



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 266/2025

G.E. Dott.ssa CASTELLINO ANNA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura promossa da:

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

Debitore:

(*** DATO OSCURATO ***)

Custode:

IFIR PIEMONTE – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

Immobili pignorati:

IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' DI COMMERCIO ALL'INGROSSO
ALL'INTERNO DI AMBITO PRODUTTIVO

in Torino, Via Sandro Botticelli n. 151

TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna

email: architettomonicacolonna@gmail.com

PEC: monica.colonna@architettitorinopec.it



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

SUBALTERNO 8 Tipologia e consistenza:	unità immobiliare al piano terreno ed ammezzato (1° p.f.t. e 2° p.f.t.) di fabbricato destinato ad attività commerciale con accesso comune ad altre unità, composta da magazzino per commercio all'ingrosso, locale ufficio, bagni, deposito e locale archivio
con identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1085, particella n. 17, subalterno 8
Indirizzo:	Torino, Via Sandro Botticelli n. 151
Titoli di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 15/05/2000, trascritto il 06/06/2000 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 20161/11935
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 28/10/2009 ai numeri 37909/7803 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. Ipoteca giudiziaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 15/10/2024 ai numeri 41137/6379 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di SORIS S.P.A.
TRASCRIZIONI:	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 02/05/2025 ai numeri 18696/14143 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di BANCO BPM. S.P.A.
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	gli immobili pignorati sono nella disponibilità della Parte esecutata, che ne detiene le chiavi di accesso, e non risultano utilizzati
SUBALTERNO 9 Tipologia e consistenza:	unità immobiliare al piano primo, secondo e terzo (3°- 5° p.f.t.) di fabbricato destinato ad attività commerciale (edificio n. 10 del complesso condominiale) con accesso comune ad altre unità, composta da locali ufficio, bagni, locali ripostiglio, area a terrazzo e cavedio a cielo aperto, oltre a lastrico solare al piano superiore
con identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1085, particella n. 17, subalterno 9
Indirizzo:	Torino, Via Sandro Botticelli n. 151
Titoli di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 04/10/2000, trascritto il 20/10/2000 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 37362/22424
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 28/10/2009 ai numeri 37909/7803 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A.



	Ipoteca giudiziaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 15/10/2024 ai numeri 41137/6379 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di SORIS S.P.A.
TRASCRIZIONI:	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 02/05/2025 ai numeri 18696/14143 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di BANCO BPM. S.P.A.
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	gli immobili pignorati sono nella disponibilità della Parte esecutata, che ne detiene le chiavi di accesso, e non risultano utilizzati
SUBALTERNO 10 Tipologia e consistenza:	unità immobiliare costituita da fabbricato a 5 piani fuori terra destinato ad attività commerciale (edificio n. 11 del complesso condominiale) con accesso esclusivo, composta da locali ufficio, bagni, locali ripostiglio, locali archivio, sala riunioni ed area relax al piano quarto (5° p.f.t.), cavedio a cielo aperto a tutti i piani (3°- 5° p.f.t.); uso esclusivo di n. 12 posti auto nel cortile
con identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1085, particella n. 17, subalterno 10 graffato con la particella n. 19, subalterno 159
Indirizzo:	Torino, Via Sandro Botticelli n. 151
Titoli di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 16/10/2006, trascritto il 24/10/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 54281/32972 Atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 15/09/2009, trascritto il 18/09/2009 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32913/21429
Formalità da cancellare:	Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 28/10/2009 ai numeri 37909/7803 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 13/08/2010 ai numeri 32999/6327 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A.
ISCRIZIONI:	Ipoteca giudiziaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 15/10/2024 ai numeri 41137/6379 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di SORIS S.P.A.
TRASCRIZIONI:	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 02/05/2025 ai numeri 18696/14143 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di BANCO BPM. S.P.A.
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000



Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	l'immobile pignorato è parzialmente occupato in virtù di contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento ed opponibile alla procedura (piano terra – 1° p.f.t.); la restante porzione è nella disponibilità della Parte eseguita, che ne detiene le chiavi, e non risulta utilizzato
---	--

Valore di mercato stimato dell'intero compendio:	€ 3.455.200 (euro tremilioniquattrocentomiladuecento)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 3.280.000 (euro tremilioniduecentottantamila)
Amministratore di condominio e/o delle comproprietà:	STUDIO CREA di CREA Alessandro Torino, Via Largo Re Umberto n. 116 - tel. 011/19705364 a.crea@arubapec.it



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE RGE 266/2025

LOTTO UNICO

PREMESSA

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 02/05/2025 ai numeri R.G. 18696 R.P. 14143 contro (***) DATO OSCURATO (***) a favore di BANCO BPM. S.P.A. sono state impegnate, nel comprensorio artigianale denominato “C.I.A.B. – Centro Industriale Artigianale Botticelli”, costituito da un insieme di fabbricati a destinazione artigianale, industriale e di civile abitazione, elevati a più piani fuori terra ed interrati, con ingresso dalla via, al numero civico 151, tramite accesso carraio e pedonale presidiato da custode, tre unità immobiliari costituenti porzioni di due fabbricati a destinazione mista con accesso dal cortile.

Il comprensorio fa parte di Zona Urbana di Trasformazione a destinazione produttiva (Ambito Urbano 5.18 – Arrivore) all'interno della quale il Piano Regolatore Comunale definisce la percentuale di superficie edificata che deve essere utilizzata per le diverse destinazioni d'uso a servizio delle attività produttive secondo rapporti stabiliti che non possono essere variati.

Le unità immobiliari sono identificate nella categoria catastale D/8 individuante i “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”.

In data 31/01/2011 le tre unità immobiliari, già in capo alla stessa proprietà esecutata, sono state oggetto di unico Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento per il rilascio del quale il Comune di Torino ha prescritto, tramite atto di obbligo unilaterale a rogito Notaio Bima Caterina del 17/11/2010 (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 19/11/2010 ai numeri R.G. 42642 R.P. 29047) il mantenimento dell'attività produttiva in essere per un periodo non inferiore a cinque anni ed ha vincolato la possibilità di frazionamento della proprietà al mantenimento dei rapporti regolamentari tra le diverse destinazioni d'uso a servizio dell'attività produttiva.

Conseguentemente le tre unità immobiliari risultano, allo stato attuale, tra loro interdipendenti e non se ne può prevedere la vendita frazionata.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Le unità immobiliari fanno parte del comprensorio artigianale denominato "C.I.A.B. – Centro Industriale Artigianale Botticelli" costituito da un insieme di fabbricati a destinazione artigianale, industriale e di civile abitazione, elevati a più piani fuori terra ed interrati, con ingresso dalla via tramite accesso carraio e pedonale presidiato da custode.

A **Unità immobiliare in edificio a destinazione mista** sita in Torino, Via Sandro Botticelli n. 151 per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata alla Società (** DATO OSCURATO **)

Si tratta di **unità immobiliare** all'interno di fabbricato a destinazione mista con accesso comune ad altre unità, composta al piano terreno (1° p.f.t.) da magazzino, locale ufficio, servizio igienico; al piano ammezzato (2° p.f.t.) da locale uso ufficio, servizio igienico e locale archivio; il tutto all'interno di fabbricato identificato come n. "11" (parte) nella planimetria allegata al Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Levati Mario del 17/06/1982, registrato a Torino il 07/07/1982 al n. 28873.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, ed è stato costruito in data antecedente al 1967.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di **Torino**, **foglio 1085 particella 17 subalterno 8**, Zona censuaria 3, categoria D/8, rendita Euro 9.000, derivante per variazione per bonifica identificativo catastale del 24/01/2014 in atti dal 24/01/2014 (Pratica n. TO0026342 – n. 23628.1/2014) dal **foglio 1085 particella 22 subalterno 207**, ancora derivante per frazionamento e fusione del 06/11/2007 in atti dal 06/11/2007 (n. TO0733442 – n. 82940.1/2007) dal **foglio 1085 particella 22 subalterni 87 e 97**.

