



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

476202087/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'ADDATO

CUSTODE:

IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Leila SAVIO

CF: SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: lsavio@architettitorinopec.it

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO

Pagina 1 di 32

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a ALPIGNANO via Enrico Fermi 53-55, della superficie commerciale di **314,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile A della presente relazione consiste in un capannone ad uso laboratorio artigianale posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra situato nel comune di Alpignano (TO) al civico n° 55 della via Enrico Fermi. L'ingresso avviene attraverso i due portoni in materiale metallico a doppio battente presenti nella facciata est, che immettono in un ambiente unico il cui spazio centrale è scandito dalla presenza dei pilastri; la struttura è in conglomerato cementizio armato, il pavimento in battuto di cemento elicotterato (o trattamento similare), le finestre sono del tipo a nastro poste nelle porzioni superiori delle pareti perimetrali, gli orizzontamenti sono verosimilmente in cemento armato e laterizi, la copertura è in parte in tegole piane e in parte costituita dal solaio che costituisce il piano pavimento dell'immobile sovrastante (corpo B) adibito a civile abitazione e relativo terrazzo. L'altezza netta è di 4 metri circa. Sul fondo del locale, a ridosso della parete nord-ovest, è presente un piccolo soppalco con il piano di appoggio realizzato con profilati in acciaio vincolati ai pilastri ed alle pareti perimetrali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 102 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.601,02 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi n. 53-55, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione in atti dal 09/04/1993 - Partita 3246.

Coerenze: dalla planimetria agli atti del NCEU, da nord in senso orario: area esterna pertinenziale, via Enrico Fermi, area esterna pertinenziale a due lati (cfr. all. 02.1).

Nella visura storica risultano inoltre indicate le seguenti variazioni d'ufficio: VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/1992 in atti dal 21/05/1999 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 1698.1/1992) e VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/1992 in atti dal 12/07/2000 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 1698/1992) (cfr. all. 02.1).

- foglio 2 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 7,3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/1975 in atti dal 30/03/1987 n. 36384 e TIPO MAPPALE del 08/07/1999 TM 1648/92 (cfr. all. 02.8).

Coerenze: dall'estratto di mappa agli atti del Catasto (cfr. all. 02.5), da nord in senso orario: mappali 193, 246, 194, 101.

Originariamente identificato all'impianto meccanografico del 01/06/1977, partita 3513, al Foglio 2 Particella 102, bosco ceduo, classe 3, are 11,77 (cfr. all. 02.4).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 (parte) piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B appartamento a ALPIGNANO via Enrico Fermi 53-55, della superficie commerciale di **212,80**

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile B della presente relazione consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra oltre parte di piano interrato, situato nel comune di Alpignano (TO) al civico n° 53 della via Enrico Fermi. L'ingresso dalla via avviene attraverso due cancelli in materiale metallico, uno carraio a doppio battente ed apertura manuale ed uno pedonale, che immettono nell'area esterna pertinenziale in comune con il corpo A (capannone posto al piano terra). Attraverso la rampa scale posta a ridosso della facciata sud si accede al terrazzo, dal quale a sua volta si accede all'interno dell'unità immobiliare, inoltre sul terrazzo, a ridosso della parete ovest, sono presenti una rampa scale ed un pianerottolo di accesso al piano sottotetto, con struttura in materiale metallico e piano pavimento in legno. Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il piano sottotetto in quanto il conduttore dell'unità immobiliare B ha riferito di non possederne le chiavi e che il locale risulta occupato dal fratello eceutato *** DATO OSCURATO *** ; si precisa inoltre che dalle concessioni edilizie rilasciate, il piano sottotetto risulta privo di abitabilità e indicato unicamente come accessibile, pertanto nella presente relazione verrà considerato come locale secondario a servizio dell'unità principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,86 circa. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO , superficie 7,3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/1975 in atti dal 30/03/1987 n. 36384 e TIPO MAPPALE del 08/07/1999 TM 1648/92 (cfr. all. 02.8) .
Coerenze: dall'estratto di mappa agli atti del Catasto (cfr. all. 02.5), da nord in senso orario: mappali 193, 246, 194, 101.
Originariamente identificato all'impianto meccanografico del 01/06/1977, partita 3513, al Foglio 2 Particella 102, bosco ceduo, classe 3, are 11,77 (cfr. all. 02.4).
- foglio 2 particella 102 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi n. 53-55, piano: S - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione in atti dal 09/04/1993 - Partita 3246.
Coerenze: dalla planimetria agli atti del NCEU, da nord in senso orario: appartamento: area esterna pertinenziale, via Enrico Fermi, area esterna pertinenziale a due lati (cfr. all. 02.2).
cantina: sottosuolo, via Enrico Fermi, scala esterna e sottosuolo a due lati.
Nella visura storica risultano inoltre indicate le seguenti variazioni: VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/1992 in atti dal 21/05/1999 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 1698.1/1992), VARIAZIONE del 01/01/1994 del quadro tariffario e VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie (cfr. all. 02.2).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 (parte) piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

C terreno agricolo a ALPIGNANO via Enrico Fermi 53-55, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di terreno della dimensione di 45 mq secondo quanto indicato nella visura catastale, non delimitato sul sito e pertanto identificabile unicamente dalla rappresentazione riportata nell'estratto di mappa (cfr. all. 02.3) e dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa e la vista satellitare dell'area di interesse, dalla quale è possibile riferire che la porzione di terreno di interesse si trova pressochè al centro del sedime stradale.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO di classe 1, superficie 45, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/1975 in atti dal 30/03/1987 n. 36384.
Coerenze: dall'estratto di mappa agli atti del Catasto (cfr. all. 02.3), da nord in senso orario: mappali 197, 205, 104, 38, 563, 246.
Originariamente identificato all'impianto meccanografico del 01/06/1977 al Foglio 2

