



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 529/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Organa SPV S.r.l.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

d.ssa Maria Vittoria Chiavazza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Marco Colombo**

CF:CLMMRC74P02C627R

con studio in CHIARI (TO) via Roma 1

telefono: 0118006529

email: colombo.studiochieri@libero.it

PEC: marco.colombo1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 529/2021

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **capannone artigianale** a MONCALIERI corso Savona 52, della superficie commerciale di **717,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 280 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.616,02 Euro, indirizzo catastale: corso Savona n. 52, piano: S1 - T  
Coerenze: sedime di proprietà sui 4 lati
- foglio 42 particella 280 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 5556  
Coerenze: da nord: strada privata, foglio 42 particella 78, foglio 42 particella 11, strada privata (lato foglio 42 particella 9)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

#### **A.1** **altro fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 204,93 Euro, indirizzo catastale: corso Savona n. 52, piano: T  
Coerenze: da nord: strada privata, sedime di proprietà sui restanti lati  
cabina ENEL

#### **A.2** **appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 280 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: corso Savona n. 52, piano: 1

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>717,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>122,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 341.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 319.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/02/2025</b>

### **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, stipulato il 27/07/2020, con scadenza il 31/07/2026, registrato il 31/08/2020 a Moncalieri ai nn. 3667/serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 12000 €.

Il contratto di affitto riguarda le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 280 sub. 3 e 4.

Esiste un secondo contratto di affitto intestato a B.C.Metal S.r.l. (CF. 10426210018) stipulato il 27/10/2022 con scadenza 31/10/2028 registrato il 27/10/2022 a Moncalieri al n. 5238 serie 3T. Il contratto, del tipo 6+6, è stato stipulato in data successiva il pignoramento, al canone annuo di € 60.000 relativamente all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 280 sub. 4.

NB: con comunicazione del 6/2/2024 il legale dell'odierna esecutata, avv. Daiana Melano, segnalava che i contratti di affitto citati, ancorchè formalmente operanti, sono in realtà da ritenersi risolti: il primo, a seguito di ordinanza di convalida di sfratto per morosità n. 423/2022 del 28.4.2022, il secondo, concordemente, come da comunicazioni intercorse tra le parti il 23 e 28/12/2022 (vedasi all. ~~9~~ 9

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

\* tutela funzionale e preventiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

A. fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. n. 753 dell'11/7/1980) e art. 31 N.D.A.

\* tutela ecologica, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

A. aree allagabili per esondazione del fiume Po - rischio medio (art. 17 della variante al P.R.G.C. di cui alla deliberazione del C.C. n. 86 del 26/9/2003 e Provvedimenti adottati dall'Autorità di Bacino del 18/2/2003; 2. zone inondate/allagate in occasione dell'evento alluvionale del 21-25 novembre 2016 come rappresentate dall'elaborato GB01 della variante urbanistica n. 76 di adeguamento del P.R.G.C. al P.A.I. 3. zone con presenza d'acqua superiore a 30 cm. individuate nell'allegato A "perimetrazione delle aree interessate da presenza d'acqua nell'evento alluvionale 15/16 ottobre 2000 (variante n. 2 al P.R.G.C. - D.C.C. n. 74 del 13/7/2001);

\* tutela P.R.G.C., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da circolare del Presidente della Giunta Regionale 8/5/1996 n. 7/LAP.

A. classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica dal punto di vista della pericolosità geomorfologica: IIIb. Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di assetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e

di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc....; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'articolo 31 della legge regionale 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i piani comunali di protezione civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/08/2014 a firma di Notaio Maria Cristina De Cesare ai nn. 37/26 di repertorio, iscritta il 07/08/2014 a TO2 ai nn. 4274/27514, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione e garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 468.000,00.