L'unità immobiliare identificata al **foglio 1085 particella 22 subalterno 87** deriva per variazione per modifica identificativo – allineamento mappe del 10/04/20006 in atti dal 10/04/20006 (Pratica n. TO0155882 – n. 80302.47/2006) dal **foglio 39 particella 122 subalterno 87**.

L'unità immobiliare identificata al **foglio 1085 particella 22 subalterno 97** deriva per variazione per modifica identificativo – allineamento mappe del 10/04/20006 in atti dal 10/04/20006 (Pratica n. TO0155882 – n. 80309.54/2006) dal **foglio 39 particella 122 subalterno 97**.

Indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 151, piano T – 1

Intestazione:

(** DATO OSCURATO **), per il diritto di proprietà e la quota di 1000/1000

Coerenze: cortile comune, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, pianerottolo e vano scala.

[allegato 2, sub 8]

B **Unità immobiliare in edificio a destinazione mista** sita in Torino, Via Sandro Botticelli n. 151 per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata alla Società (** DATO OSCURATO **)



Si tratta di **unità immobiliare** al piano primo, secondo e terzo (3° p.f.t., 4° e 5° p.f.t.) di fabbricato a destinazione mista con accesso comune ad altre unità, composta al piano primo (secondo fuori terra) da due locali uso ufficio con partizioni interne, di cui uno collegato mediante scala interna al piano superiore, e servizi igienici; al piano secondo (quarto fuori terra) da due locali uso ufficio con partizioni interne, di cui uno collegato al piano sottostante, e servizi igienici; al piano terzo (quinto fuori terra) da due terrazzi con volumi tecnici ed impianti; il tutto identificato come edificio n. "11" (parte) nella planimetria allegata al Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Levati Mario del 17/06/1982, registrato a Torino il 07/07/1982 al n. 28873.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, ed è stato costruito in data antecedente al 1967.

• IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di **Torino**, **foglio 1085 particella 17 subalterno 9**, Zona censuaria 3, categoria D/8, rendita Euro 21.060, derivante per variazione per bonifica identificativo catastale del 24/01/2014 in atti dal 24/01/2014 (Pratica n. TO0026343 – n. 23629.1/2014) dal **foglio 1085 particella 22 subalterno 208**, ancora derivante per frazionamento e fusione del 06/11/2007 in atti dal 06/11/2007 (n. TO0733442 – n. 82940.1/2007) dal **foglio 1085 particella 22 subalterni 87 e 97**.

L'unità immobiliare identificata al **foglio 1085 particella 22 subalterno 87** deriva per variazione per modifica identificativo – allineamento mappe del 10/04/20006 in atti dal 10/04/20006 (Pratica n. TO0155882 – n. 80302.47/2006) dal **foglio 39 particella 122 subalterno 87**.

L'unità immobiliare identificata al **foglio 1085 particella 22 subalterno 97** deriva per variazione per modifica identificativo – allineamento mappe del 10/04/20006 in atti dal 10/04/20006 (Pratica n. TO0155882 – n. 80309.54/2006) dal **foglio 39 particella 122 subalterno 97**.

Indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 151, piano 2 – 3 – 4

Intestazione:

(** DATO OSCURATO **), per il diritto di proprietà e la quota di 1000/1000

Coerenze: soprassuolo cortile comune, altra proprietà, soprassuolo cortile comune, altra proprietà, pianerottolo e vano scala comune al subalterno 8 della particella 17 [allegato 2, sub. 9]

C **Unità immobiliare in edificio a destinazione mista** sita in Torino, Via Sandro Botticelli n. 151 per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata alla Società (** DATO OSCURATO **)

Si tratta di **unità immobiliare** al piano terra, secondo, terzo e quarto di fabbricato a destinazione mista con accesso comune ad altre unità, costituita al piano terra (1° p.f.t) da area di ingresso, locale open space, locale tecnico (server), ripostiglio, due locali uso archivio e servizi igienici; al piano secondo, terzo e quarto (3°, 4° e 5° p.f.t.) da ampio locale uso ufficio con partizioni interne tramite pareti mobili vetrate e servizi igienici, collegati tra loro tramite scala ed ascensore interni e da scala esterna a struttura metallica; il tutto identificato come edificio n. "10" nella planimetria allegata al Regolamento di condominio



depositato con atto a rogito Notaio Levati Mario del 17/06/1982, registrato a Torino il 07/07/1982 al n. 28873.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra, ed è stato costruito in data antecedente al 1967.

Completa la proprietà l'uso esclusivo di n. 12 posti auto nel cortile condominiale.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto fabbricati del Comune di **Torino**, **foglio 1085 particella 17 subalterno 10 graffata alla particella 19 subalterno 159**, Zona censuaria 3, categoria D/8, rendita Euro 31.974, derivante per variazione per bonifica identificativo catastale del 24/01/2014 in atti dal 24/01/2014 (Pratica n. TO0026346 – n. 23630.1/2014) dal **foglio 1085 particella 22 subalterno 213**, ancora derivante per modifica identificativo del 07/03/2012, in atti dal 07/03/2012 (Pratica n. TO0103174 – n. 14694.1/2012) dal **foglio 1085 particella 22 subalterno 213 graffata alla particella 344 subalterno 2 del foglio 39**, ancora derivante per variazione per fusione – ampliamento del 21/07/2010 in atti dal 21/07/2010 (Pratica n. TO0479442 – n. 46825.1/2010) dal **foglio 39 particella 344 subalterno 1, foglio 1085 particella 22 subalterno 39, foglio 1085 particella 22 subalterno 77, foglio 39 particella 67 subalterno 151**.

Indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 151/A, piano T-1-2-3-4

Intestazione:

(*** DATO OSCURATO ***), per il diritto di proprietà e la quota di 1000/1000

Coerenze: soprassuolo cortile comune a tre lati, altra proprietà.

[allegato 2, sub. 10]



**BENI IN TORINO VIA SANDRO BOTTICELLI n. 151
UNITÀ IMMOBILIARE IN EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA
DI CUI AL PUNTO A**

Unità immobiliare all'interno di fabbricato a destinazione mista con accesso comune ad altre unità, composta al piano terreno (1° p.f.t.) da magazzino, locale ufficio, servizio igienico; al piano ammezzato (2° p.f.t.) da locale uso ufficio, servizio igienico e locale archivio; il tutto all'interno di fabbricato identificato come n. "11" (parte) nella planimetria allegata al Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Levati Mario del 17/06/1982, registrato a Torino il 07/07/1982 al n. 28873.

L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, ed è stato costruito in data antecedente al 1967.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di **Torino**, **foglio 1085 particella 17 subalterno 8**, Zona censuaria 3, categoria D/8, rendita Euro 9.000 [allegato 2, sub. 8]

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della Società proprietaria.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento, è emerso che in capo all'Esecutata non risultano contratti di locazione/comodato registrati.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:*
Nessuna trascrizione

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dalle informazioni reperite risulta che l'unità immobiliare, unitamente alle altre pignorate, sia stata oggetto di Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento per il rilascio del quale il Comune di Torino ha prescritto, tramite atto di obbligo unilaterale a rogito Notaio Bima Caterina del 17/11/2010 (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 19/11/2010 ai numeri R.G. 42642 R.P. 29047), il mantenimento dell'attività produttiva in essere



per un periodo non inferiore a cinque anni ed ha vincolato la possibilità di frazionamento della proprietà al mantenimento dei rapporti regolamentari tra le diverse destinazioni d'uso a servizio dell'attività produttiva.

Conseguentemente l'unità immobiliare in oggetto non può essere oggetto di vendita frazionata.