Particella 103, bosco ceduo classe 1, di are 15,62 (cfr. all. 02.3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	572,60 m
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 378.859,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 340.000,00
Data della valutazione:	02/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo effettuato il 19/07/2024 gli immobili oggetto della presente relazione risultano occupati come di seguito indicato:

- Corpo A (F. 2 P. 102 Sub. 2): l'immobile risulta occupato in assenza di titolo dalla società " *** DATO OSCURATO *** " di *** DATO OSCURATO *** (fratello dell'esecutato *** DATO OSCURATO ***), nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** , ;

- Corpo B (F2. P. 102 Sub. 3): l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** (fratello dell'esecutato *** DATO OSCURATO ***), nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** , in virtù di contratto di locazione ultranovennale a rogito Notaio OCCELLI Federico in Torino del 22/09/2017 Rep. 821/649, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 25/09/2017 ai numeri 38114/25586 di registro generale/particolare e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Torino 4 in data 25/09/2017 al numero 10852-1T; di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 05.2): "ARTICOLO 1 - CONSENSO ED OGGETTO. I signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , unitamente e solidalmente fra loro, concedono in locazione per uso esclusivo di abitazione al signor *** DATO OSCURATO *** , che accetta i seguenti locali facenti parte del fabbricato sito in Comune di Alpignano via Enrico Fermi numeri 53 et 55, entrostante a terreno distinto in Catasto Terreni con il numero 102 (centodue) del Foglio 2 (due), e precisamente: nel fabbricato di cui sopra con accesso da via Enrico Fermi n. 53 a) al piano primo (secondo fuori terra) alloggio composto da quattro camere, soggiorno, cucina, disimpegno, servizi, terrazzo e scala; coerenti: via Enrico Fermi e cortile comune a tre lati; b) al piano sotterraneo un locale ad uso cantina, un locale centrale termica e scala; simultanei coerenti: via Fermi e terrapieno a tre lati. Detti locali sono censiti in Catasto Fabbricati, come segue: Foglio 2 (due), mappale 102 (centodue), sub. 3 (tre) [...].

ARTICOLO 2 - CANONE ANNUO E OBBLIGHI DI MANUTENZIONE. La locazione è conclusa per un canone annuo di Euro 3.600,00 (tremilaseicento) da corrisponderci in rate mensili anticipate di Euro 300,00 (trecento) ciascuna, al domicilio del locatore. Il conduttore si impegna inoltre nei confronti del locatore che accetta, ad eseguire a sue cure e spese tutte le opere di manutenzione

ordinaria e straordinaria relative all'immobile locato [...].

ARTICOLO 3 [...].

ARTICOLO 4 - DURATA. La locazione è conclusa per la durata di anni 10 (dieci) a partire dalla data odierna e fino al 22 settembre 2027 [...].

Si segnala che durante il sopralluogo il conduttore ha riferito che il piano sottotetto risulta occupato dal debitore * DATO OSCURATO *** , tuttavia detto piano non risulta abitativo nelle travole di progetto ma indicato unicamente come sottotetto accessibile.**

- Corpo C (F2. P. 103): trattasi di piccola porzione di terreno esterna alla recinzione del fabbricato, non delimitata, posta in corrispondenza del sedime stradale, pertanto non è possibile definirne lo stato di occupazione.

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 05.2) è emersa la presenza del citato contratto di locazione ultranovennale (cfr. all. 05.2), oltre ad un contratto cessato nel 2022 relativo al Corpo A (cfr. all. 05.3).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 con aggiornamento al 22/11/2024 (cfr. all. 03.1), le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano gravate dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: dalla documentazione in atti emerge l'atto di intervento dell'Agenzia delle entrate-Riscossione per un credito di €464.583,25.

LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): non si ritiene applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

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 14/03/2008 a firma di Notaio Alessio PARADISO in Torino ai nn. 16235/6751 di repertorio, iscritta il 31/03/2008 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 15959/3180 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 675.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.



Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità si riferisce agli immobili di cui ai corpi A e B oggetto della presente relazione, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente a seguito della vendita di entrambi i corpi (cfr. all. 3.6). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di differenti condizioni in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 8849/2020 di repertorio, trascritta il 27/08/2020 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 29625/20950 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità si riferisce agli immobili di cui ai corpi A, B e C della presente relazione, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente a seguito della vendita di tutti i corpi (cfr. all. 03.7). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di differenti condizioni in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 295,00 così costituiti: - tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria (minimo € 200).

pignoramento, stipulata il 07/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino ai nn. 25204/2023 di repertorio, trascritta il 18/12/2023 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 51653/39154 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità si riferisce agli immobili di cui ai corpi A, B e C della presente relazione, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente a seguito della vendita di tutti i corpi (cfr. all. 03.8). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di differenti condizioni in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 295,00 così costituiti: - tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria (minimo € 200).

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:

Alla data di trascrizione del pignoramento (18/12/2023), gli immobili oggetto della presente relazione risultano di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1 in virtù di accettazione tacita dell'eredità dei genitori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , a loro volta proprietari degli immobili oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe ROMANO in Torino del 24/01/1976 Repertorio numero 29920/7633; l'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Torino e di seguito si riporta stralcio dei contenuti, rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04): *"1. Il signor *** DATO OSCURATO *** vende ai coniugi signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , che accettano e comprano in parti eguali in comune la piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile. 2. Appezamento di terreno in Alpignano, descritto in catasto terreni e da distinguersi in mappa secondo il tipo di frazionamento redatto dal Geom. *** DATO OSCURATO *** su estratto di mappa n. 39421 rilasciato il giorno 8 settembre 1975, approvato il 26 settembre 1975 [...] al Foglio 2,*

n. 102, bosco ceduo di 3^a classe, are cinque e centiare cinque, reddito dominicale £ 9,09 ed agrario £ 0,46;

n. 172, bosco ceduo di 3^a classe, are quattro e centiare cinquanta, reddito dominicale £ 8,10 ed agrario £ 0,40;

n. 103, bosco ceduo di 1^a classe, centiare quarantacinque, reddito dominicale £ 1,35 ed agrario £ 0,05.

il tutto formante un sol corpo, della complessiva superficie misurata di metri quadrati mille figura contornato in rosso nella planimetria che previa ispezione si allega al presente atto sotto la lettera "B". Alle coerenze [...].

