: 0119206050
fax: 0119206050
email: info@studio-bartolini.eu
PEC: paolo.bartolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 535/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a VAL DELLA TORRE via Galileo Ferraris 11/B, della superficie commerciale di **465,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone di tipo artigianale, libero su due lati in contesto industriale urbanizzato distante dal centro cittadino, con accesso carraio da via Galileo Ferraris, composto da area di lavorazione al piano terreno, blocco servizi su due piani (spogliatoio, laboratorio e wc al piano terra, uffici, archivio e wc al piano primo collegati da scala interna) oltre area esterna esclusiva cintata su due lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 6,80 sotto capriata. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 418 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.282,74 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO FERRARIS n. 11/B, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 13.11.2000 prot. 548489 in atti dal 26/09/2001 per rettifica classamento n. 963639.1/2000 e precedente costituzione del 13.10.2000 prot. 963639 in atti dal 13.10.2000 n. 8486.1/2000
Coerenze: Da nord in senso orario: via G. Ferraris, proprietà altra ditta su due lati, via G. Ferraris.
Si allegano visura storica e planimetrie del N.C.E.U.; cfr. doc. 12 allegato.
- foglio 32 particella 418 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 749, derivante da Tabella di variazione del 24.09.2001 prot. 5471 in atti dal 24.09.2001 n. 43960.1/2001
Il presente mappale è stato originato dalla soppressione dei mappali nn. 404 (ex 190, ex-ex 8) - 408 (ex 200, ex-ex 11) - 410 (ex 206, ex-ex 67) stesso foglio. Si allegano visure catastali storiche ed estratto di mappa catasto terreni; cfr. doc. 13 allegato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	465,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.530,00
Data della valutazione:	03/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6 rinnovabile, stipulato il 01/06/2012, con scadenza il 31/05/2024, registrato il 22/06/2012 a U.T. TORINO 1 ai nn. 2700 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il

pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 26.595,84 €/anno.
Si precisa quanto segue.

La denominazione della ditta nell'attuale *** DATO OSCURATO *** è stata verificata con visura storica presso la CCIAA di Torino effettuata in data 30.12.2021 (cfr. doc. 15 allegato) potendo confermare trattarsi della stessa ditta *** DATO OSCURATO *** con sede in Val della Torre (TO) via _____ p.iva _____ firmataria del contratto di locazione.

A seguito delle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate, tra i vari uffici consultati (AA.EE. Dipartimenti Provinciali I e II di Torino e Uffici Territoriali di Rivoli, Pinerolo e Susa), l'Ufficio Territoriale di Torino 1, mezzo mail del 27.10.2021 (cfr. doc. 16 allegato) precisava che per il contratto sopra descritto non risultava comunicata ulteriore proroga e pertanto ritenuto cessato dallo stesso Ufficio. L'occupante tramite il proprio legale Avv. *** DATO OSCURATO *** , con comunicazione del 15.11.2021 che si allega (cfr. doc. 2 allegato) ha fornito copia del contratto di locazione sopra descritto, che si compie alla presente (cfr. doc.1 allegato), e contestualmente ha precisato che il contratto, avente prima scadenza al 31.05.2018, si è automaticamente rinnovato (x art. 5 del contratto stesso) sino al 31.05.2024 ed ha valore a norma dell'art. 2923 c.c. non essendo intervenuta alcuna comunicazione di recesso.

Il comparante al sopralluogo, sig. *** DATO OSCURATO *** in qualità di socio della ditta conduttrice *** DATO OSCURATO *** dichiarava che la società anzidetta occupava l'immobile pignorato presso il quale ha sede in forza del contratto di locazione intra precisato.

A seguito delle verifiche fatte lo scrivente ritiene che il bene pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato dal conduttore *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Fonte Certificazione Notarile in atti e documentazione depositata nel fascicolo telematico.