3.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.* **Nessuno**

Dalla ricerca effettuata non risulta la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (**Catasto terreni, foglio 39, nn. 66, 68, 67, 82, 119, foglio 26, nn. 36/a, 65, 76, 77**).

3.1.5 *Vincoli di natura condominiale*

I beni oggetto di perizia fanno parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Levati Mario del 17/06/1982, registrato a Torino il 07/07/1982 al n. 28873, dal quale si evince che

- all'unità immobiliare spettano **millesimi 30,36** di comproprietà sulle spese generali

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

3.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

3.2.1 ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 28/10/2009 ai numeri R.G. 37909 R.P. 7803 contro (***) DATO OSCURATO (***) a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A.

Importo ipoteca: € 8.000.000.

Importo capitale: € 4.000.000.

Con a margine:

annotazione ad iscrizione del 25/02/2013 n. 654 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 03/04/2014 n. 1116 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 07/01/2015 n. 25 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 04/05/2015 n. 1650 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 22/05/2025 n. 1453 per cessione dell'ipoteca

Si precisa che l'ipoteca grava, oltre che su altro, sull'unità immobiliare identificata al foglio 1085, particella n. 22, subalterno 207, da cui è derivata quella oggetto di pignoramento.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione è pari all'imposta di bollo di euro 35,00.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 15/10/2024 ai numeri R.G. 41137 R.P. 6379 contro (***) DATO OSCURATO (***) a favore di SORIS S.P.A.



Importo ipoteca: € 1.034.541,60.

Importo capitale: € 517.270,80.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta allo 0,5% sul minor valore tra quello totale di ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione (con minimo di € 40.000), relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di tassa ipotecaria oltre a euro 35,00 di imposta di bollo.

3.2.2 TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 02/05/2025 ai numeri R.G. 18696 R.P. 14143 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di BANCO BPM. S.P.A.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 294,00 di cui imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00.

3.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

3.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

4. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione – consuntivo 2024: € 1.375,99

Spese ordinarie annue di gestione – preventivo 2025: € 1.254,36

Spese insolute alla data del 01/01/2025 € 970,85

[allegato 4.1, sub. 8]

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti altre spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si evince che alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto della presente relazione erano di proprietà della Società (** DATO OSCURATO **), per il diritto di proprietà e la quota di 1000/1000.



- **ATTUALI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2005 / 2025)**

(** DATO OSCURATO **) (oggi – 15/05/2000), per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 15/05/2000, trascritto il 06/06/2000 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 20161 R.P. 11935

contro (** DATO OSCURATO **), proprietaria per la quota di 1/1.

Si precisa che è oggetto di compravendita l'unità immobiliare identificata al foglio 39, n. 122, subalterno 87 di maggior consistenza da cui è derivata quella oggetto di pignoramento [allegato 3, sub. 8].

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'edificio è iniziata in data antecedente al 01/09/1967; l'analisi della copiosa documentazione edilizia riguardante il complesso "C.I.A.B." non ha permesso di risalire alla pratica autorizzativa iniziale.

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza risultano presenti le seguenti pratiche:

Concessione edilizia n. 714 del 02/06/1982 (protocollo 1982 1 20375) per sistemazioni interne al fabbricato 11 nella consistenza originaria (attualmente fabbricato 11 e 10 – parte – subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 26/05/2000 (protocollo 2000 9 8104) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 10/11/2000 (protocollo 2000 9 16729) per esecuzione di modifiche interne ed esterne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 24/01/2006 (protocollo 2006 9 783) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9)

Denuncia di Inizio Attività del 11/06/2007 (protocollo 2007 9 8398) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9)

Denuncia di Inizio Attività del 31/10/2008 (protocollo 2008 9 17505) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9)

Denuncia di Inizio Attività del 02/02/2009 (protocollo 2009 9 1632) per realizzazione di lucernari apribili (attuale subalterno 8)



Permesso di costruire n. 39 del 31/01/2011 (protocollo 2009 1 9928) per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento (attuali subalterni 8, 9 e 10)

Permesso di costruire in sanatoria del 15/07/2014 (protocollo 2014 1 11528) per opere interne (non visionabile in quanto procedimento in corso di verifica istruttoria presso il Servizio Permessi di Costruire) [allegato 6].

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno della Z.U.T. "5.18 Arrivore" ed ha destinazione mista, ovvero al suo interno sono presenti destinazioni d'uso quali uffici al servizio di attività produttiva, attività di commercio all'ingrosso, uffici a servizio pubblico, servizi, magazzini.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non avendo potuto visionare l'ultima pratica in corso di istruttoria (Permesso di costruire del 15/07/2014 – protocollo 2014 1 11528) la scrivente non è in grado di esprimersi relativamente alla conformità edilizia.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo è complessivamente conforme alla planimetria catastale; si rileva però che non avendo potuto visionare l'ultima pratica in corso di istruttoria la scrivente non è in grado di esprimersi relativamente alla conformità catastale.

Si rileva che nell'elaborato grafico raffigurante il piano terra manca l'indicazione del muro di partizione del locale magazzino; inoltre nelle parti comuni non è indicato il locale sottoscala.

La difformità è regolarizzabile mediante presentazione di una pratica di variazione catastale.

Il costo relativo alla redazione della pratica catastale da presentare a firma di un professionista abilitato ammonta orientativamente a € 640,50 (compresi oneri previdenziali ed iva) oltre ai relativi diritti di presentazione (attualmente pari ad € 100,00).

L'immobile risulta quindi

non conforme ma regolarizzabile

Costo di regolarizzazione:

€ 750,0

Si precisa che l'unità immobiliare è identificata nella categoria catastale D/8 individuante i "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione



diversa senza radicali trasformazioni”. Rientrano in tale destinazione ad esempio gli uffici strutturati, gli immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi, altri immobili destinati al commercio all’ingrosso o al dettaglio, immobili destinati ad attività fieristiche, scuole, collegi e convitti, ...

7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **nessuna difformità**

7.4 DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dall’indagine svolta presso l’Archivio Edilizio della Città risulta depositata la seguente richiesta di agibilità:

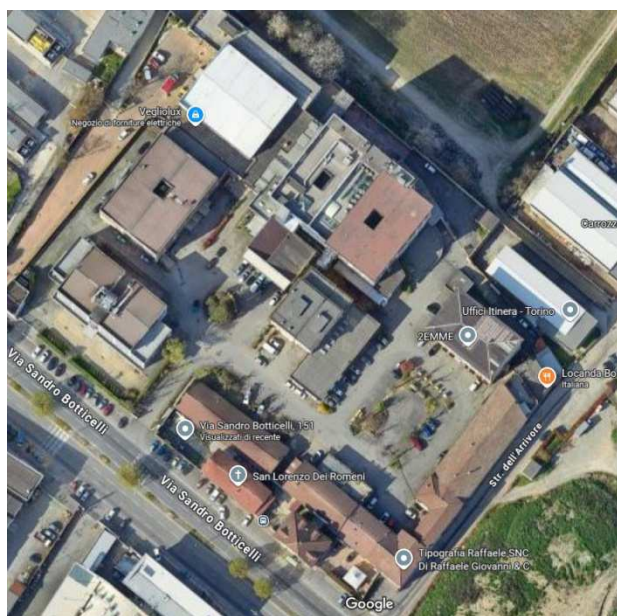
Agibilità n. 327 del 06/10/2009 (protocollo 2009 2 2919) relativa ai attuali subalterni 8 e 9 (parte)

7.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall’indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l’unità immobiliare oggetto di pignoramento non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

8. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

L’unità immobiliare pignorata fa parte del Comprensorio artigianale denominato “C.I.A.B. – Centro Industriale Artigianale Botticelli” costituito da un insieme di fabbricati a destinazione artigianale, industriale e terziaria, con ingresso dalla via tramite accesso carraio e pedonale presidiato da custode.



