

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 534/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a ROSTA Strada dei Vernè 12/3, della superficie commerciale di 703,75 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un fabbricato industriale entrostante ad appezzamento di terreno; la parte anteriore del fabbricato, originariamente destinata ad uffici, attualmente è destinata ad abitazione del titolare o del custode e non può essere nè destinata ad abitazione di soggetti terzi, nè essere scissa dalla restante parte del fabbricato, come regolato dall'atto di vincolo a rogito notaio Angelo Chianale del 23.02.2022 n. raccolta 44760, con la quale la U.T.P. Logistica S.a.s. di Giuseppe Vocaturi & C. si impegna a non modificare il vincolo abitativo senza il permesso del Comune di Rosta.

L'immobile gode di servitù attiva di passaggio, così descritta nell'atto di provenienza a rogito notaio Angelo Chianale del 27.07.2012: "Danno atto le parti che l'accesso all'immobile oggetto di vendita avviene tramite esercizio di servitù di passaggio su immobili di proprietà di terzi; nonché tramite l'area pertinenziale della finitima porzione di capannone confinante (sub 101) gravata da preesistente servitù di passaggio pedonale e carraio; tale servitù viene esercitata su striscia di terreno avente larghezza di metri 8 posizionata lungo il confine ovest, in minor danno del fondo servente, al di sotto della quale potranno essere interrate condutture e tubazioni di qualsiasi genere a servizio dell'immobile oggetto del presente atto, che dovranno essere posizionate secondo quanto concordato fra le parti al fine di arrecare minor danno al fondo servente".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno con piccola porzione soppalcata, ha un'altezza interna di 8 metri h. media, 3 metri la parte soppalcata. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 33 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.486,00 Euro, indirizzo catastale: Strada dei Vernè n. 12/3, piano: Terra - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 2 n. 33 per divisione in data 27/03/2012 Pratica n. TO 0147442

Coerenze: Subalterno 101 del Fg. 2 n. 33, mappali 63 e 64 del Fg. 2, scaricatore del canale, mappale 365 del Fg. 2

L'originario fabbricato è stato diviso in due unità immobiliari, ognuna con il proprio terreno di competenza. Il bene oggetto di perizia gode di servitù attiva di passaggio sul cortile del confinante sub 101.

L'intero edificio sviluppa 1 + soppalco piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

703,75 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile, attualmente occupato dal debitore, contiene numerosi beni mobili ed attrezzature, sia all'interno che all'esterno, dove si trovano alcuni automezzi.

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:

Atto di vincolo, stipulata il 23/02/2022 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 92282/44760 di repertorio, trascritta il 09/03/2022 a Torino 2 ai nn. 9700/7066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile di vincolo.
Con il suddetto atto, la proprietà si vincola a non scindere in unità immobiliari separate, la parte abitativa da quella produttiva, in quanto sua pertinenza.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2012 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 72084 di repertorio, iscritta il 08/05/2012 a Torino 2 ai nn. 30363/4636, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo a rogito notaio Angelo Chianale .

Importo ipoteca: 420.000,00.

Importo capitale: 210.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/07/2022 ai nn. 18124 di repertorio, trascritta il 15/09/2022 a Torino 2 ai nn. 40379/29458, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili Tribunale di Torino

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non si tratta di un bene in condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2012), con atto stipulato il 27/07/2012 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 72083/31558 di repertorio, trascritto il 08/08/2012 a Torino 2 ai nn. 30362/22295

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100%, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2006 fino al 27/07/2012), con atto stipulato il 03/07/2006 a firma di Notaio Angelo Chianale ai nn. 43983 di repertorio, trascritto il 17/03/2006 a Torino 2 ai nn. 13759/8688.

I beni sono pervenuti alla società semplice fratelli Mellano da Daghero Maria Luisa, Furano Donatella, Furano Lorenzo Enrico, Fornaro Clorinda, Furano Marina e Furano Francesco, ai quali erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 24/74 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato industriale, rilasciata il 24/07/1974 con il n. 24/74 di protocollo, agibilità del 08/02/1985.