Importo capitale: 234.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/01/2020 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 136 di repertorio, iscritta il 16/07/2020 a TO2 ai nn. 4094/23187, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 49.922,58

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/03/2021 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 4775/2021 di repertorio, iscritta il 20/05/2021 a TO2 ai nn. 3532/22411, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 246.983,08

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/02/2023 a firma di Agenzia delle Entrate/riscossione ai nn. 10111/11023 di repertorio, iscritta il 17/02/2023 a TO2 ai nn. 940/6760, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/02/2023 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 10112/11023 di repertorio, iscritta il 17/02/2023 a TO2 ai nn. 941/6761, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/06/2021 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 8247/2021 di repertorio, trascritta il 23/07/2021 a TO2 ai nn. 25057/34360, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

1. Per quanto riguarda l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. punto 8, lo scrivente conferma che il diritto del debitore esecutato sui beni immobiliari è l'intera piena proprietà. Al fine di accertare l'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico gravanti sugli immobili è stata esperita un'indagine presso il Commissariato per il riordinamento degli usi civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta. L'esito era negativo.

2. La procedura non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche; non sussistono, pertanto, i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

3. Si sottolinea che la cancellazione delle predette formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, il quale sarà tenuto al pagamento di: **3.1.** per l'ipoteca volontaria di valore > di € 40.000: imposta ipotecaria: € 2.340,00 (0,5% dell'ipoteca), Imposta di bollo: € 59,00, Tassa ipotecaria: € 35,00; **3.2.** per l'ipoteca giudiziale di valore > di € 40.000: imposta ipotecaria: € 250,00 (0,5% dell'ipoteca), Imposta di bollo: € 59,00, Tassa ipotecaria: € 35,00; **3.3** per l'ipoteca giudiziale di valore > di € 40.000: imposta ipotecaria: € 500,00 (0,5% dell'ipoteca), Imposta di bollo: € 59,00, Tassa ipotecaria: € 35,00; **3.4.** per il pignoramento: Imposta ipotecaria: € 200,00, Imposta di bollo: € 59,00, Tassa ipotecaria: € 35,00; **3.5.** quota compenso e spese al delegato per fase di trasferimento come da DM 227 del 15/10/2015. Il totale è pari a € 4.700 circa s.e. & o.

4. Con provvedimento del 9/10/2023 il sottoscritto Geom. Marco Colombo, nato a Chieri (TO) il 2.9.1974 (CF: CLMMRC74P02C627R), iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Torino al n. 3424, veniva nominato Esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni immobili oggetto del presente procedimento.

Il quesito affidato è il seguente: "L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo: 1) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; 2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; 3) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg; 4) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante; 5) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione; 6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c; 7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; 8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati di Attestato di Prestazione Energetica; 9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c; 10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (Legge di Bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di

vendita o al canone di locazione ecc.)”.

5. Lo scrivente riceveva l'incarico e prestava il giuramento in data 11/10/2023 con modalità telematica. In ossequio al mandato conferito si provvedeva al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, II comma c.p.c. e più precisamente: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 23/9/2021 a firma Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia. Dal controllo non emergevano carenze e inesattezze. Si reperiva, nel contempo, la copia del titolo di provenienza del 5/8/2014, repertorio n. 35/24 rogito D.ssa De Cesare Maria Cristina, Notaio in Torino. In data 20/12/2023, previa comunicazione via PEC al legale della ditta esecutata, si esperiva il sopralluogo.

6. la società esecutata ha sede in Polonghera (CN) località Le Fornaci, via Racconigi s.n.c., numero REA CN-333662 dal 10/7/2023;

7. lo svolgimento dell'incarico ha previsto sopralluoghi in data: 13/12/2023, 20/12/2023, 9/12/2024;

**8. Completano la presente relazione i seguenti allegati: 01. planimetrie dello stato di fatto; 02. fotografie formato.jpeg; 03. titolo di provenienza; 04. attestato di prestazione energetica; 05. ultime planimetrie agli atti del Catasto; 06. elenchi sintetici delle formalità ipotecarie aggiornati al 22/1/2024; 07. Certificato di Destinazione Urbanistica; 08. contratti di affitto; 09. osservazioni dell'esecutata alla CTU e allegati; 10. atto di divisione del 20/11/1990 notaio Enrico Storto;**

9. tutte le informazioni contenute nella presente relazione sono aggiornate al 24/2/2024 ad eccezione di quelle di cui ai capitoli 1, 8 e 9, aggiornate alla data odierna;

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intero, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2014), con atto stipulato il 05/08/2014 a firma di Maria Cristina De Cesare ai nn. 35/24 di repertorio, trascritto il 07/08/2014 a TO2 ai nn. 20324