3. La vendita è fatta a corpo e l'immobile viene trasferito con ogni diritto, azione e ragione, accessione e pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, precisandosi che: gli acquirenti dovranno immediatamente abbandonare a strada una porzione dell'immobile acquistato e precisamente, della striscia, della larghezza di metri cinque lungo l'intero confine nord; ciò onde concorrere alla formazione di una strada, della complessiva larghezza di metri dieci, in cui anche gli acquirenti avranno ampio diritto di passaggio carrai e pedonale, nonché diritto di immissione di tubazioni idriche, fognature, cavi e linee elettriche e telefoniche. E come meglio la porzione di terreno da dismettersi a strada dagli acquirenti figura colorata in giallo nell'allegata planimetria e compresa tra le lettere Q-A-G-P-Q".

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità, con atto stipulato il 22/03/2023 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 7952/2022 di repertorio, trascritto il 19/04/2023 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 16523/12533 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.4)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità, con atto stipulato il 22/03/2023 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 7952/2022 di repertorio, trascritto il 19/04/2023 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 16524/12534 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.5)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/01/1976 a firma di Notaio Giuseppe ROMANO in Torino ai nn. 29920/7633 di repertorio, trascritto il 04/02/1976 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 2546/2095 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 03.2)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di locazione ultranovennale, con atto stipulato il 22/09/2017 a firma di Notaio OCCELLI Federico ai nn. 821/649 di repertorio, trascritto il 25/09/2017 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 38114/25586 di registro generale/particolare.
(cfr. all. 3.3)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **211/75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione laboratorio artigiano con soprastante alloggio , presentata il 10/11/1975, rilasciata il 08/06/1976 con il n. 211/75 di protocollo, agibilità del 30/01/1984 con il n. 211/75-41/81-42/81 di protocollo.
(cfr. all. 07.1)

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia N. **41/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante distributiva interna laboratorio artigiano e abitazione, presentata il 04/03/1981 con il n. 3109 di protocollo, rilasciata il 20/03/1981 con il n. 41/81 di protocollo.
(cfr. all. 07.2)

Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia N. **42/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di fabbricato industriale, presentata il 04/03/1981 con il n. 3110 di protocollo, rilasciata il 14/04/1981 con il n. 42/81 di protocollo.
(cfr. all. 07.3)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante Generale al Piano Regolatore Vigente vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale D.G.R. n. 7-919 del 17/01/2020, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 6 del 06/02/2020, l'immobile ricade in zona area consolidata per attività produttive di tipo "Pd" per il terreno distinto al Foglio 2 mappale 102; viabilità esistente per il terreno distinto al Foglio 2 mappale 103. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articoli 26 e 59 delle Norme Tecniche di Attuazione. L'esperto ha reperito copia del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area di interesse, che viene allegato alla presente relazione ed al quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 06), dalla lettura del documento emerge che: - i terreni distinti catastalmente al Foglio 2 mappali nn. 102-103 sono compresi in Classe IIa classe di pericolosità "IIa", pericolosità bassa, ai sensi della Circolare 7/LAP/96 s.m.i.; - i terreni distinti catastalmente al Foglio 2 mappali nn. 102-103 sono compresi in Vincolo aeroportuale - ENAC Art.707 D.Lgs. 96/2005; - i terreni distinti catastalmente al Foglio 2 mappali nn. 102-103 sono compresi in Aree dense (d).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella conformazione di alcuni tramezzi interni ai piani interrato e primo e del terrazzo, nell'indicazione di alcune quote rispetto alle tavole di progetto allegate alle concessioni 211/75 e 41/81, mancata indicazione della scala di accesso al piano sottotetto (ed eventuale uso abitativo dello stesso), mancata indicazione della tettoia aperta realizzata sul terrazzo a ridosso della parete nord.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: premesso che l'esperto non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi in merito alle tolleranze eventualmente applicabili o circa la sanabilità o meno di una irregolarità edilizio-urbanistica, e che pertanto l'esperto può solamente esprimere il proprio parere tecnico sulla base dell'unico sopralluogo effettuato, fermo restando che il buon esito circa la presentazione di una pratica in sanatoria può essere certo solo a seguito di formale apertura della pratica stessa, di redazione del progetto completo degli opportuni calcoli e verifiche dimensionali (non eseguibili nell'ambito del presente procedimento) e previo il pagamento dei relativi oneri, la scrivente ritiene che le difformità riscontrate siano verosimilmente sanabili attraverso presentazione di idonea pratica a firma di tecnico abilitato.