La posizione del comprensorio è particolarmente favorevole, trovandosi in prossimità dell’accesso alla tangenziale della città, alla Superstrada per l’aeroporto di Caselle e all’Autostrada Torino – Milano; non è inoltre distante anche dal centro cittadino.



Il fabbricato di cui il bene pignorato costituisce i piani terreno ed ammezzato, identificato con il “numero 11, lotto 2°” nel Regolamento di condominio, confina sul lato sud-est con l’edificio identificato con il “numero 10, lotto 4°” con cui forma un corpo unico.

Nel corso del tempo la dimensione e le partizioni interne dei due fabbricati sono mutate fino all’attuale conformazione poichè la vecchia costruzione (realizzata in data antecedente al 1967) è stata oggetto di interventi di ristrutturazione che ne hanno trasformato l’aspetto.

L’edificio n. 11, originariamente di dimensioni maggiori rispetto al n. 10, ha prospetti esterni rivestiti in pannelli metallici, interrotti solo dalle ampie finestre in alluminio e vetrocamera con vetri esternamente riflettenti, le parti comuni interne sono rivestite in marmi pregiati.



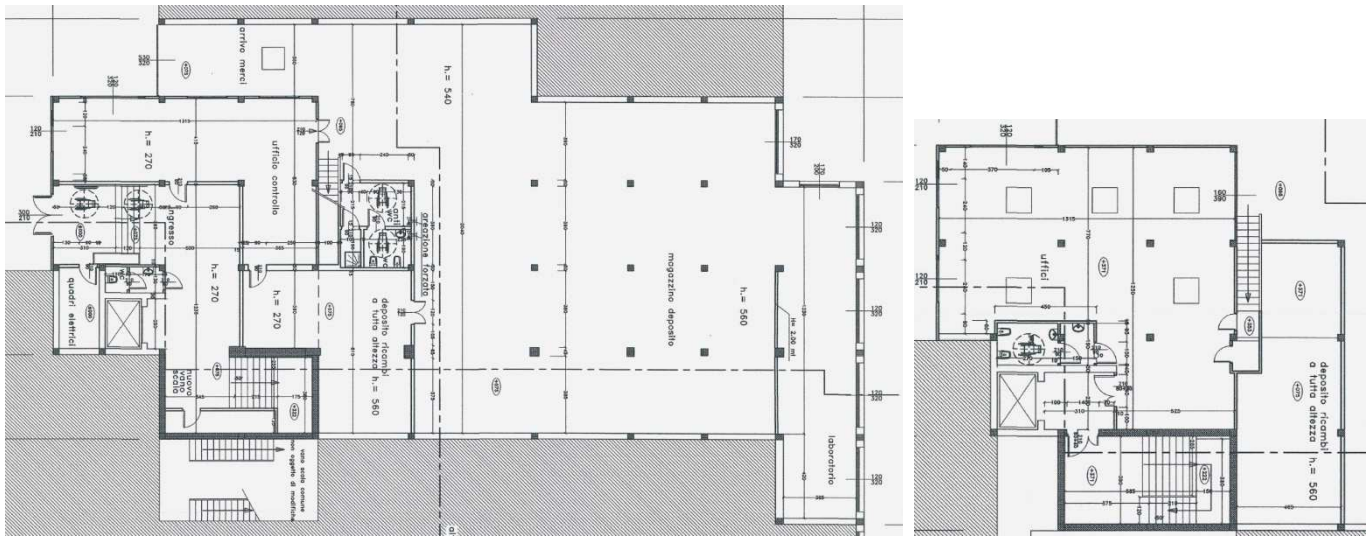
L’unità immobiliare che è identificata con il subalterno n. 8 è costituita:

- al piano terreno (1° p.f.t.), con accesso dal cortile mediante portone carraio, da un magazzino di ampie dimensioni; con accesso dall’ingresso comune al subalterno 9 della stessa proprietà da un locale uso ufficio (suddiviso in due porzioni tramite vetrata) e dai servizi igienici
- al piano ammezzato, con accesso tramite scala interna dal magazzino e tramite vano scala comune, un ufficio, un locale archivio ed i servizi igienici.

I pavimenti nel magazzino sono in cemento, nei locali ufficio sono sopraelevati per il passaggio degli impianti; nei servizi igienici sono in ceramica come i rivestimenti; inoltre tutti gli uffici sono controsoffittati con corpi illuminanti incassati; il riscaldamento è centralizzato ed è presente l’impianto di raffrescamento e deumidificazione.

Dal sopralluogo effettuato l’unità immobiliare è risultata in buone condizioni di manutenzione: anche se i locali sono liberi da diversi anni la proprietà ha gestito interventi manutentivi continuativi che ne hanno preservato lo stato.





stralcio ultime planimetrie piano terra e ammezzato

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale [allegato 1, sub. 8].

CONSISTENZA SUBALTERNO 8 (sulla base della documentazione catastale)

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Magazzino pt	479,0	x	100 %	=	502,0
uffici e servizi pt	153,0	x	100 %	=	131,0
uffici e servizi p1	192,0	x	100 %	=	192,0
parti comuni	0,0			=	0,0
Totale:	824,0				824,0



**BENI IN TORINO VIA SANDRO BOTTICELLI n. 151
UNITÀ IMMOBILIARE IN EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA
DI CUI AL PUNTO B**

unità immobiliare al piano primo, secondo e terzo (3° p.f.t., 4° e 5° p.f.t.) di fabbricato a destinazione mista con accesso comune ad altre unità, composta al piano primo (secondo fuori terra) da due locali uso ufficio con partizioni interne, di cui uno collegato mediante scala interna al piano superiore, e servizi igienici; al piano secondo (quarto fuori terra) da due locali uso ufficio con partizioni interne, di cui uno collegato al piano sottostante, e servizi igienici; al piano terzo (quinto fuori terra) da due terrazzi con volumi tecnici ed impianti; il tutto identificato come edificio n. "11" (parte) nella planimetria allegata al Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Levati Mario sopra citato. L'intero edificio sviluppa 5 piani fuori terra, ed è stato costruito in data antecedente al 1967.

• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto fabbricati del Comune di **Torino**, **foglio 1085 particella 17 subalterno 9**, Zona censuaria 3, categoria D/8, rendita Euro 21.060.

[allegato 2, sub. 9]

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risulta nella disponibilità della Società proprietaria.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento, è emerso che in capo all'Esecutata non risultano contratti di locazione/comodato registrati.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:*
Nessuna trascrizione

3.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Dalle informazioni reperite risulta che l'unità immobiliare, unitamente alle altre pignorate, sia stata oggetto di Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento per il rilascio del quale il



Comune di Torino ha prescritto, tramite atto di obbligo unilaterale a rogito Notaio Bima Caterina del 17/11/2010, il mantenimento dell'attività produttiva in essere per un periodo non inferiore a cinque anni ed ha vincolato la possibilità di frazionamento della proprietà al mantenimento dei rapporti regolamentari tra le diverse destinazioni d'uso a servizio dell'attività produttiva.

Conseguentemente l'unità immobiliare in oggetto non può essere oggetto di vendita frazionata.

3.1.4 *Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.* **Nessuno**

Dalla ricerca effettuata non risulta la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (**Catasto terreni, foglio 39, nn. 66, 68, 67, 82, 119, foglio 26, nn. 36/a, 65, 76, 77**).

3.1.5 *Vincoli di natura condominiale*

I beni oggetto di perizia fanno parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Levati Mario del 17/06/1982, registrato a Torino il 07/07/1982 al n. 28873, dal quale si evince che

- all'unità immobiliare spettano **millesimi 33,95** di comproprietà sulle spese generali

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

3.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

3.2.1 ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 28/10/2009 ai numeri R.G. 37909 R.P. 7803 contro (***) DATO OSCURATO (***) a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A.

Importo ipoteca: € 8.000.000.