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intero, in forza di atto di divisione (dal 20/11/1990 fino al 21/12/1990), con atto stipulato il 20/11/1990 a firma di dott. Enrico Storto ai nn. 26339/3274 di repertorio, trascritto il 30/11/1990 a TO2 ai nn. 24694/36905

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di intero, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/1990 fino al 05/08/2014), con atto stipulato il 21/12/1990 a firma di dott. Enrico Storto ai nn. 26407/3313 di repertorio, trascritto il 28/12/1990 a TO2 ai nn. 27761

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **1967.100**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione tettoia in tralicci metallisi, presentata il 20/12/1967

Concessione edilizia N. **1980.9723**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione recinzione, presentata il 17/04/1980

Concessione edilizia N. **1984.24520**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

costruzione cabina ENEL, presentata il 26/07/1984

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **1986.1762/3614**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria tettoia e altre opere, presentata il 30/04/1986

Concessione edilizia N. **1989.11917**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione tettoia in cemento armato per deposito rottami, presentata il 30/03/1989

Concessione edilizia N. **1988.44834**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione piastra in cemento per deposito rottami, presentata il 24/11/1988

Variante a C.E. 300/1989 N. **1990.11308**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 12/03/1990

Variante a C.E. 300/89 e 238/90 N. **1993.470**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione piano cantinato, presentata il 10/04/1993

Concessione edilizia N. **1995.294**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione area esterna per canalizzazione e raccolta acque di percolato, presentata il 09/03/1995

Concessione edilizia N. **1995.1260**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di allacciamento fognatura acque nere e percolato, presentata il 08/11/1995

Permesso di costruire N. **2004.11619**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di posa di deoliatore, presentata il 27/02/2004

DIA art. 22/23 DPR 380/2001 N. **2005.16794**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 23/03/2005

DIA art. 22/23 DPR 380/2001 N. **2007.22658**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 26/04/2007

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **2014.32235**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche a fabbricato, presentata il 02/07/2014

Agibilità N. **2014.35571**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 18/07/2014

CILA N. **2014.38505**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recinzione, presentata il 05/07/2017

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 33-204 del 12/6/2000, l'immobile ricade in zona E Parti del territorio, preminentemente destinate ad uso agricolo, sottocategoria Ep. Norme tecniche di attuazione ed indici: complessi, edifici, impianti o manufatti che al momento dell'adozione del progetto preliminare siano adibiti ad attività di carattere produttivo extra agricolo con funzione anche di deposito o magazzino non connessa alla conduzione dei fondi. Per ulteriori informazioni si rimanda al C.D.U. all. 08

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Le informazioni che seguono, ancorchè attendibili, presuppongono ulteriori approfondimenti ed una specifica istruttoria da parte dei competenti uffici comunali pertanto se ne sottolinea il carattere puramente orientativo.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. modifiche interne; 2. realizzazione di un nuovo livello di piano con destinazione residenziale; 3. costruzione di pensilina per copertura posti auto; 4. costruzione di tettoia a ridosso della cabina elettrica; 5. costruzione di basso fabbricato ad uso uffici per il controllo della pesa grande e spogliatoio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: deposito di istanza ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario e spese professionali per istruttoria, sanzioni. Prudenzialmente stimati: €32.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

L'11/10/2024 lo scrivente riceveva separato incarico per l'aggiornamento della cartografia catastale, con inserimento in mappa dei fabbricati sfuggiti all'accertamento, accatastamento di unità a destinazione ordinaria (alloggio custode) e variazione di n. 2 unità a destinazione speciale (capannone e fabbricati accessori, cabina elettrica)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pesa non risulta inserita nell'elenco titolari metrici ai sensi del D.M. 93/2017 art. 9 né sottoposta a verifica periodica ai sensi dell'art. 4 del succitato Decreto. Si riporta testualmente la consulenza ricevuta il 9/1/2024 dall'ufficio della Camera di Commercio Industria e Artigiano di Torino: "da una verifica all'indirizzo indicato, si segnala che nell'elenco titolari metrici (art. 9 DM 93/2017), tenuto dal nostro settore, non risulta in capo alla citata impresa alcun strumento di misura in servizio e rientrante nella metrologia legale. Specifico che laddove lo strumento fosse stato messo in servizio prima dell'entrata in vigore del DM 93/2017 (settembre 2017), non sussisteva obbligo di comunicazione messa in servizio allo scrivente; se utilizzato per finalità metrologico legali, comunque lo strumento sarebbe dovuto rientrare nel succitato elenco al momento dell'esecuzione della verifica periodica, in quanto l'organismo che esegue la verifica periodica ha obbligo di comunicare l'esecuzione della stessa (comunicazione telematica che riversa i dati nel succitato elenco, ai sensi dell'art. 13 del DM 93/2017), per cui sembrerebbe che anche la verifica periodica prevista dall'art. 4 del succitato DM, secondo la periodicità dell'all. IV p.to 1 (3 anni per gli strumenti per pesare a funzionamento non automatico) non sia stata eseguita. Se fosse possibile ricevere il numero di matricola, sarebbe possibile fornire una risposta più esaustiva, verificando che lo strumento non sia stato erroneamente caricato su altre sedi dell'impresa in oggetto. Si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti" (normativa di