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

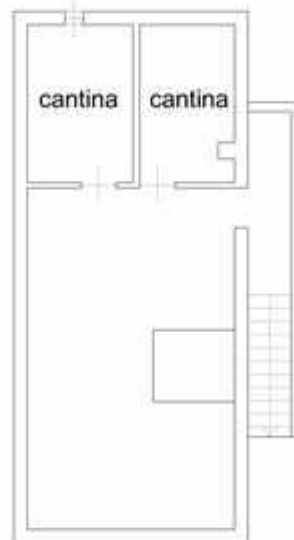
Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità, comprensivi di iva, oneri, diritti di segreteria, sanzione e onorari del professionista già compresi nell'importo indicato per il corpo A

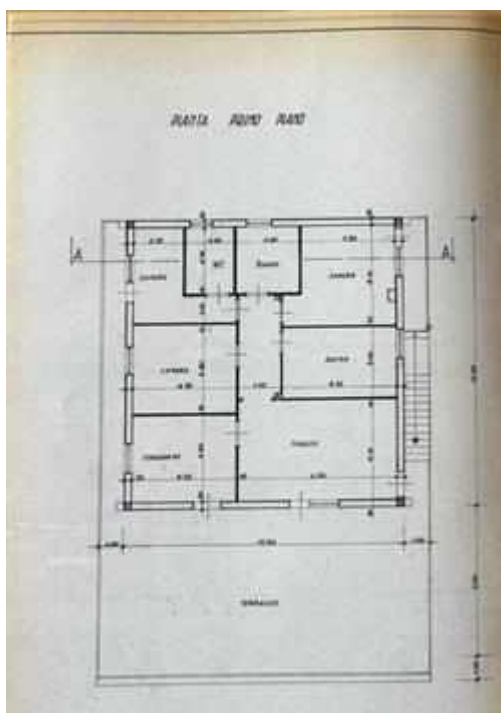
Questa situazione è riferita solamente a corpo B



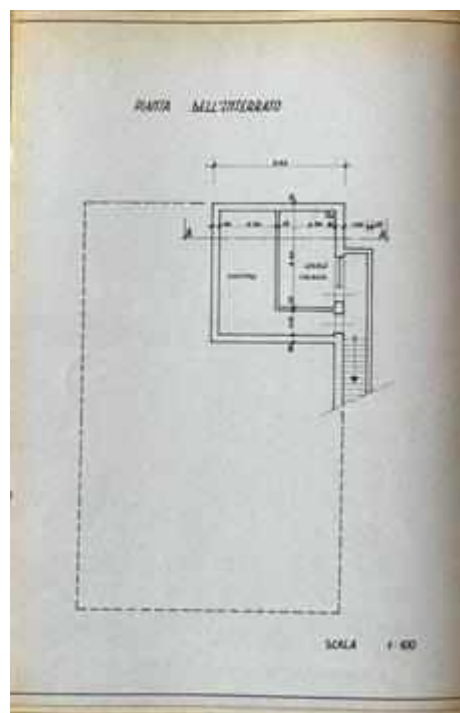
planimetria stato di fatto piano primo



planimetria stato di fatto piano interrato



stralcio di planimetria del piano primo allegata alla concessione edilizia 41/81



stralcio di planimetria del piano interrato allegata alla concessione edilizia 41/81

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa conformazione dell'area adibita ad ufficio e servizi igienici, realizzazione di piccolo soppalco, difformità di facciata conseguenti all'apertura/chiusura di porte.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: premesso che l'esperto non può sostituirsi al giudizio del competente Ufficio Tecnico Comunale, unico ente che possa formalmente esprimersi in merito alla sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate, e che pertanto l'esperto può solamente esprimere il proprio parere tecnico sulla base dell'unico sopralluogo effettuato, fermo restando che il buon esito circa la presentazione di una pratica in sanatoria può essere certo solo a seguito di formale apertura della pratica stessa, di redazione del progetto completo degli opportuni calcoli e verifiche dimensionali (non eseguibili nell'ambito del presente procedimento) e previo il pagamento dei relativi oneri, la scrivente ritiene che le difformità riscontrate siano verosimilmente sanabili attraverso presentazione di idonea pratica a firma di tecnico abilitato.

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

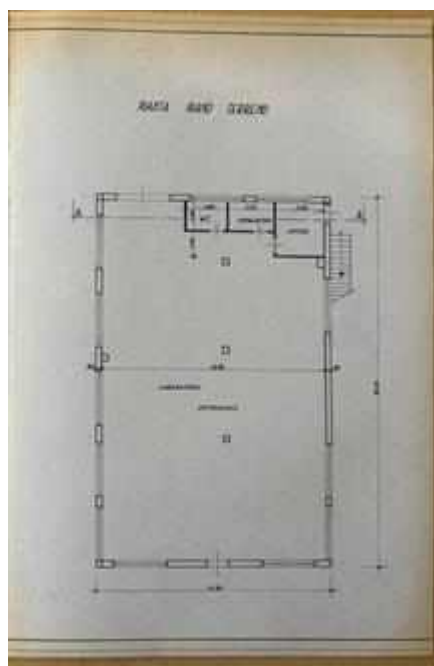
Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità, comprensivi di iva, oneri, diritti di segreteria, sanzione e onorari del professionista, indicativamente non inferiori a : €3.000,00

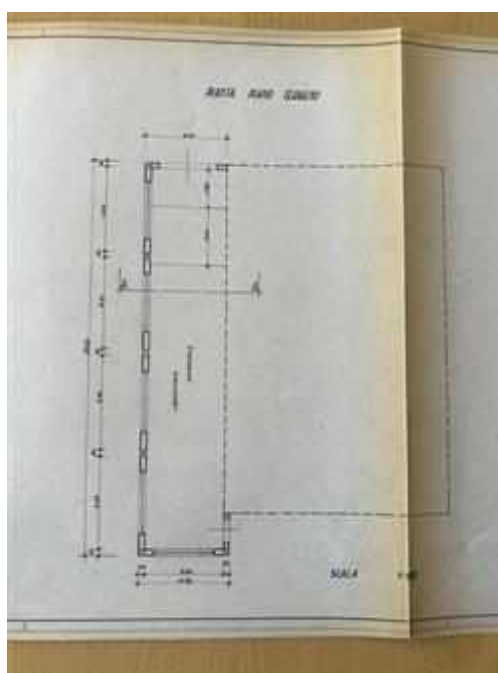
Questa situazione è riferita solamente a corpo A - difformità principalmente interne al fabbricato originario oggetto delle concessioni edilizie 211/75, 41/81 e 42/81.



planimetria stato di fatto



stralcio di planimetria estratta dalla tavola allegata alla Concessione Edilizia n. 41/81



stralcio di planimetria estratta dalla tavola allegata alla Concessione Edilizia n. 42/81

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di una porzione aggiuntiva di fabbricato ad uso laboratorio, posta a ridosso della parete nord in adiacenza al capannone originario oggetto delle concessioni edilizie 211/75, 41/81 e 42/81.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della porzione di fabbricato non sanabile e ripristino dello stato originario.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione porzione di fabbricato non sanabile, costi stimati non inferiori a: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo A - porzione di fabbricato realizzata in assenza di autorizzazione..