Variante del 27/04/1976 In merito all'Agibilità è stato reperito un documento emesso dal responsabile del servizio tecnico del Comune di Rosta, nel quale si certifica che a seguito del rilascio in data 26.01.1988 della C.E. n. 119/87 per ampliamento uffici e servizi igienici, in data 16.01.1990 è stata presentata domanda per il rilascio del Certificato di Agibilità, la quale non è stata rilasciata in considerazione del parere favorevole dell'ASL 5 (lo smaltimento dei liquami avveniva in pozzi perdenti. Gli accertamenti presso l'Archivio Edilizio del Comune non hanno permesso di reperire altra documentazione inerente l'agibilità.

Concessione edilizia N. 19/84, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e di facciata a stabilimento industriale, presentata il 09/03/1984, rilasciata il 30/08/1984 con il

n. 19/84 di protocollo

Concessione edilizia N. 119/87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Potenziamento uffici e servizi igienici, presentata il 13/11/1987, rilasciata il 26/01/1988 con il n. 119/87 di protocollo

Permesso di costruire N. 39/12, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari, presentata il 20/03/2012 con il n. 1728 di protocollo, rilasciata il 16/07/2012 con il n. 39/12 di protocollo

Comunicazione d'inizio lavori asseverata N. 79/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne per creazione dell'alloggio del proprietario dell'attività, presentata il 27/12/2021 con il n. 7820 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

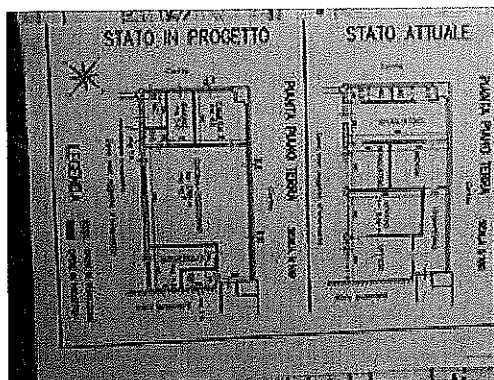
Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

I beni risultano regolari dal punto di vista edilizio. Si evidenzia che il soppalco posto a ridosso degli uffici deve intendersi come bene mobile, in quanto totalmente smontabile e pertanto non è stato considerato nella valutazione.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non riporta la variazione da ufficio ad abitazione della porzione anteriore del fabbricato e quindi non riporta neanche la diversa disposizione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale

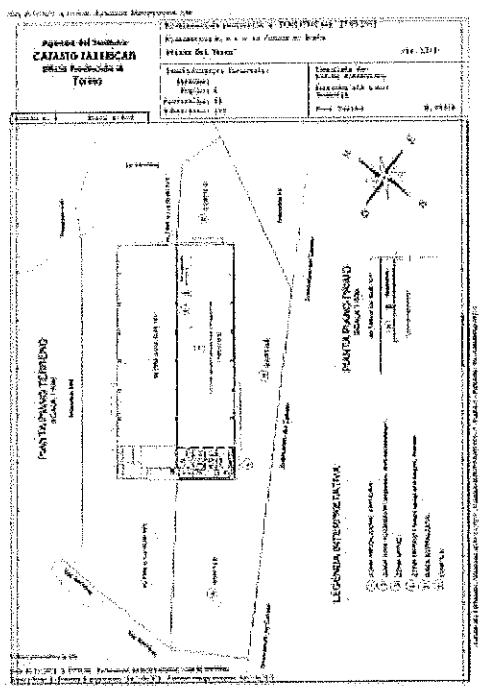
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di variazione catastale: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Il tempo necessario per predisporre la nuova planimetria e la

variazione catastale, 15/20 giorni.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROSTA STRADA DEI VERNÈ 12/3