L'esperto scrivente ha provveduto ad esperire un'ispezione ipotecaria di aggiornamento (cfr. doc. 6 allegato) a nome del soggetto esecutato al fine di verificare l'esistenza o meno di ulteriori trascrizioni/iscrizioni relative al bene pignorato dopo la certificazione notarile ex art. 567 cpc, dalla quale ha verificato che non sono intervenute nuove formalità/annotazioni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Nel caso di annotazione di restrizione dei beni dalle formalità gravanti sui beni della procedura, il costo di cancellazione potrà subire aggiornamento in relazione alla base imponibile determinata dall'A.E. La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti. Nella presente relazione verranno indicati i costi di cancellazione delle formalità per imposta di bollo (59 €/cad.) e tassa ipotecaria (35 €/cad.) mentre sono riservati alla data dell'aggiudicazione dell'immobile trasferito quelli per imposte ipotecarie (se valori < 40.000,00 € imposta fissa 200,00 €/cad., se > 40.000,00 € imposta percentuale 0,50 % base imponibile/cad.).

Per il presente lotto unico sono da cancellare parzialmente (restrizione dei beni) o totalmente n. 3 formalità per complessivi 275 € (di cui 177 € di imposta di bollo e 105 € di tassa ipotecaria) oltre all'imposta ipotecaria da determinarsi all'aggiudicazione in misura fissa o percentuale.

Dalle indagini effettuate non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sul'u.i. pignorata.

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 14/03/2014 a firma di notaio Gallo-Orsi Maurizio ai nn. 11032/6537 di repertorio, iscritta il 01/04/2014 a C.RR.II. Torino 2 ai nn. 10542/1398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00 €.

Importo capitale: 200.000,00 €.

Durata ipoteca: 6 anni.

La formalità è riferita solamente a bene pignorato, per il diritto di proprietà pari ad 1/1..

Tale formalità colpisce unicamente il bene pignorato pertanto andrà cancellata totalmente. Cfr. doc. 3 allegato.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/02/2020 a firma di Tribunale di Brescia ai nn. 988 di repertorio, iscritta il 27/04/2021 a C.RR.II. Torino 2 ai nn. 17999/2796, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00 €.

Importo capitale: 85.770,88 €.

La formalità è riferita solamente a bene pignorato, per la quota di proprietà pari a 1/1, nonché altri beni non interessati dal presente pignoramento..

Tale formalità colpisce anche altri beni oltre quello pignorato pertanto andrà cancellata parzialmente. Cfr. doc. 4 allegato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/06/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 8074 di repertorio, trascritta il 20/07/2021 a C.RR.II. Torino 2 ai nn. 33381/24343, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a bene pignorato, per la quota di proprietà pari a 1/1..

Precetto notificato per l'importo di euro 298.673,10 oltre interessi e spese. Cfr. doc. 5 allegato.

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:

Dalle indagini esperite il bene pignorato non risulta ricompreso in condominio.

Pesi e usi civici

A seguito delle ricerche effettuate a mezzo dei servizi "Usi civici" della Regione Piemonte ed "Estratto urbanistico" della Città di Torino non sono emersi usi civici gravanti sull'immobile pignorato; cfr. doc. 10 allegato.

Dalla documentazione a disposizione di questo esperto non risultano pesi gravanti sull'u.i. in parola

o se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Questo esperto ha rivolto domanda alla Cancelleria Centrale Civile del Tribunale di Torino per ottenere informazioni in merito; sulla scorta delle informazioni ricevute risultano esistenti altri procedimenti giudiziari contro la società esecutata, di cui tre risultano in "attesa esito udienza" ma non vi è modo di comprendere se siano riguardanti o meno il bene pignorato. Cfr. doc. 11 allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che:

- con atto rogito notaio Giancarlo Grassi Reverdini del 06.06.2006 rep. 92128/25359, trascritto presso la C.RR.II. Torino 2 il 26.06.2006 ai nn. 32888/20571, la società " *** DATO OSCURATO *** " si è trasformata in " *** DATO OSCURATO *** ".
- con atto rogito notaio Maurizio Gallo-Orsi del 19.12.2019 rep. 15027/9071, trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 17.01.2020 ai nn. 1977/1476 la società " *** DATO OSCURATO *** " si è trasformata in " *** DATO OSCURATO *** ".