riferimento: DM 93/2017)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifiche disponendo del numero di matricola e, nell'ipotesi di riscontro negativo, registrazione dell'impianto e collaudo.

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

Costi di regolarizzazione:

- registrazione dell'impianto presso la competente sede della CCIAA e collaudo: €5.000,00

BENI IN MONCALIERI CORSO SAVONA 52

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone artigianale** a MONCALIERI corso Savona 52, della superficie commerciale di **717,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 280 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 5.616,02 Euro, indirizzo catastale: corso Savona n. 52, piano: S1 - T

Coerenze: sedime di proprietà sui 4 lati

- foglio 42 particella 280 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 5556

Coerenze: da nord: strada privata, foglio 42 particella 78, foglio 42 particella 11, strada privata (lato foglio 42 particella 9)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

## COLLEGAMENTI

autostrada

buono 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare è composto da un corpo principale costruito nel 1990 e da fabbricati accessori realizzati in epoche successive entrostanti a sedime di circa 5500 mq.

Il lotto si trova in zona periferica, nella porzione compresa tra la diramazione della tangenziale di Torino sud - direzione corso Unità d'Italia - ed il tracciato della ferrovia Torino – Savona e Torino - Genova, in contesto in prevalenza agricolo, non distante dalla zona commerciale/terziaria denominata "Vadò".

La posizione, dal punto di vista dell'accessibilità e della comodità, è strategica considerata la vicinanza ad arterie stradali ad elevato scorrimento, come la tangenziale di Torino e le autostrade.

L'accesso alla proprietà avviene da est, tramite strada privata solo in parte asfaltata, che si dirama da corso Savona. Detto sedime stradale è gravato da servitù di passaggio a favore delle proprietà limitrofe formalizzata con atto rogito Notaio Storto del 20/11/1990 (all. 11, paragrafo "patti speciali").

Il lotto di proprietà, pressoché totalmente asfaltato e dotato di rete di smaltimento acque meteoriche, è delimitato, in prevalenza, da recinzione costituita da pannelli modulari metallici zincati in grigliato elettrosaldato modello Orsogrill® fissati a cordolo in cls con piantana tassellata. Interrompono il manufatto, il cancello scorrevole su binario inferiore e l'ingresso alla porzione di cabina ENEL di competenza del gestore.

Il corpo principale, realizzato in parte in cemento armato precompresso, in parte in cemento armato in opera e in parte in legno, si sviluppa su una superficie coperta di circa 560 mq suddivisi in 3 porzioni: la prima, uso uffici di circa 100 mq e soprastante alloggio del custode (circa di pari superficie), la seconda, ad uso magazzino di circa 120 mq, e la terza, chiusa solo su 3 lati, di circa 340 mq.

Quest'ultima ha pavimentazione in battuto di cemento, pareti perimetrali prefabbricate, soffitto a mt. 9,70 circa all'intradosso della capriata di copertura. Una campata, lato piazzale, ha un tamponamento a tutt'altezza in pannelli prefabbricati e isolati. Lo spazio, privo di divisori, dispone di illuminazione con fari sottocapriata. Sono presenti 3 centralini elettrici con prese 380 V.