Importo capitale: € 4.000.000.

Con a margine:

annotazione ad iscrizione del 25/02/2013 n. 654 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 03/04/2014 n. 1116 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 07/01/2015 n. 25 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 04/05/2015 n. 1650 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 22/05/2025 n. 1453 per cessione dell'ipoteca

Si precisa che l'ipoteca grava, oltre che su altro, sull'unità immobiliare identificata al foglio 1085, particella n. 22, subalterno 208, da cui è derivata quella oggetto di pignoramento.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione è pari all'imposta di bollo di euro 35,00.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Torino 1 il 15/10/2024 ai numeri R.G. 41137 R.P. 6379 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di SORIS S.P.A.

Importo ipoteca: € 1.034.541,60.

Importo capitale: € 517.270,80.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta allo 0,5% sul minor valore tra quello totale di ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione (con minimo di € 40.000), relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di tassa ipotecaria oltre a euro 35,00 di imposta di bollo.

3.2.2 TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 02/05/2025 ai numeri R.G. 18696 R.P. 14143 contro (** DATO OSCURATO **) a favore di BANCO BPM. S.P.A.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 294,00 di cui imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00.

3.2.3 *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

3.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4 SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione – consuntivo 2024:	€	1.438,01
Spese ordinarie annue di gestione – preventivo 2025:	€	1.291,53
Spese insolute alla data del 01/01/2025	€	1.009,30

[allegato 4.1, sub. 9].

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti altre spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si evince che alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto della presente relazione erano di proprietà della Società (** DATO OSCURATO **), per il diritto di proprietà e la quota di 1000/1000.



- **ATTUALI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2005 / 2025)**

(** DATO OSCURATO **) (oggi – 04/10/2000), per il diritto di proprietà e la quota di 1/1

atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 04/10/2000, trascritto il 20/10/2000 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 37362 R.P. 22424

contro (** DATO OSCURATO **), proprietaria per la quota di 1/1.

Si precisa che è oggetto di compravendita l'unità immobiliare identificata al foglio 39, n. 122, subalterno 97 di maggior consistenza da cui è derivata quella oggetto di pignoramento [allegato 3, sub. 9].

6 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'edificio è iniziata in data antecedente al 01/09/1967; l'analisi della copiosa documentazione edilizia riguardante il complesso "C.I.A.B." non ha permesso di risalire alla pratica autorizzativa iniziale.

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza risultano presenti le seguenti pratiche:

Concessione edilizia n. 714 del 02/06/1982 (protocollo 1982 1 20375) per sistemazioni interne al fabbricato 11 nella consistenza originaria (attualmente fabbricato 11 e 10 – parte – subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 26/05/2000 (protocollo 2000 9 8104) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 10/11/2000 (protocollo 2000 9 16729) per esecuzione di modifiche interne ed esterne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 24/01/2006 (protocollo 2006 9 783) per esecuzione di modifiche interne

Denuncia di Inizio Attività del 11/06/2007 (protocollo 2007 9 8398) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9)

Denuncia di Inizio Attività del 31/10/2008 (protocollo 2008 9 17505) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8 e 9)

Permesso di costruire n. 39 del 31/01/2011 (protocollo 2009 1 9928) per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento (attuali subalterni 8, 9 e 10)

Permesso di costruire in sanatoria del 15/07/2014 (protocollo 2014 1 11528) per opere interne (non



visionabile in quanto procedimento in corso di verifica istruttoria presso il Servizio Permessi di Costruire)
[allegato 6]

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno della Z.U.T. "5.18 Arrivore" ed ha destinazione mista, ovvero al suo interno sono presenti destinazioni d'uso quali uffici al servizio di attività produttiva, uffici a servizio pubblico, servizi, locali deposito.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non avendo potuto visionare l'ultima pratica in corso di istruttoria (Permesso di costruire del 15/07/2014 – protocollo 2014 1 11528) la scrivente non è in grado di esprimersi relativamente alla conformità edilizia.

Si rileva che nell'elaborato grafico raffigurante il piano terzo fuori terra allegato al Permesso di Costruire n. 39 del 31/01/2011 è stata chiusa, mediante cartongesso la porta di comunicazione tra i due locali open space.

La difformità è regolarizzabile mediante il ripristino dello stato quo ante.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo è complessivamente conforme alla planimetria catastale; si rileva però che non avendo potuto visionare l'ultima pratica in corso di istruttoria la scrivente non è in grado di esprimersi relativamente alla conformità catastale.

Si precisa che l'unità immobiliare è identificata nella categoria catastale D/8 individuante i "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Rientrano in tale destinazione ad esempio gli uffici strutturati, gli immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi, altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio, immobili destinati ad attività fieristiche, scuole, collegi e convitti, ...

7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **nessuna difformità**

7.4 DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ'

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città risulta depositata la seguente richiesta di agibilità:



Agibilità n. 308 del 30/09/2008 (protocollo 2007 2 15482) relativa all'attuale subalterno 9 - parte

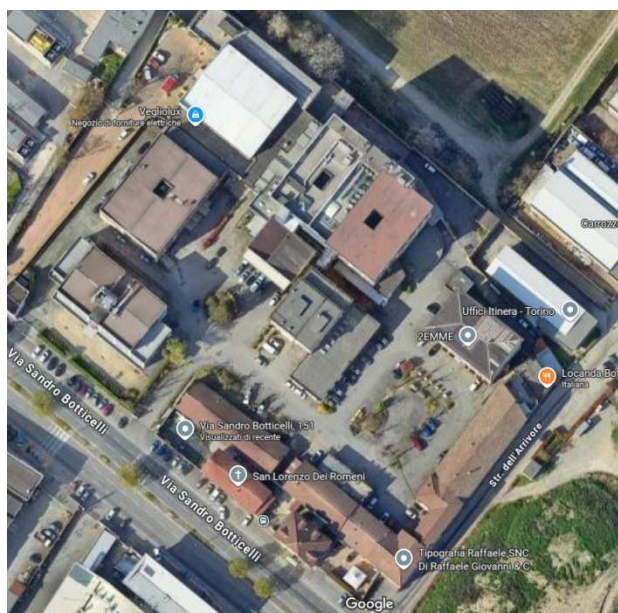
Agibilità n. 327 del 06/10/2009 (protocollo 2009 2 2919) relativa agli attuali subalterni 8 e 9 – parte

7.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 2015 108392 0008 DEL 24/11/2015 valido fino al 24/11/2025 da quale si evince che l'immobile è in classe energetica C [allegato 7, sub. 9].

8. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

L'unità immobiliare pignorata fa parte del Comprensorio artigianale denominato "C.I.A.B. – Centro Industriale Artigianale Botticelli" costituito da un insieme di fabbricati a destinazione artigianale, industriale e terziaria, con ingresso dalla via tramite accesso carraio e pedonale presidiato da custode. Il fabbricato di cui il bene pignorato costituisce i piani dal secondo al quarto, identificato con il "numero 11, lotto 2°" nel Regolamento di condominio, confina sul lato sud-est con l'edificio identificato con il "numero 10, lotto 4°" con cui forma un corpo unico.



L'edificio n. 11, originariamente di dimensioni maggiori rispetto al n. 10, ha prospetti esterni rivestiti in pannelli metallici, interrotti solo dalle ampie finestre in alluminio e vetrocamera con vetri esternamente riflettenti, le parti comuni interne sono rivestite in marmi pregiati.

L'unità immobiliare che è identificata con il subalterno n. 9 è costituita:

- al piano primo (3° p.f.t.), con accesso dal vano scala e ascensore comuni al subalterno 8, da due uffici open space, suddivisi all'interno da partizioni modulari e rimovibili, entrambi dotati di un pozzo di luce





- centrale che illumina naturalmente anche le zone interne; sono inoltre presenti i servizi igienici; inoltre il locale open space posizionato sul lato nord ovest è dotato di scala interna che lo collega al piano soprastante, quello sul lato sud est ha accesso ad area a cielo aperto
- al piano secondo (4° p.f.t.), con accesso dal vano scala e ascensore, da planimetria analoga
 - al piano terzo (5 p.f.t.) dalla copertura piana che ospita i volumi tecnici e gli impianti tecnologici.