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a ROSTA Strada dei Vernè 12/3, della superficie commerciale di 703,75 mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un fabbricato industriale entrostante ad appezzamento di terreno; la parte anteriore del fabbricato, originariamente destinata ad uffici, attualmente è destinata ad abitazione del titolare o del custode e non può essere né destinata ad abitazione di soggetti terzi, né essere scissa dalla restante parte del fabbricato, come regolato dall'atto di vincolo a rogito notaio Angelo Chianale del 23.02.2022 n. raccolta 44760, con la quale la U.T.P. Logistica S.a.s. di Giuseppe Vocaturi & C. si impegna a non modificare il vincolo abitativo senza il permesso del Comune di Rosta.

L'immobile gode di servitù attiva di passaggio, così descritta nell'atto di provenienza a rogito notaio Angelo Chianale del 27.07.2012: "Danno atto le parti che l'accesso all'immobile oggetto di vendita avviene tramite esercizio di servitù di passaggio su immobili di proprietà di terzi; nonché tramite l'area pertinenziale della finitima porzione di capannone confinante (sub 101) gravata da preesistente servitù di passaggio pedonale e carraio; tale servitù viene esercitata su striscia di terreno avente larghezza di metri 8 posizionata lungo il confine ovest, in minor danno del fondo servente, al di sotto della quale potranno essere interrate condutture e tubazioni di qualsiasi genere a servizio

dell'immobile oggetto del presente atto, che dovranno essere posizionate secondo quanto concordato fra le parti al fine di arrecare minor danno al fondo servente".

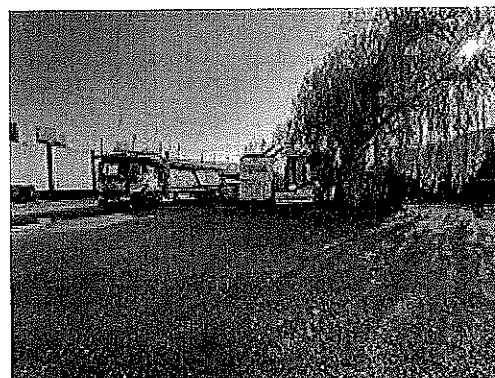
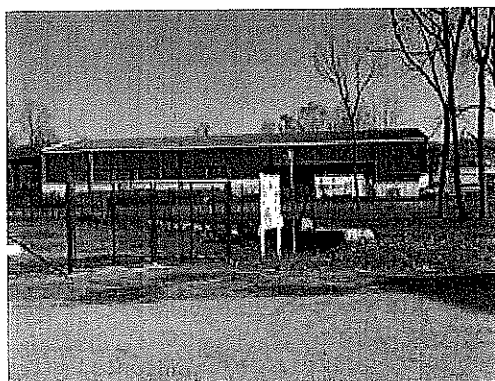
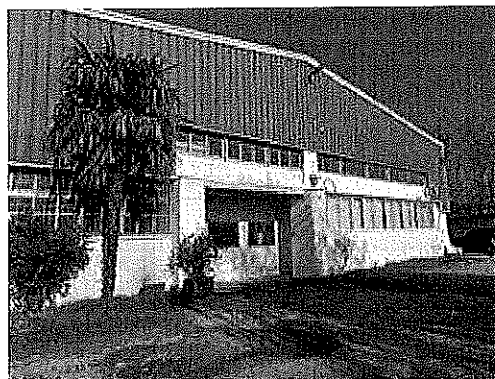
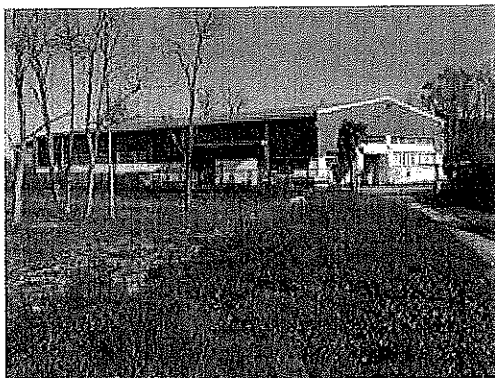
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno con piccola porzione soppalcata, ha un'altezza interna di 8 metri h. media, 3 metri la parte soppalcata. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 33 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 2.486,00 Euro, indirizzo catastale: Strada dei Vernè n. 12/3, piano: Terra - I, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 2 n. 33 per divisione in data 27/03/2012 Pratica n. TO 0147442