Fonte Certificazione notarile in atti.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/03/2000 a firma di notaio Giancarlo Grassi Reverdini ai nn. 77005/19637 di repertorio, registrato il 19/04/2000 a Torino Ufficio 4 Entrate ai nn. 1785 serie IV, trascritto il 14/04/2000 a C.RR.II. Torino 2 ai nn. 14861/9174.

Il titolo è riferito solamente a mappali su cui è stato costruito il complesso pignorato, per la quota di proprietà pari a 1/1, oltre altri appezzamenti di terreno non pertinenti..

La copia del titolo di provenienza in capo all'esecutato è stata acquisita presso l'Archivio Notarile di Torino (cfr. doc. 7 allegato). Sono stati compravenduti i terreni distinti in mappa del catasto terreni al Fg. 32 n. 190 di a.10 ca. 43, n. 200 di a. 18 ca. 77 e 206 di a. 2 ca. 80, oltre ad altri terreni non oggetto del pignoramento, su cui è stato costruito il complesso pignorato. Ai fini della continuità dei dati di natura catastale nell'arco del ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento i mappali originari (n. 190, 200 e 206) sono stati soppressi per frazionamento presentato in catasto in data 16.02.2000 prot. 531071 in atti dal 18.09.2001 (n. 316.1/2000) generando i mappali nn. 404, 408 e 410; questi ultimi mappali sono stati a loro volta soppressi con frazionamento presentato in catasto in data 24.09.2001 prot. 5471 in atti dal 24.09.2001 (n. 43960.1/2001) generando l'attuale mappale n. 418 pignorato di a. 7 ca. 49. Per maggiori approfondimenti si rimanda alla documentazione catastale che si allega (cfr. doc. 13 allegato). Secondo la certificazione notarile in atti l'attuale denominazione della ditta * DATO OSCURATO * è mutata da *** DATO OSCURATO *** e precedente *** DATO OSCURATO *** e pertanto è certificata la continuità delle trascrizioni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia onerosa N. **99/011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione capannone (ex 93/068), presentata il 10/02/1999 con il n. prot.

585 di protocollo, rilasciata il 14/08/1999 con il n. 99/011 di protocollo, agibilità del 14/01/2002 con il n. 1241 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene pignorato.

Le successive varianti: 1) Conc. ed. per variante in c.o. n. 99/011AVA1 del 03/07/2000 2) Conc. ed. per variante in c.o. n. 99/011AVA2 del 18/12/2000. Si segnala D.G.C. n. 132/2000 relativa alla classificazione della ditta (conduttore del bene pignorato) quale industria insalubre come da richiesta U.S.L. 6 (cfr. doc. 8 allegato). Cfr. docc. 8 allegato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "AI" - Aree per impianti artigianali ed industriali che si confermano nella loro ubicazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 59 N.T.A. del P.R.G.C.. Classe I di pericolosità geomorfologica. Complesso immobiliare ricompreso entro "Fascia di rispetto Ditta *** DATO OSCURATO *** e area di osservazione" esternamente all'area di danno.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata, si ritiene che l'unità immobiliare pignorata sia sostanzialmente conforme, fatta eccezione per alcune difformità interne rilevate al piano primo, ovvero: - lievi difformità distributive interne rispetto al licenziato; - altezza interna inferiore ai minimi di legge in una porzione dell'ufficio open space, il tutto come rappresentato nell'elaborato grafico che si allega (cfr. doc. 9 allegato). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per quanto riguarda le diverse altezze interne riscontrate al piano primo (archivio, wc e porzione di ufficio) questo esperto non ritiene di poterle considerare difformità edilizie rispetto all'unica sezione A-A rappresentata nel progetto architettonico (Variante n. 2) non passante nelle porzioni esaminate. Alla luce di quanto anticipato lo scrivente ritiene che le altezze rilevate nell'archivio-antibagno e nel wc siano rispondenti alle norme di legge quali locali accessori; diverso il parere per quanto riguarda la porzione di ufficio open-space che presenta una contro-soffittatura posta ad un'altezza di 2,46 m; al momento del sopralluogo non è stato possibile determinare se tale manufatto abbia carattere strutturale o meno. Ai fini della sua regolarizzazione, nel caso in cui non abbia valenza strutturale sarà necessario procedere alla sua rimozione ripristinando l'altezza interna minima di legge, mentre in caso contrario si dovrà procedere con la sua separazione dal resto dell'ufficio (formando un disimpegno con connotazione accessoria non principale) a mezzo della costruzione di una tramezzatura completa di porta di collegamento. Sulla base di quanto precede, previa verifica della qualità del manufatto di contro-soffittatura, le irregolarità, comprese quelle distributive, potranno essere sanate a mezzo del deposito di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. con eventuali opere di regolarizzazione per messa a norma. Il tutto fatto salva e impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale.