Nei locali ufficio i pavimenti sono sopraelevati per il passaggio degli impianti, in bagno sono in ceramica come i rivestimenti, nei servizi igienici; inoltre tutti gli uffici sono controsoffittati con corpi illuminanti incassati; il riscaldamento è centralizzato con pompa di calore ed è presente l'impianto di raffrescamento e deumidificazione.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in buone condizioni di manutenzione e con ottime dotazioni impiantistiche, nonostante l'inutilizzo degli ultimi anni.



stralcio ultime planimetrie piano secondo e copertura

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e



pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale [allegato 1, sub. 9].

CONSISTENZA SUBALTERNO 9 (sulla base della documentazione catastale)

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
uffici e servizi p2	856,0	x	100 %	= 856,0
terrazzo, cavedio, lastrico s.	1.108,0	x	10 %	= 110,8
uffici e servizi p3	838,0	x	100 %	= 838,0
parti comuni	0,0	x	100 %	0,0
Totale:	2.802,0			1.805,0



**BENI IN TORINO VIA SANDRO BOTTICELLI n. 151
UNITÀ IMMOBILIARE IN EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA
DI CUI AL PUNTO C**

unità immobiliare al piano terra, secondo, terzo e quarto di fabbricato a destinazione mista con accesso comune ad altre unità, costituita al piano terra (1° p.f.t.) da area di ingresso, locale open space, locale tecnico (server), ripostiglio, due locali uso archivio e servizi igienici; al piano secondo, terzo e quarto (3°, 4° e 5° p.f.t.) da ampio locale uso ufficio con partizioni interne tramite pareti mobili vetrate e servizi igienici, collegati tra loro tramite scala ed ascensore interni (non in uso esclusivo) e da scala esterna a struttura metallica; il tutto identificato come edificio n. "10" nella planimetria allegata al Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Levati Mario sopra citato.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra, ed è stato costruito in data antecedente al 1967.

Completa la proprietà l'uso esclusivo di n. 12 posti auto nel cortile condominiale.

• **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto fabbricati del Comune di **Torino**, **foglio 1085 particella 17 subalterno 10 graffata alla particella 19 subalterno 159**, Zona censuaria 3, categoria D/8.

[allegato 2, sub. 10]

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento, è emerso che in data 23/07/2020 al n. 010037-serie 3T è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Torino 1, un contratto di locazione con durata dal 01/07/2020 al 30/06/2026 e corrispettivo annuo di € 24.000 per la locazione del piano terra dell'unità immobiliare pignorata il cui conduttore è la Società (***) **DATO OSCURATO** (***) [allegato 5].

Alla data del sopralluogo la restante parte dell'unità immobiliare (piani dal terzo al quinto fuori terra) risultano nella disponibilità della Società proprietaria.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

3.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

3.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:*
Nessuna trascrizione



3.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Dalle informazioni reperite risulta che l'unità immobiliare, unitamente alle altre pignorate, sia stata oggetto di Permesso di Costruire per cambio di destinazione d'uso ed ampliamento per il rilascio del quale il Comune di Torino ha prescritto, tramite atto di obbligo unilaterale a rogito Notaio Bima Caterina del 17/11/2010, il mantenimento dell'attività produttiva in essere per un periodo non inferiore a cinque anni ed ha vincolato la possibilità di frazionamento della proprietà al mantenimento dei rapporti regolamentari tra le diverse destinazioni d'uso a servizio dell'attività produttiva.

Conseguentemente l'unità immobiliare in oggetto non può essere oggetto di vendita frazionata.

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. **Nessuno**

Dalla ricerca effettuata non risulta la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato (**Catasto terreni, foglio 39, nn. 66, 68, 67, 82, 119, foglio 26, nn. 36/a, 65, 76, 77**).

3.2.2 Vincoli di natura condominiale

I beni oggetto di perizia fanno parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Levati Mario del 17/06/1982, registrato a Torino il 07/07/1982 al n. 28873, dal quale si evince che

- all'unità immobiliare spettano **millesimi 72,86** di comproprietà sulle spese generali

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

3.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

3.2.1 ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 28/10/2009 ai numeri R.G. 37909 R.P. 7803 contro (***) DATO OSCURATO (***) a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A.

Importo ipoteca: € 8.000.000.

Importo capitale: € 4.000.000.

Con a margine:

annotazione ad iscrizione del 25/02/2013 n. 654 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 03/04/2014 n. 1116 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 07/01/2015 n. 25 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 04/05/2015 n. 1650 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 22/05/2025 n. 1453 per cessione dell'ipoteca

Si precisa che l'ipoteca grava, oltre che su altro, sull'unità immobiliare identificata al foglio 1085, particella n. 22, subalterni nn. 77 e 39, da cui è derivata quella oggetto di pignoramento.



Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione è pari all'imposta di bollo di euro 35,00.

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 13/08/2010 ai numeri R.G. 32999 R.P. 6327 contro (***) DATO OSCURATO (***) a favore di CREDITO BERGAMASCO S.P.A.

Importo ipoteca: € 1.000.000.

Importo capitale: € 500.000.

Con a margine:

annotazione ad iscrizione del 05/05/2015 n. 1686 per rinegoziazione

annotazione ad iscrizione del 22/05/2025 n. 1454 per cessione dell'ipoteca

Si precisa che l'ipoteca grava sull'unità immobiliare identificata al foglio 1085, particella n. 22, subalterno 213 graffata al foglio 39, particella 344, subalterno 2, da cui è derivata quella oggetto di pignoramento.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione è pari all'imposta di bollo di euro 35,00.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 15/10/2024 ai numeri R.G. 41137 R.P. 6379 contro (***) DATO OSCURATO (***) a favore di SORIS S.P.A.

Importo ipoteca: € 1.034.541,60.

Importo capitale: € 517.270,80.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il costo presunto di cancellazione ammonta allo 0,5% sul minor valore tra quello totale di ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione (con minimo di € 40.000), relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta ipotecaria oltre a euro 35,00 di imposta di bollo.

3.2.2 TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 02/05/2025 ai numeri R.G. 18696 R.P. 14143 contro (***) DATO OSCURATO (***) a favore di BANCO BPM. S.P.A.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 294,00 di cui imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, imposta ipotecaria euro 59,00.

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna

3.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna



4. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione – consuntivo 2024:	€	3.352,08
Spese ordinarie annue di gestione – preventivo 2025:	€	3.068,48
Spese insolute alla data del 01/01/2025 [allegato 4.1, sub. 10]	€	2.436,59

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti altre spese o procedimenti giudiziari gravanti sugli immobili.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si evince che alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto della presente relazione erano di proprietà della Società (***) DATO OSCURATO (***) , per il diritto di proprietà e la quota di 1000/1000.

• ATTUALI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2005 / 2025)

- (***) DATO OSCURATO (***) (oggi – 16/10/2006), per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 16/10/2006, trascritto il 24/10/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 54281 R.P. 32972

contro:

(***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***) proprietari per la quota di 1/1.

E' oggetto di compravendita l'unità immobiliare identificata al **foglio 1085, n. 22, subalterno 77** da cui è derivata quella oggetto di pignoramento. Con l'atto viene anche ceduto l'uso esclusivo di n. 12 posti auto nel cortile condominiale [allegato 3.1, sub. 10].