Il magazzino, illuminato naturalmente tramite finestrate attestare sul lato sud, dispone di ingresso protetto da portone sezionale. La pavimentazione è in lastre di calcestruzzo; soffitti e pareti sono tinteggiati. Dal locale, con altezza netta pari a mt. 9,70 circa all'intradosso della capriata di copertura, si accede all'intercapedine ad uso magazzino ubicata sotto la zona uffici, avente una superficie di 45

mq per un'altezza di mt. 1,95, agli spogliatoi per il personale, agli uffici e all'alloggio del custode.

Alla porzione ad uso uffici si accede dal piazzale antistante tramite scala esterna coperta da pensilina. L'ingresso, attestato su una parete completamente vetrata su telaio in lega metallica, è protetto da infisso a due battenti, anch'esso vetrato. La pavimentazione è in lastre di grés porcellanato finitura lucida. L'area che accoglie la segreteria/accoglienza dispone di scrivania/bancone in muratura articolata a "ferro di cavallo". Il locale, oltre che dalla predetta parete finestrata, riceve luce naturale dalle 2 finestre attestate sul lato est. Altre 2 finestre (una delle quali protetta da inferriate metalliche) ubicate sulla parete opposta garantiscono ulteriore luce naturale al vicino magazzino. Pareti e soffitti sono intonacati, tinteggiati ed in parte controsoffittati in cartongesso. Il locale, tipo "open space" dispone di propri servizi igienici naturalmente illuminati e ventilati da finestra. Oltre all'impianto elettrico sottotraccia, è presente un impianto di riscaldamento comandato da caldaia a gas e sistema di distribuzione tramite termosifoni in alluminio. E' altresì presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

L'alloggio del custode, raggiungibile solo dal magazzino tramite scala di collegamento in muratura, dispone di soggiorno, cucina, camera da letto, wc ed ampio disimpegno (anche ad uso armadiata).

Il soffitto, in legno con travi a vista, si colloca a mt. 3,30 circa sotto trave e mt. 3,70 circa all'intradosso dell'assito di finitura. I divisori, in cartongesso, accolgono porte scorrevoli a scomparsa tipo Scrigno® in legno tamburato. Gli infissi verso l'esterno, ricavati su quasi tutta l'estensione dei fronti nord, est e sud, hanno telaio in lega metallica e doppi vetri. La dotazione impiantistica comprende: impianto elettrico sottotraccia e centralino con interruttore salvavita, impianto di riscaldamento a pavimento, impianto di produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia a gas, predisposizione per impianto di climatizzazione in più punti, impianti idrico sanitario e fognario.

L'intera porzione, uffici ed alloggio custode, è protetta da impianto antintrusione a sensori volumetrici.

In prossimità dell'ingresso carraio, in corrispondenza del confine nord del lotto, è presente una cabina elettrica costruita in opera, in parte ad uso esclusivo dell'attività ed in parte di competenza del gestore ENEL. Il locale è dotato di impianti sezionatori, trasformatori, quadri vari. L'ingresso è protetto da infisso REI.

In aderenza, è presente una tettoia in carpenteria metallica e tamponamenti, su due lati (fondo e laterale), in pannelli prefabbricati. La copertura è a falda unica con spiovente verso est.

Ad ovest del cancello di ingresso è alloggiato un desoleatore interrato a servizio dell'attività attualmente esercitata in sito, ovvero di recupero e riciclo di materiali ferrosi e non (i desoleatori statici per acque meteoriche con filtro a coalescenza, spesso chiamati per brevità semplicemente desoleatori a coalescenza, hanno la funzione di separare gli oli minerali e gli idrocarburi presenti nelle acque meteoriche di prima pioggia o le acque provenienti da lavaggi di superfici impermeabilizzate, dove solitamente sostano mezzi che possono essere soggetti a perdite di oli).

Vicino al fabbricato principale, ad est del piazzale, sono ubicati: la pesa ed il basso fabbricato uso uffici per la gestione dell'operazioni di ricezione merce. L'edificio, in muratura, ha pianta rettangolare e tetto piano. Dispone di 3 ingressi, di cui 2, quelli ubicati sui lati corti, protetti da pensilina. Gli interni si presentano pavimentati con piastrelle di ceramica; soffitti e pareti sono intonacati e tinteggiati. La climatizzazione sia estiva sia invernale è può essere garantita da predisposizione per condizionatore split.