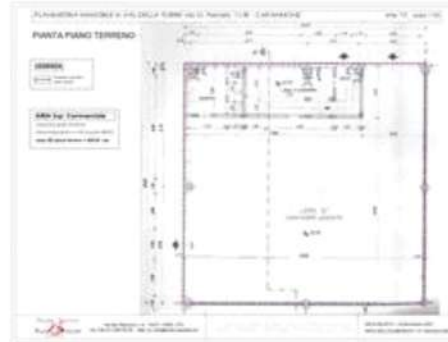
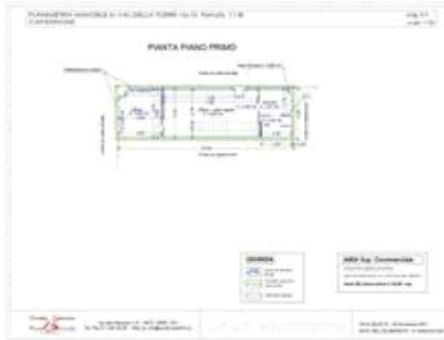
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- oneri tecnico-professionali (escl. anticipazioni, diritti, oo.ll., eventuali sanzioni, ecc): € 1.500,00
- demolizione e smaltimento controsoffitto e/o realizzazione tramezzo con serramento (escl. oo.ll.): € 1.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a bene pignorato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

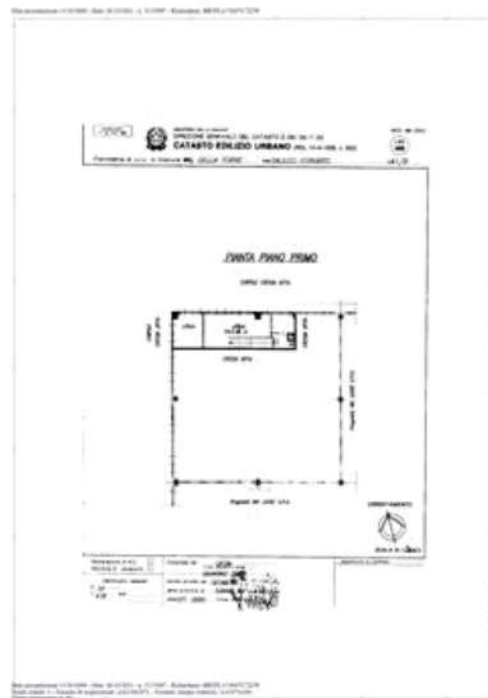
Sono state rilevate le seguenti difformità: Inesatta rappresentazione grafica della planimetria catastale nella parte del piano 1 (diverse altezze interne/presenza di contro-soffittatura).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità riscontrate sono da considerarsi, alla luce delle disposizioni fornite dall'Agenzia delle Entrate rispetto agli obblighi di presentazione degli atti di aggiornamento catastali, come non rilevanti. Per il caso di specie, le differenze tra stato di fatto e situazione rappresentata nella planimetria catastale non incidono sul classamento e consistenza dell'u.i. e non richiedono obbligatoriamente l'aggiornamento della planimetria per esatta rappresentazione grafica del bene, attività che resta comunque facoltativa. Per le ragioni anzi esplicitate si esprime parere di conformità catastale.