- (***) DATO OSCURATO (***) (16/10/2006 – 25/01/2004), per il diritto di proprietà e la quota di 1/2
(***) DATO OSCURATO (***) (16/10/2006 – 25/01/2004), per il diritto di proprietà e la quota di 1/2
dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Torino il 17/05/2004 – numero 8, volume 149, non trascritta, preceduta da rinuncia all'eredità da parte del terzo erede (***) DATO OSCURATO (***) a rogito Notaio Prever Gianpiero del 04/03/2004, repertorio n. 50188, registrato a Torino il 09/03/2004 al n. 1034 e accettazione espressa di eredità a rogito Notaio Prever Gianpiero



del 05/05/2004, trascritto il 18/05/2004 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 24160 R.P. 15304

contro

(** DATO OSCURATO **), deceduto a Torino il 25/01/2004.

- (** DATO OSCURATO **) (oggi – 16/10/2006), per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 16/10/2006, trascritto il 24/10/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 54281 R.P. 32972

contro:

(** DATO OSCURATO **) proprietaria per la quota di 1/1.

Sono oggetto di compravendita le unità immobiliari identificate al **foglio 1085, n. 22, subalterno 39** e al **foglio 39, n. 67, subalterno 151** da cui è derivata quella oggetto di pignoramento, oltre al già sopracitato uso esclusivo dei posti auto nel cortile condominiale [allegato 3.1, sub. 10].

- (** DATO OSCURATO **) (16/10/2006 – 06/12/1982), per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
atto di compravendita a rogito Notaio Levati Mario del 06/12/0982, trascritto il 24/12/1982 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 27633 R.P. 21203

contro:

(** DATO OSCURATO **), proprietaria per la quota di 1/1.

- (** DATO OSCURATO **) (oggi – 15/09/2009), per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 15/09/2009, trascritto il 18/09/2009 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 32913 R.P. 21429

contro

(** DATO OSCURATO **), proprietaria per la quota di 1/1.

E' oggetto di compravendita l'unità immobiliare identificata al **foglio 39, n. 344, subalterno 1** da cui è derivata quella oggetto di pignoramento [allegato 3.2, sub. 10].

- (** DATO OSCURATO **) (15/09/2009 – 19/06/2006), per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 19/06/2006, trascritto il 23/06/2006 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 31411



R.P. 18778

contro

(*** DATO OSCURATO ***), proprietaria per la quota di 1/11

- (***) (19/06/2006 – 04/10/2000), per il diritto di proprietà e la quota di 1/1
atto di compravendita a rogito Notaio Bima Caterina del 04/10/2000, trascritto il 20/10/2000 presso
l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. R.G. 37361
R.P. 22423

contro

(*** DATO OSCURATO ***), proprietaria per la quota di 1/1.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell’edificio è iniziata in data antecedente al 01/09/1967; l’analisi della copiosa documentazione edilizia riguardante il complesso “C.I.A.B.” non ha permesso di risalire alla pratica autorizzativa iniziale.

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull’atto di provenienza risultano presenti le seguenti pratiche:

Concessione edilizia n. 714 del 02/06/1982 (protocollo 1982 1 20375) per sistemazioni interne al fabbricato 11 nella consistenza originaria (attualmente fabbricato 11 e 10 – parte – subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 26/05/2000 (protocollo 2000 9 8104) per esecuzione di modifiche interne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 10/11/2000 (protocollo 2000 9 16729) per esecuzione di modifiche interne ed esterne (attuali subalterni 8, 9 e 10 parte)

Denuncia di Inizio Attività del 12/06/2008 (protocollo 2008 9 8432) per esecuzione di modifiche interne ed esterne

Permesso di costruire n. 39 del 31/01/2011 (protocollo 2009 1 9928) per cambio di destinazione d’uso ed ampliamento (attuali subalterni 8, 9 e 10)

Permesso di costruire in variante n. 288 del 08/10/2013 (protocollo 2011 1 25302) per realizzazione scala di sicurezza esterna in acciaio

Permesso di costruire in sanatoria del 15/07/2014 (protocollo 2014 1 11528) per opere interne (non



visionabile in quanto procedimento in corso di verifica istruttoria presso il Servizio Permessi di Costruire)
[allegato 6]

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato si trova all'interno della Z.U.T. "5.18 Arrivore" ed ha destinazione mista, ovvero al suo interno sono presenti destinazioni d'uso quali uffici al servizio di attività produttiva, uffici a servizio pubblico, servizi, locali deposito.

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Non avendo potuto visionare l'ultima pratica in corso di istruttoria (Permesso di costruire del 15/07/2014 – protocollo 2014 1 11528) la scrivente non è in grado di esprimersi relativamente alla conformità edilizia.

Si precisa che il Permesso di Costruire n. 39 del 31/01/2011 autorizza l'ampliamento dell'intera proprietà (quarto piano attuale) a condizione che l'attività produttiva in atto al momento del rilascio sia mantenuta per i successivi cinque anni, come stabilito con atto di obbligo unilaterale a rogito Notaio Bima Caterina del 17/11/2010; tale permesso indica inoltre che il frazionamento della proprietà potrà avvenire a condizione che risultino mantenuti i rapporti regolamentari.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare visionata durante il sopralluogo è complessivamente conforme alla planimetria catastale; si rileva però che non avendo potuto visionare l'ultima pratica in corso di istruttoria la scrivente non è in grado di esprimersi relativamente alla conformità catastale.

Si precisa che l'unità immobiliare è identificata nella categoria catastale D/8 individuante i "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Rientrano in tale destinazione ad esempio gli uffici strutturati, gli immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi, altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio, immobili destinati ad attività fieristiche, scuole, collegi e convitti, ...

7.3 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **nessuna difformità**

7.4 DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città risulta che l'immobile è privo della dichiarazione di



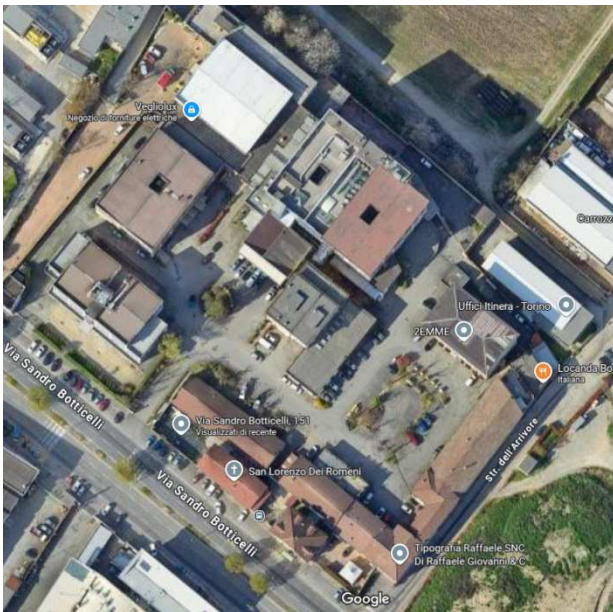
agibilità.

7.5 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotata di Attestati di Certificazione Energetica nn. 2010 104405 0002/0003/0004, depositati in data 10/09/2010 e scaduti (validi fino al 10/09/2020), dai quali si evince che i piani terreno, secondo, e terzo dell'immobile erano in classe energetica A+; il piano quarto, oggetto di Attestato di Certificazione Energetica nn. 2010 104405 0005 del 10/09/2010, scaduto, era in classe energetica A.

8. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

L'unità immobiliare pignorata fa parte del Comprensorio artigianale denominato "C.I.A.B. – Centro Industriale Artigianale Botticelli" costituito da un insieme di fabbricati a destinazione artigianale, industriale



Firmato Da: COLONNA MONICA - Inesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3aabe1



e terziaria, con ingresso dalla via tramite accesso carraio e pedonale presidiato da custode.

Il fabbricato di cui il bene pignorato costituisce i piani terreno, secondo, terzo e quarto, identificato con il "numero 10, lotto 4°" nel Regolamento di condominio, confina sul lato nord-ovest con l'edificio identificato con il "numero 11, lotto 2°" con cui forma un corpo unico.