Si precisa che a seguito di incontro con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, lo stesso ha chiarito che detta porzione di capannone non risulta sanabile in quanto non rispetta i parametri urbanistici indicati nella scheda normativa Pd/05, in particolare il rapporto di copertura massimo consentito. Inoltre, la stessa si trova ad una distanza dal confine inferiore a 5 metri.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità nella conformazione di alcuni tramezzi interni al piano interrato, primo e del terrazzo, mancata indicazione del piano sottotetto e relativa scala di accesso, mancata indicazione della tettoia aperta realizzata sulla parete nord.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica Docfa a cura di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione catastale a mezzo DOCFA a firma di tecnico abilitato - oneri professionista oltre iva, cassa e diritti di segreteria, indicativamente: €700,00

Questa situazione è riferita solamente a corpo B



planimetria catastale agli atti del NCEU

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa conformazione dell'area adibita ad ufficio e servizi igienici, realizzazione di piccolo soppalco e di una porzione aggiuntiva di fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica Docfa a cura di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione catastale a mezzo DOCFA a firma di tecnico abilitato - oneri professionista oltre iva, cassa e diritti di segreteria, indicativamente: €600,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A.

Tenuto conto dell'impossibilità di regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico la porzione di fabbricato realizzata a ridosso della parete nord, si suggerisce di procedere alla variazione catastale a seguito della rimozione della citata porzione di fabbricato.



planimetria catastale agli atti del NCEU

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a corpi B, C e parti del corpo A oggetto delle concessioni edilizie 211/75, 41/81 e 42/81, resta esclusa la porzione del corpo A realizzata in assenza di autorizzazione..

Si precisa che a seguito di incontro con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, lo stesso ha chiarito che la porzione di capannone (corpo A) realizzata in assenza di autorizzazione, non risulta sanabile in quanto non rispetta i parametri urbanistici indicati nella scheda normativa Pd/05, conseguentemente tale porzione di fabbricato non risulta conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico e si rimanda alla lettura del paragrafo relativo alla conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le visure catastali dei Corpi A, B e C risultano intestate ai precedenti proprietari, genitori dell'esecutato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di domanda presso gli uffici provinciali - Territorio di correzione dell'intestazione degli immobili

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di domanda distinta per ciascun corpo A, B e C a cura del richiedente (non necessita di tecnico abilitato)

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:



L'immobile risulta ..

Certificazioni impianti non presenti agli atti del Comune di Alpignano.

BENI IN ALPIGNANO VIA ENRICO FERMI 53-55

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a ALPIGNANO via Enrico Fermi 53-55, della superficie commerciale di **314,80 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile A della presente relazione consiste in un capannone ad uso laboratorio artigianale posto al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra situato nel comune di Alpignano (TO) al civico n° 55 della via Enrico Fermi. L'ingresso avviene attraverso i due portoni in materiale metallico a doppio battente presenti nella facciata est, che immettono in un ambiente unico il cui spazio centrale è scandito dalla presenza dei pilastri; la struttura è in conglomerato cementizio armato, il pavimento in battuto di cemento elicotterato (o trattamento similare), le finestre sono del tipo a nastro poste nelle porzioni superiori delle pareti perimetrali, gli orizzontamenti sono verosimilmente in cemento armato e laterizi, la copertura è in parte in tegole piane e in parte costituita dal solaio che costituisce il piano pavimento dell'immobile sovrastante (corpo B) adibito a civile abitazione e relativo terrazzo. L'altezza netta è di 4 metri circa. Sul fondo del locale, a ridosso della parete nord-ovest, è presente un piccolo soppalco con il piano di appoggio realizzato con profilati in acciaio vincolati ai pilastri ed alle pareti perimetrali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 102 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.601,02 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi n. 53-55, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione in atti dal 09/04/1993 - Partita 3246.

Coerenze: dalla planimetria agli atti del NCEU, da nord in senso orario: area esterna pertinenziale, via Enrico Fermi, area esterna pertinenziale a due lati (cfr. all. 02.1).

Nella visura storica risultano inoltre indicate le seguenti variazioni d'ufficio: VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/1992 in atti dal 21/05/1999 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 1698.1/1992) e VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/1992 in atti dal 12/07/2000 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 1698/1992) (cfr. all. 02.1).

- foglio 2 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 7,3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/1975 in atti dal 30/03/1987 n. 36384 e TIPO MAPPALE del 08/07/1999 TM 1648/92 (cfr. all. 02.8).

Coerenze: dall'estratto di mappa agli atti del Catasto (cfr. all. 02.5), da nord in senso orario: mappali 193, 246, 194, 101.