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria C.F. piano terreno



Planimetria C.F. piano primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VAL DELLA TORRE VIA GALILEO FERRARIS 11/B

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a VAL DELLA TORRE via Galileo Ferraris 11/B, della superficie commerciale di **465,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Capannone di tipo artigianale, libero su due lati in contesto industriale urbanizzato distante dal centro cittadino, con accesso carraio da via Galileo Ferraris, composto da area di lavorazione al piano terreno, blocco servizi su due piani (spogliatoio, laboratorio e wc al piano terra, uffici, archivio e wc al piano primo collegati da scala interna) oltre area esterna esclusiva cintata su due lati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 6,80 sotto capriata. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 418 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.282,74 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEO FERRARIS n. 11/B, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 13.11.2000 prot. 548489 in atti dal 26/09/2001 per rettifica classamento n. 963639.1/2000 e precedente costituzione del 13.10.2000 prot. 963639 in atti dal 13.10.2000 n. 8486.1/2000

Coerenze: Da nord in senso orario: via G. Ferraris, proprietà altra ditta su due lati, via G. Ferraris.

Si allegano visura storica e planimetrie del N.C.E.U.; cfr. doc. 12 allegato.

- foglio 32 particella 418 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 749, derivante da Tabella di variazione del 24.09.2001 prot. 5471 in atti dal 24.09.2001 n. 43960.1/2001
Il presente mappale è stato originato dalla soppressione dei mappali nn. 404 (ex 190, ex-ex 8) - 408 (ex 200, ex-ex 11) - 410 (ex 206, ex-ex 67) stesso foglio. Si allegano visure catastali storiche ed estratto di mappa catasto terreni; cfr. doc. 13 allegato.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



interno capannone piano terra



zona uffici piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 11 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche estrinseche

Il bene pingorato è sito nella zona industriale di Val della Torre, ad est del territorio comunale, a circa 5 Km dal centro cittadino, lungo l'arteria che unisce Givoletto-Caselette SP 181 adatta al traffico pesante ed a circa 3 km dall'imbocco con la SP 24 che collega alla Città Metropolitana di Torino.

L'area in cui sorge il capannone è sorta intorno al 2000 con piano urbanistico industriale comunale.

L'area industriale, in occasione della ricognizione si presentava largamente in esercizio, insediata da pluralità di piccole-medie aziende; nei pressi è stata riscontrata la presenza di un cartello pubblicitario di inserzione per messa in vendita di un capannone ma non sono stati riscontrati altri cartelli nè per offerte in vendita nè per offerte in affitto.

Ai fini valutativi estimativi l'area industriale del Comune di Val della Torre si assoma all'area del Comune di Givoletto per collocazione, caratteristiche, epoca di costruzione e posizione geografica.

Caratteristiche intrinseche

Il fabbricato, di tipo artigianale è terra-cielo, è libero su due lati e costituisce porzione di una più ampia struttura prefabbricata di medesima tipologia.

Il capannone ha piano pavimento e di cortile a quota di poco inferiore rispetto al piano stradale principale della via Galileo Ferraris.

L'accesso pedonale e carraio avviene dal civico 11/B della via G. Ferraris da strada asfaltata in lieve pendenza. Il cortile esterno, cintato con muri in cls. armato e cancellate in ferro è pavimentato in cls. liscio, in parte danneggiato nelle superfici carrabili.

L'immobile presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia prefabbricata in cls. armato, ovvero struttura portante in cls. a vista, tetto a falde con tegoloni prefabbricati (con inserti trasparenti) nascosti dai pannelli prefabbricati delle pareti perimetrali in cls. finiti con ghiaietto, finestrate a nastro, ampio portone d'accesso sul lato principale e uscita secondaria sul lato secondario.

Gli ambienti interni presentano finiture tipiche dell'edilizia industriale con un discreto grado di finitura e materiali posati rispetto alla media.