Immediatamente a lato del corpo principale, è presente una pensilina in carpenteria metallica a copertura e protezione di posti auto. La pavimentazione, in quel punto, è in masselli prefabbricati autobloccanti.

Per una più puntuale identificazione e comprensione delle caratteristiche interne ed esterne si rimanda alle planimetrie dello stato di fatto (che si richiede vengano allegate all'annuncio di vendita) ed alle fotografie scattate in occasione del sopralluogo.

CLASSE ENERGETICA:



[202,66 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2017.102864.0109 registrata in data 13/12/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato principale - uffici/wc /spogliatoi	103,00	x	100 %	=	103,00
fabbricato principale - magazzino	120,00	x	100 %	=	120,00
fabbricato principale - tettoia chiusa su 3 lati nel corpo principale	335,00	x	100 %	=	335,00
pensilina posti auto	87,00	x	100 %	=	87,00
fabbricato uso uffici pesa grande/spogliatoio	42,00	x	100 %	=	42,00
tettoia addossata a cabina ENEL	30,00	x	100 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>717,00</b>				<b>717,00</b>



*pensilina posti auto*



*tettoia addossata a cabina elettrica*



*fabbricato uso uffici pesa grande/spogliatoio*



*piazzale*



retro fabbricato principale



piazzale

**ACCESSORI:****altro fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 280 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 204,93 Euro, indirizzo catastale: corso Savona n. 52, piano: T  
Coerenze: da nord: strada privata, sedime di proprietà sui restanti lati  
cabina ENEL

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cabina ENEL	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

**appartamento.**

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 280 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: corso Savona n. 52, piano: 1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio custode	110,00	x	100 %	=	110,00
<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>				<b>110,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scrivente ha analizzato il mercato nel segmento di riferimento senza tuttavia reperire dati sufficienti a formare un campione significativo per la comparazione, fatto salvo il seguente: rogito notaio Enrico Maselli del 31/7/2023 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di TO2 l'8/8/2023 Registro Particolare 27319 per la compravendita di compendio immobiliare a destinazione artigianale/industriale costruito nel 1980, sito in strada Tiro a Segno n. 26 su un'area di circa 6.200 mq composto da: capannone con zona uffici ed alloggio custode, rispettivamente di superficie pari a 315 mq, 85 mq e 85 mq, magazzino in corpo staccato di 225 mq e laboratorio, anch'esso in corpo staccato (in pessime condizioni di uso e manutenzione) di 60 mq al prezzo di € 300.000,00.

La stima, pertanto, è stata condotta in base al criterio del costo di ricostruzione deprezzato con procedimento sintetico.

Il costo di ricostruzione deprezzato è quello che un imprenditore ordinario deve sostenere oggi, con materiali e tecniche attuali, per produrre un edificio avente la stessa utilità di quello oggetto di stima. Al valore a nuovo così ottenuto si applica un coefficiente di vetustà che tiene conto dell'età e dello stato di conservazione del fabbricato.

Sono stati consultati prezzari delle opere edili ed interpellati operatori professionali del settore. Le risultanze delle indagini hanno condotto a questi dati:

1. costo di cantiere: 250 €/mq per la fornitura e la posa delle strutture in cemento armato precompresso + 2.500 €/plinto per scavi e sottomurazioni + 45 €/mq per battuti + infissi + impianti fluidodinamici + impianto elettrico;
2. spese generali: progettazione (architettonica, strutturale, impiantistica, termica, acustica, geologica e geotecnica, di sicurezza del cantiere, direzione lavori, collaudi ed accatastamenti) 10% del costo di cantiere + profitto dell'impresa 12% del costo di cantiere + oneri di urbanizzazione;
3. valore dell'area edificabile: incidenza del 20% rispetto al totale;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **630.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
coefficiente di vetustà - 30%	-189.000,00
vincoli urbanistici - 10%	-63.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 378.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 378.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	717,00	122,00	378.000,00	378.000,00
				<b>378.000,00 €</b>	<b>378.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 37.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 341.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 17.050,00**

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:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 4.700,00

Riduzione per arrotondamento: €. 250,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 319.000,00

data 25/02/2025

il tecnico incaricato  
Marco Colombo