Originariamente identificato all'impianto meccanografico del 01/06/1977, partita 3513, al Foglio 2 Particella 102, bosco ceduo, classe 3, are 11,77 (cfr. all. 02.4).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 (parte) piano interrato. Immobile costruito nel 1975.





vista del prospetto sulla via Fermi



vista del prospetto sull'area esterna pertinenziale ai corpi A e B



vista della porzione di fabbricato non autorizzato



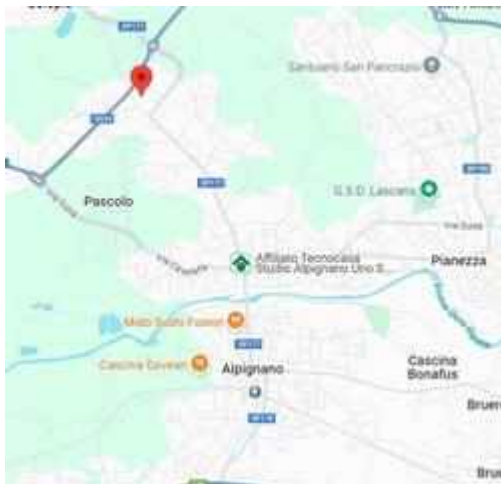
altra vista dell'area esterna pertinenziale ai corpi A e B



vista dell'interno della porzione non autorizzata e non sanabile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'interno del capannone, sulla sinistra rispetto all'ingresso, è presente un locale che ospita l'ufficio e i servizi igienici, costituito da pareti in blocchi di materiale cementizio a vista verso l'interno del capannone, intonacate e trattate ad idropittura verso l'interno del locale ufficio, la porta di ingresso è in materiale metallico, il pavimento è rivestito in resina o materiale similare, il soffitto è in parte controsoffittato con altezza all'intradosso di 2,3 m circa, sono presenti due servizi igienici ciascuno composto da lavello e vaso, i serramenti interni sono in legno, infine è presente una porta in materiale metallico che conduce all'esterno del fabbricato sulla via Fermi.

Durante il sopralluogo effettuato in data 19/07/2024, l'occupante ha riferito che sono presenti impianto elettrico e a gas funzionanti e telecamere di sorveglianza.

Lo stato generale di manutenzione può definirsi discreto.

A ridosso della parete nord del capannone, e comunicante internamente con lo stesso attraverso porta in metallo, è stata edificata una porzione di fabbricato (abusiva e non sanabile) con struttura principalmente in legno e copertura in tegole piane, che presenta una piccola finestra sulla parete ovest e una porta di ingresso a doppia anta sulla parete est. Come precisato al paragrafo relativo alle conformità edilizio-urbanistica, detta porzione di fabbricato risulta abusiva e non sanabile.

A completamento dell'immobile è infine presente l'area esterna adibita a cortile/giardino e pertinenziale agli immobili A e B, l'ingresso all'area esterna avviene dalla via Fermi attraverso due cancelli in materiale metallico, a doppio battente ed apertura di tipo manuale.

A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



vista dell'interno del capannone verso i portoni di ingresso dalla via Fermi



vista dell'interno del capannone verso l'area esterna retrostante



vista della zona adibita ad ufficio



vista di un bagno



vista dell'ufficio



vista del piccolo soppalco realizzato all'interno del capannone

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
capannone	293,00	x	100 %	=	293,00
area esterna pertinenziale in comune con il corpo B	218,00	x	10 %	=	21,80
Totale:	511,00				314,80



ricostruzione planimetrica dello stato di fatto

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: 22/10/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Locale artigianale con doppio accesso carraio, impianto elettrico, servizi e spogliatoi.
Indirizzo: via Collegno - Alpignano
Superfici principali e secondarie: 430
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 581,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/11/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: capannone di mq 420 compreso uffici e servizi, con cortile e verde antistante
Indirizzo: via dei Ronchi
Superfici principali e secondarie: 420
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 404,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2024
Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate
Descrizione: laboratori valore min €/mq 380 - valore max €/mq 760
Indirizzo: zona periferica/industriale nord
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/05/2024
Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)
Descrizione: capannoni valore min €/mq 300 - valore max €/mq 500
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla



determinazione grafica della consistenza superficiera sulla scorta delle planimetrie amministrative reperite presso NCEU ed Archivio Edilizio, da cui si ricava la superficie commerciale indicata, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, categoria catastale, stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 314,80 x 480,00 = **151.104,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 151.104,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 151.104,00**

BENI IN ALPIGNANO VIA ENRICO FERMI 53-55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ALPIGNANO via Enrico Fermi 53-55, della superficie commerciale di **212,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile B della presente relazione consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra oltre parte di piano interrato, situato nel comune di Alpignano (TO) al civico n° 53 della via Enrico Fermi. L'ingresso dalla via avviene attraverso due cancelli in materiale metallico, uno carraio a doppio battente ed apertura manuale ed uno pedonale, che immettono nell'area esterna pertinenziale in comune con il corpo A (capannone posto al piano terra). Attraverso la rampa scale posta a ridosso della facciata sud si accede al terrazzo, dal quale a sua volta si accede all'interno dell'unità immobiliare, inoltre sul terrazzo, a ridosso della parete ovest, sono presenti una rampa scale ed un pianerottolo di accesso al piano sottotetto, con struttura in materiale metallico e piano pavimento in legno. Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il piano sottotetto in quanto il conduttore dell'unità immobiliare B ha riferito di non possederne le chiavi e che il locale risulta occupato dal fratello eceutato *** DATO OSCURATO *** ; si precisa inoltre che dalle concessioni edilizie rilasciate, il piano sottotetto risulta privo di abitabilità e indicato unicamente come accessibile, pertanto nella presente relazione verrà considerato come locale secondario a servizio dell'unità principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,86 circa. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO , superficie 7,3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/1975 in atti dal 30/03/1987 n. 36384 e TIPO MAPPALE del 08/07/1999 TM 1648/92 (cfr. all. 02.8) .
Coerenze: dall'estratto di mappa agli atti del Catasto (cfr. all. 02.5), da nord in senso orario: mappali 193, 246, 194, 101.
Originariamente identificato all'impianto meccanografico del 01/06/1977, partita 3513, al Foglio 2 Particella 102, bosco ceduo, classe 3, are 11,77 (cfr. all. 02.4).
- foglio 2 particella 102 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: via Enrico Fermi n. 53-55, piano: S - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione in atti dal 09/04/1993 - Partita 3246.
Coerenze: dalla planimetria agli atti del NCEU, da nord in senso orario: appartamento: area

esterna pertinenziale, via Enrico Fermi, area esterna pertinenziale a due lati (cfr. all. 02.2).
cantina: sottosuolo, via Enrico Fermi, scala esterna e sottosuolo a due lati.