Il capannone è formato da una porzione di circa 335 mq. destinata alla produzione (attualmente lavorazioni di materie plastiche) a tutt'altezza di 6,80 mt. al di sotto delle capriate e da una restante porzione di circa 70 mq. per piano destinata al blocco di servizio (locali laboratorio-spogliatoio al p.terra e uffici-archivio e wc al piano primo collegati da comoda scala interna pavimentata in pietra).

La pavimentazione dell'area di produzione è in cemento liscio per uso artigianale carrabile.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; a livello impiantistico e di finiture presenta le normali dotazioni legate alla destinazione in atto. Per le caratteristiche e le dimensioni dei vari ambienti si fa rimando alla documentazione fotografica e alla planimetria allestite dallo scrivente che si allegano (cfr. docc. 14 e 9 allegati).

Non è stato possibile verificare la rispondenza alle norme impiantistiche vigenti ed il regolare funzionamento degli impianti.

N.B. Parte di beni ed impianti attualmente a servizio dell'immobile, secondo le indicazioni ricevute in situ dal conduttore e le dichiarazioni del di lui legale avv.to *** DATO OSCURATO *** che si compiegano (cfr. doc. 2 allegato), risultano esclusi dal pignoramento in quanto di proprietà della ditta *** DATO OSCURATO *** (medesimo conduttore) *strettamente legati all'attività esercitata dalla stessa e che all'atto dell'eventuale rilascio dell'immobile condotto in locazione verranno dalla stessa asportati. Trattasi di beni il cui costo di acquisto o realizzo è oggetto, ancora attualmente, di ammortamento come si potrà evincere dalla contabilità aziendale.* Tra questi impianti quello elettrico di forza, termico a pannelli radianti e di aria compressa a servizio della parte produttiva.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: varia realizzati in alluminio. Serramenti in alluminio con finestre a nastro e portoni a battente. ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in alluminio. tra uffici e capannone i serramenti sono di tipologia REI. ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in vario. Pavimentazioni in cls. liscio nel capannone, in piastrelle di ceramica nei restanti locali ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non rilevabile. Di proprietà del conduttore, secondo quanto dichiarato dallo stesso, per la porzione del capannone. ★★★★★★★★★★

fognatura: conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★

gas: conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★

idrico: conformità: non rilevabile. Acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico al piano terreno e al piano primo tramite la caldaia utilizzata per il riscaldamento del piano. ★★★★★★★★★★

citofonico: conformità: non rilevabile ★★★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in pannelli radianti a soffitto conformità: non rilevabile. Per il capannone. Di proprietà del conduttore, secondo quanto dichiarato dallo stesso. ★★★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. Blocco uffici al piano primo ★★★★★★★★★★

aria compressa: conformità: non rilevabile. Di proprietà del conduttore, secondo quanto dichiarato dallo stesso. ★★★★★★★★★★

antincendio: conformità: non rilevabile. Di proprietà del conduttore, secondo quanto dichiarato dallo stesso. ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

scale interne: con pianerottolo di riposo realizzate in muratura. rivestimento in granito ★★★★★★★★★★

lucido.

copertura: Struttura coprente per compressore esterno. Di proprietà del conduttore, secondo quanto dichiarato dallo stesso.

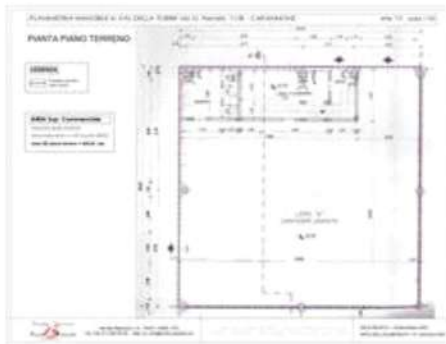


CONSISTENZA:

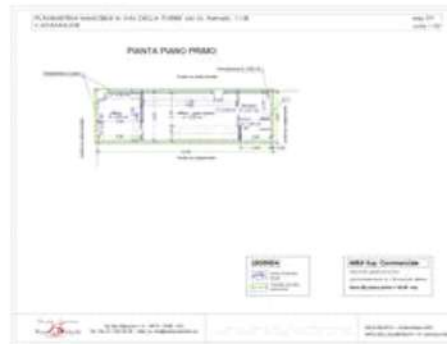
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terreno - area produttiva-laboratorio	335,00	x	100 %	=	335,00
piano terreno - blocco servizi	65,00	x	100 %	=	65,00
piano primo - blocco servizi	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	465,00				465,00



Piano terreno



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *03/01/2022*

Fonte di informazione: *Immobiliare.it*

Descrizione: *capannone industriale a 1 piano fuori terra di circa 7 mt. predisposto per piano soppalcato (con carri ponte).*

Indirizzo: *Val della Torre*

Superfici principali e secondarie: *300*

Superfici accessorie:

Prezzo: *200.000,00 pari a 666,67 Euro/mq*

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Capannone produttivo di 350 mq., area uffici su 2 piani di circa 150 mq. e area esterna di 320 mq., completo di impianto di riscaldamento e raffrescamento con termoconvettori, di altezza di circa 7 mt., imp. el. 220/380

Indirizzo: via Galileo Ferraris, 6 Givoletto

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 198.000,00 pari a 396,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it e Real Estate Discount. Immobile ex leasing promosso con vendita in asta privata non da Tribunale.

Descrizione: Capannone produttivo di 157 mq. con accesso dal piano 1, abitazione su 1 piano di circa 68 mq., soppalco a deposito al p. 1 e area esterna di 184 mq., di altezza di circa 3-4 mt.,

Indirizzo: via Galileo Ferraris, 9 Givoletto

Superfici principali e secondarie: 277

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 270,76 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.000,00 pari a: 339,35 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/01/2022

Fonte di informazione: cartello esposto e Immobiliare.it

Descrizione: Capannone ad uso produttivo di 300 mq. + 145 mq. al p.t., con zona uffici al piano 1 di 145 mq. e cortile privato, altezza 7 mt.

Indirizzo: via Lanzo, 26 Val della Torre

Superfici principali e secondarie: 590

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 338,98 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.E. - OMI (03/01/2022)

Valore minimo: 240,00

Valore massimo: 480,00

Note: Anno 2021 - 1 sem. Comune di Val della Torre Intero Territorio Comunale Cod. Zona B1 - Capannoni Industriali in Stato Conservativo Normale.

Real estate Discount - Referente commerciale (03/01/2022)

Domanda: Trattativa privata - immobile ex leasing che ha ottenuto interesse per acquisto al prezzo di 75.000 €. L'agenzia ha indetto asta per battere la vendita al prezzo ricevuto o migliore.

Offerta: 94000 € prezzo di partenza.

Note: In relazione all'offerta in vendita via Galileo Ferraris, 9 Givoletto - 75.000 €. L'immobile è accessibile dal piano 1 ricavato sopralcando il capannone a mezzo dei carriponte. Al livello sottostante esiste altro piano terreno non oggetto di vendita. E' in vendita quindi solo la porzione soprastante del capannone che segue i dislivelli del terreno per cui il piano primo gode di area esterna a verde. Di fatto è inserito in condominio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ANALISI DI MERCATO

I dati pubblicati dall'Osservatore Borsino Immobiliare.it disponibile on line per il 2020 riportano, per confronto con anno 2019, Comune di Val della Torre:

Andamento delle quotazioni non residenziali e prezzo medio per produttivo N.D. €/mq.

Andamento Vendite Non Residenziali in calo - 55,95%

Secondo i dati dell'A.E. nel periodo gennaio 2019-settembre 2021 nel Comune di Val della Torre non sono stati riscontrati valori dichiarati in atti di compravendita.

Si estrae dinamicità del mercato: Bassa

Nella fattispecie si opera all'interno di una forma di mercato di CONCORRENZA MONOPOLISTICA dove operano un grande numero di acquirenti e un numero limitato di venditori, e dove il prodotto è omogeneo. E' una tipica condizione di libero mercato dell'usato.

RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI DI COMPARAZIONE

Attraverso il sito dell'A.E. - Consultazione dei valori immobiliari dichiarati - nel comune di Val della Torre non sono stati individuati atti nell'arco temporale disponibile pertanto la ricerca dei dati comparabili per reali contrattazioni di mercato non ha prodotto risultati .

Sulla base dei dati raccolti, lo scrivente ritiene più affidabile ricorrere alla stima per comparazione diretta monoparametrica del prezzo medio Direct Market Approach (Direct).

Nella presente relazione sono stati inseriti anche alcuni annunci di vendita per beni simili senza finalità di riferimento per la determinazione del valore di stima del prezzo di mercato quanto ad indicazione delle caratteristiche del mercato immobiliare zonale.

CRITERIO DI STIMA

Nell'ambito del **criterio di stima del valore di mercato (Market Value)**, inteso secondo l'IVS come *"il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*, il procedimento adottato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello per **confronto diretto (Direct Market Approach)** con stima monoparametrica basata sull'unico parametro della Superficie Commerciale confrontando beni simili all'oggetto di stima (subject) che hanno formato trattative di mercato in un periodo recente, in principio di ordinarietà.

Sempre secondo l'IVS La **Superficie Commerciale** *"è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti e talaltra calcolabili in quelli stipulati a corpo." e ancora I rapporti mercantili superficiali "si riferiscono ai rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale."*

La Superficie Commerciale del subject è stata estratta dalla planimetria compilata a seguito del sopralluogo a cui si rimanda, in occasione del quale sono state effettuate opportune misurazioni metriche a campione.

I Rapporti mercantili impiegati nella stima sono noti nella pratica di zona del mercato immobiliare osservato.

Il valore di stima secondo il criterio del Confronto diretto Market Approach, si determina con l'espressione

$$V = p * S$$

dove

p = valore dell'unità parametrica ottenuto da indagini di mercato su beni comparabili;

S = superficie commerciale.

Esaminate le caratteristiche immobiliari dell'immobile di stima, lo scrivente ritiene che la fascia di mercato media cui riferire il subject sia quella del capannone medio produttivo in normali condizioni con valori unitari a mq. di Sup. commerciale tra 300 e 500 €/mq. in caso di ordinarietà.

E' una comotazione negativa che si discosta dall'ordinarietà l'assenza dell'impianto elettrico di forza 220/380 a servizio dell'area produttiva, di proprietà del conduttore.

Esaminati i dati raccolti il valore dell'unità parametrica p viene fissato nel valore medio di 400 €/mq..

Fatto salvo il corretto funzionamento degli impianti, delle parti/componenti tutte, l'assenza di vizi e quanto non noto all'esperto valutatore, aspetti tutti che si ritengono compensati dalla svalutazione percentuale giudiziaria per assenza di garanzia di vizi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	465,00	x	400,00	=	186.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 186.000,00
---	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 186.000,00
--	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati lo scrivente ha provveduto a sondare il mercato immobiliare locale avendo cura di concentrare le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche estrinseche, intrinseche, qualitative e quantitative. Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale e secondo il principio dell'ordinarietà. Lo scrivente, tra le altre cose, ha consultato le maggiori pubblicazioni degli Istituti del settore immobiliare che costituiscono riferimento per gli operatori del mercato ed i siti dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI) e della Camera di Commercio di Torino Osservatorio Immobiliare Città di Torino). Le valutazioni sono state basate, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiali) identificate ai sensi dell'art. 568 co. 2 c.p.c. quali superfici commerciali. Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria delle superfici dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda - SEL) e delle superfici per le parti accessorie e pertinenziali per gli opportuni indici mercantili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino - Val della Torre, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Val della Torre, agenzie: varie, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., BORSINO IMMOBILIARE

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 artigianale	465,00	0,00	186.000,00	186.000,00
				186.000,00 €	186.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota risulta pignorata per intero.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 18.600,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 24.495,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 275,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.530,00

data 03/01/2022

il tecnico incaricato
BARTOLINI Geom. Paolo