L'edificio n. 10, originariamente di dimensioni minori rispetto al n. 11, è elevato a 6 p.f.t., ha prospetti esterni intonacati, interrotti dalle finestre in alluminio e vetrocamera.

L'unità immobiliare che è identificata con il subalterno n. 10 è costituita:

- al piano terra (1° p.f.t.), con accesso dal cortile condominiale, da area di ingresso che immette nel vano scale con ascensore e nell'ampio locale open space (suddiviso all'interno da partizioni rimovibili) al cui interno sono presenti locale tecnico, deposito, archivio e servizi igienici



stralcio ultime planimetrie piano secondo e copertura

- al piano secondo (3° p.f.t.), con accesso dal vano scala e ascensore, da ufficio open space suddiviso all'interno da pareti mobili vetrate, e da servizi igienici; è inoltre presente un pozzo di luce centrale che illumina naturalmente anche le zone interne
- al piano terzo e quarto (4°/5° p.f.t.) da disposizione planimetrica analoga
- al piano quinto (6 p.f.t.) da copertura piana che ospita i volumi tecnici e gli impianti tecnologici.

I pavimenti nei locali ufficio sono sopraelevati per il passaggio degli impianti, nei servizi igienici sono in ceramica come i rivestimenti; inoltre tutti gli uffici sono controsoffittati con corpi illuminanti incassati; il riscaldamento è centralizzato con pompa di calore ed è presente l'impianto di raffrescamento e deumidificazione.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in buone condizioni di manutenzione e con ottime dotazioni impiantistiche: anche se i locali sono liberi da diversi anni la proprietà ha gestito interventi



manutentivi continuativi che ne hanno preservato lo stato.

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale [allegato 1, sub. 10].

CONSISTENZA SUBALTERNO 10 (sulla base della documentazione catastale)

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Ingresso, uffici, servizi pt	492,0	x	100 %	= 492,0
uffici e servizi p2	605,0	x	100 %	= 605,0
uffici e servizi p3	605,0	x	100 %	= 605,0
uffici e servizi p4	605,0	x	100 %	= 605,0
Totale:	2.307,0			2.307,0



VALUTAZIONE DELLE UNITA IMMOBILIARI PIGNORATE

L'analisi del mercato immobiliare attuale induce a ritenere che le unità immobiliari pignorate non siano facilmente commerciabili nonostante la qualità complessiva del fabbricato, le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, lo stato di manutenzione e la localizzazione favorevole, poiché a seguito del perdurare della crisi economica generale l'offerta sul mercato di immobili ad uso terziario/produttivo è aumentata a fronte di una domanda in forte calo.

I dati delle compravendite di immobili dal mese di gennaio 2024 fino a maggio 2025 (ultimi dati consultabili), reperibili nell'Area riservata dell'Agenzia delle Entrate, indicano che in un raggio di circa 800 mt dal bene pignorato sono stati compravenduti solo tre complessi immobiliari (formati da due o tre immobili) con categoria catastale uguale o assimilabile.

Per determinare il più probabile valore di vendita dell'immobile oggetto di perizia la scrivente ha effettuato un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con destinazione d'uso terziaria e produttiva con caratteristiche simili nella zona in causa, confrontandolo con quanto desunto dalle Banche Dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino Immobiliare).

BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per la zona "Rebaudengo – Regio Parco" anche definita "Cimitero Monumentale – Botticelli".

l'OMI propone

- per le unità immobiliari uso ufficio un valore di vendita che varia da €/mq 600 a €/mq 1.200 (media €/mq 900)
- per le unità immobiliari produttive un valore di vendita che varia da €/mq 240 a €/mq 480 (media €/mq 360)

il Borsino Immobiliare propone

- per le unità immobiliari uso ufficio un valore di vendita che varia da €/mq 646 a €/mq 1.101, con valore medio di €/mq 874
- per le unità immobiliari uso laboratorio (assimilabili al magazzino oggetto di pignoramento) un valore di vendita che varia da €/mq 235 a €/mq 479, con valore medio di €/mq 357

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti negli annunci di vendita pubblicati dalle Agenzie immobiliari nella zona Torino, considerata la riduzione del 10-15% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa



- per le unità immobiliari uso ufficio il valore richiesto sul mercato varia da €/mq 360 a €/mq 1.426, con una media di €/mq 1.045
- per i capannoni produttivi il valore richiesto sul mercato varia da €/mq 239 a €/mq 525, con una media di €/mq 346
- per i capannoni a destinazione mista (di superficie confrontabile a quella delle unità immobiliari pignorate) il valore richiesto sul mercato varia da €/mq 545 a €/mq 1.020, con una media di €/mq 703

COMPARABILI

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

COMPARATIVO 1 – capannone industriale e commerciale

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2025

Data aggiornamento annuncio: 04/09/2025

Fonte di informazione: internet

Descrizione: capannone industriale commerciale

Indirizzo: Strada della Pronda

Superfici principali e secondarie: mq 6.000

Prezzo richiesto: 3.850.000,00 pari a 641,7 Euro/mq

Sconto trattativa: 15%

Prezzo: 3.272.500,00 pari a 545,42 Euro/mq

COMPARATIVO 2 – capannone ad uso uffici

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2025

Data aggiornamento annuncio: 04/09/2025

Fonte di informazione: internet

Descrizione: capannone ad uso uffici

Indirizzo: Corso Orbassano

Superfici principali e secondarie: mq 3.500

Prezzo richiesto: 4.200.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15%

Prezzo: 3.570.000,00 pari a 1.020,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3 – capannone produttivo / terziario

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/10/2025
Data aggiornamento annuncio: 29/09/2025
Fonte di informazione: internet
Descrizione: capannone produttivo con uffici
Indirizzo: Via Farinelli
Superfici principali e secondarie: mq 5.300
Prezzo richiesto: 3.400.000,00 pari a 641,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 15%
Prezzo: 2.890.000,00 pari a 545,28 Euro/mq

CONSISTENZA (coefficientata):

subalterno 8	mq	824,0
subalterno 9	mq	1.805,0
subalterno 10	mq	2.307,0
TOTALE	mq	4.936,0

VALUTAZIONE

Tenuto conto che le unità immobiliari pignorate sono in un edificio a destinazione mista in un ambito produttivo

considerato il buono stato di manutenzione delle unità immobiliari, le ottime dotazioni impiantistiche e la tipologia e qualità delle finiture, lo stato complessivo dei fabbricati, considerata la superficie commerciale complessiva calcolata

per la valutazione si propone di utilizzare un valore medio tra il costo unitario medio proposto per le unità immobiliari a destinazione d'uso produttivo, pari a €/mq 350, e quello di fascia alta proposto per le unità immobiliari a destinazione d'uso terziaria, pari a €/mq 1.050; tale valore può presumibilmente essere pari ad €/mq 700, che corrisponde anche al costo medio richiesto per i capannoni a destinazione mista.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

descrizione	consistenza coefficientata		valore unitario		TOTALE
Superficie	4.936,0	x	700,0	=	€ 3.455.200,0



VALORE DI MERCATO (OMV) DELL'IMMOBILE

valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 3.455.200,0

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 3.455.200,0

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e regolarità € 172.760,0

Arrotondamento (per difetto) € 2.440,0

Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 3.280.000,0

APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)

Dai documenti esaminati non sussistono presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non risulta un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Grugliasco, 05/10/2025



■ ALLEGATI:

- 1 – *documentazione fotografica*
- 2 – *documentazione catastale*
- 3 – *atti di provenienza*
- 4 – *regolamento di condominio*
- 4.1 – *tabella spese condominiali*
- 5 – *contratto di locazione*
- 6 – *documentazione edilizia*
- 7 – *Attestati prestazione energetica*