Nella visura storica risultano inoltre indicate le seguenti variazioni: VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/03/1992 in atti dal 21/05/1999 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO (n. 1698.1/1992), VARIAZIONE del 01/01/1994 del quadro tariffario e VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie (cfr. all. 02.2).

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 (parte) piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



vista della facciata verso la via Fermi



vista del prospetto sud verso l'area esterna pertinenziale in comune con il corpo A



vista di parte dell'area pertinenziale in comune con il corpo A



vista della facciata ovest e del terrazzo



particolare della scala e pianerottolo esterni di accesso al piano sottotetto

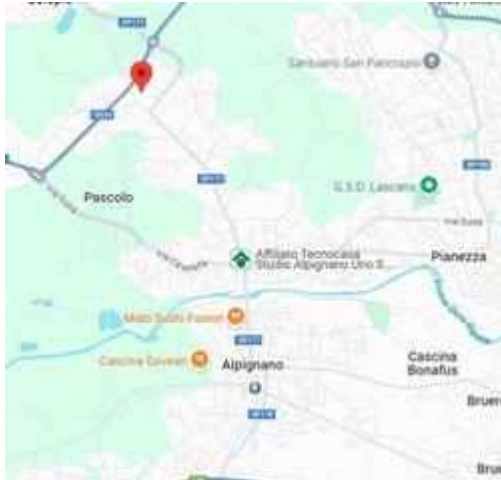


vista del piano interrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è così composto: **al piano primo** da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, quattro camere, bagno, un locale adibito in parte a bagno ed in parte a locale ripostiglio, ampio terrazzo sui lati nord ed ovest e balcone sul lato sud; **al piano interrato** da tre locali di cui due adibiti a cantine ed il terzo a tavernetta o locale similare; è inoltre presente un **sottotetto** che, come detto precedentemente, verrà considerato nella presente relazione come locale a servizio dell'unità abitativa principale. L'appartamento presenta 4 arie, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di materiale ceramico, le pareti ed i soffitti sono trattati ad idropittura, i serramenti interni sono in legno con

tamponamento a riquadri in vetro, i serramenti esterni sono in legno con vetri del tipo a vetrocamera dell'epoca di costruzione del fabbricato, i sistemi di oscuramento sono in materiale plastico. Il bagno è costituito da lavello, vaso, bidet e box doccia e presenta rivestimenti a pavimento e a parete in piastrelle di gres porcellanato di recente fattura, è inoltre presente un termoarredo. Il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

Il terrazzo presenta piano pavimento in piastrelle di materiale lapideo antiscivolo con sottostante manto bituminoso impermeabilizzante, ringhiera in materiale metallico, è inoltre presente una tettoia con struttura della copertura in legno costituita da trave principale poggiate su pilastri in legno, travi secondarie, travetti e manto di copertura in tegole piane.

Il sistema di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia posizionata in armadio dedicato posto sul balcone lato sud, i sistemi di distribuzione del calore sono del tipo a radiatori in ghisa; durante il sopralluogo il conduttore ha riferito che gli impianti di riscaldamento, idrico, elettrico e gas risultano funzionanti.

L'ingresso al piano interrato avviene attraverso porta in metallo che immette nella rampa scale posta a ridosso della facciata sud, i locali presentano rivestimenti a pavimento in piastrelle di materiale ceramico, pareti a seconda del locale trattate ad intonaco grezzo, trattate ad idropittura, in muratura a vista o rivestite da piastrelle in materiale ceramico, il soffitto è in calcestruzzo o laterizio a vista a seconda del locale, le altezze all'intradosso variano da 2,15 a 2,20 m circa.

A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) è stato rinvenuto un Attestato di Prestazione Energetica annullato in quanto scaduto nel 2018 (cfr. all. 10) e non risulta presente un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE).



vista dell' ingresso/soggiorno



vista della cucina



vista di una camera



vista del locale adibito in parte a bagno ed in parte a ripostiglio



vista del bagno



vista di un'altra camera

CONSISTENZA:

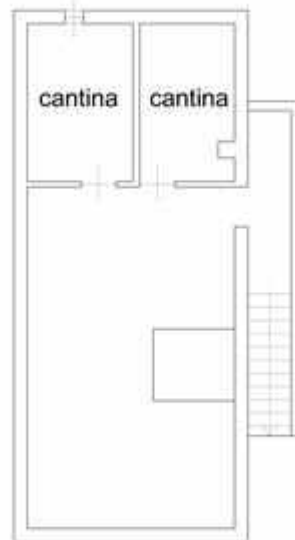
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano primo	138,00	x	100 %	=	138,00
terrazzo fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
restante terrazzo+balcone	157,00	x	10 %	=	15,70
interrato	64,00	x	25 %	=	16,00
sottotetto accessibile	138,00	x	10 %	=	13,80
area esterna pertinenziale in comune con il corpo A	218,00	x	10 %	=	21,80
Totale:	740,00				212,80



planimetria stato di fatto piano primo



planimetria stato di fatto piano interrato

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: 08/10/2021

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: alloggio al piano rialzato composto da ingresso, sala, cucinotto, 2 camere e bagno, veranda, giardino privato di circa 300 mq

Indirizzo: via Val della Torre

Superfici principali e secondarie: 211

Superfici accessorie:

Prezzo: 249.000,00 pari a 1.180,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/11/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: immobile disposto su due livelli, composto al piano primo da ingresso, due camere di cui una con cabina armadio, bagno, salone, cucina abitabile e due terrazzi, al piano terra da tavernetta, bagno e lavanderia.



Indirizzo: Strada Antica di Rivoli
Superfici principali e secondarie: 230
Superfici accessorie:
Prezzo: 265.000,00 pari a 1.152,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
Fonte di informazione: FIMAA
Descrizione: appartamenti medi (civili/economici) valore min. €/mq 1.200 - valore max. €/mq 1.400
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2024
Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate
Descrizione: laboratori valore min. €/mq 1.000 - valore max. €/mq 1.500
Indirizzo: zona semicentrale nord (dati non disponibili per zona periferica)
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/05/2024
Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)
Descrizione: unità immobiliari indipendenti in buono stato valore min. €/mq 1.300 - valore max. €/mq 1.630
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiale sulla scorta delle planimetrie amministrative reperite presso NCEU ed Archivio Edilizio, da cui si ricava la superficie commerciale indicata, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, categoria catastale, stato di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,80 x 1.200,00 = **255.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 255.360,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 255.360,00

BENI IN ALPIGNANO VIA ENRICO FERMI 53-55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ALPIGNANO via Enrico Fermi 53-55, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

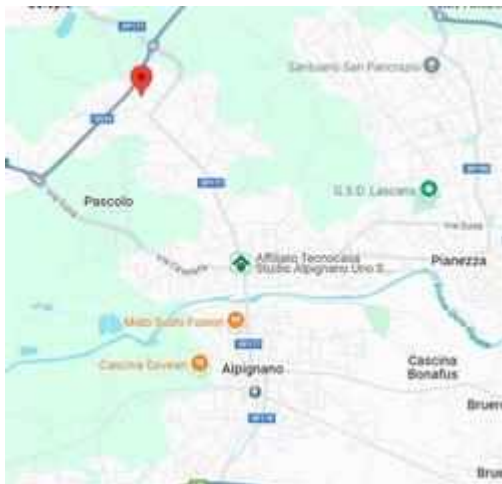
Trattasi di porzione di terreno della dimensione di 45 mq secondo quanto indicato nella visura catastale, non delimitato sul sito e pertanto identificabile unicamente dalla rappresentazione riportata nell'estratto di mappa (cfr. all. 02.3) e dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa e la vista satellitare dell'area di interesse, dalla quale è possibile riferire che la porzione di terreno di interesse si trova pressochè al centro del sedime stradale.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO di classe 1, superficie 45, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 27/11/1975 in atti dal 30/03/1987 n. 36384.

Coerenze: dall'estratto di mappa agli atti del Catasto (cfr. all. 02.3), da nord in senso orario: mappali 197, 205, 104, 38, 563, 246.

Originariamente identificato all'impianto meccanografico del 01/06/1977 al Foglio 2 Particella 103, bosco ceduo classe 1, di are 15,62 (cfr. all. 02.3).



estratto di mappa in cui la freccia di colore rosso indica la posizione degli immobili oggetto di pignoramento rispetto al centro di Alpiignano



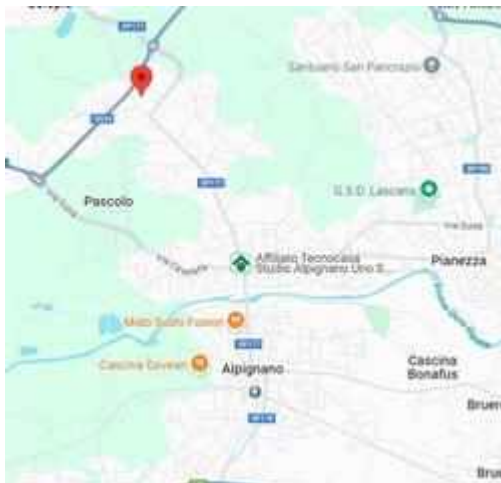
estratto da Google Heart in cui la freccia di colore rosso indica il civico n. 53-55 della via Enrico Fermi



altro estratto da Google Earth in cui la freccia di colore rosso indica il civico n. 53-55 della via Enrico Fermi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica la posizione del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



sovrapposizione tra la mappa catastale e la mappa satellitare per individuare la posizione del corpo 3 rispetto al contesto



altra sovrapposizione tra la mappa catastale e la mappa satellitare da cui è possibile apprezzare la posizione del corpo 3 rispetto al contesto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	45,00	x	100 %	=	45,00
	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	45,00				45,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto che per l'area di interesse non è possibile reperire i comparabili e che pertanto non è possibile procedere ad una stima del più probabile valore di mercato per comparazione; tenuto inoltre conto che l'appezzamento di terreno costituente la particella 103 del foglio 2 non presenta le caratteristiche di area pertinenziale ai corpi principali A e B, si procede alla stima del più probabile valore di mercato sulla base delle sue caratteristiche catastali come di seguito indicato:

- dalla visura catastale si evince che la particella 103 del foglio 2, di qualità bosco ceduo, presenta una superficie di 0,45 are, corrispondenti a 45 mq.
- dalla Banca dati OMI - valori agricoli medi - Regione Agraria n° 10 (Morenica di Rivoli) emerge

che il valore agricolo di un terreno classificato come bosco ceduo è di 4.413,00 Euro/Ha, corrispondenti a 0,44 Euro/mq.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è di: $45 \times 0,44 = 19,8$ arrotondabile a €20 in cifra tonda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato, sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse a seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Alpignano, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: FIAIP, FIMAA

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	314,80	0,00	151.104,00	151.104,00
B	appartamento	212,80	0,00	255.360,00	255.360,00



C	terreno agricolo	45,00	0,00	20,00	20,00
				406.484,00 €	406.484,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: € **20.324,20**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **7.300,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **378.859,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € **37.885,98**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **625,00**
Riduzione per arrotondamento: € **348,82**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **340.000,00**

data 02/12/2024

il tecnico incaricato
Arch. Leila SAVIO