Coerenze: Subalterno 101 del Fg. 2 n. 33, mappali 63 e 64 del Fg. 2, scaricatore del canale, mappale 365 del Fg. 2

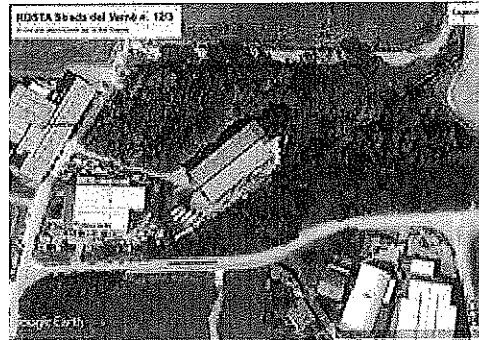
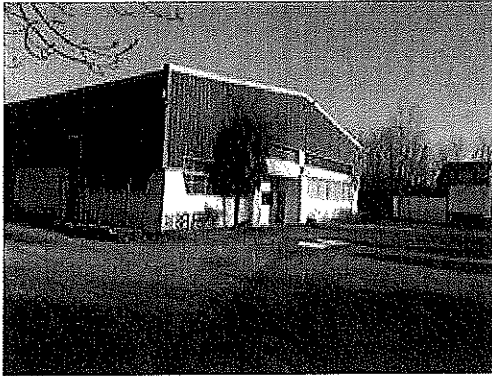
L'originario fabbricato è stato diviso in due unità immobiliari, ognuna con il proprio terreno di competenza. Il bene oggetto di perizia gode di servitù attiva di passaggio sul cortile del confinante sub 101.

L'intero edificio sviluppa 1 + soppalco piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2021.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Rivoli, Comune adiacente e Torino a 15 km dal centro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato industriale con cortile di competenza così composto:

Al piano terreno locale officina reparto lavorazione e magazzino, con antistante abitazione composta cucina/soggiorno, camera, bagno e n. 2 ripostigli, avente accesso sia dall'interno del capannone, sia direttamente dall'esterno.

Il fabbricato costituisce la metà di un più ampio fabbricato industriale ed ha una lunghezza di circa 49,35 mt per una larghezza di circa 12,50 mt.; all'interno della parte produttiva si trova un soppalco, regolarmente licenziato, della dimensione di circa 18,70 mt x 3,50 mt.

Il terreno antistante la proprietà, da cui avviene l'accesso, non è fisicamente separato dalla proprietà confinante, mentre nella parte posteriore è separato da un muro.

Al momento del sopralluogo sia il cortile che il capannone e l'abitazione erano occupati da automezzi, macchinari e mobili.

Tra i beni mobili è stato considerato anche il soppalco presente a ridosso della parte abitativa, in quanto facilmente smontabile ed assimilabile ad una scaffalatura, per il quale peraltro non era mai stata richiesta nessuna autorizzazione edilizia.

Al contrario il soppalco in ferro presente da metà capannone contro la parete divisoria, risulta regolarmente rappresentato e licenziato nelle tavole di progetto, per cui se ne terrà conto nella valutazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante verticale ed orizzontale in tralicci di ferro, per cui non ha un carico di incendio elevato; la copertura è realizzata con lastre di eternit contenenti amianto, di cui si terrà conto nella valutazione.

Nel complesso si tratta di un fabbricato industriale di vecchia costruzione (1974/75) realizzato con struttura in tralicci di ferro, in mediocri condizioni di uso e manutenzione, ad eccezione della parte abitativa, ristrutturata nel 2021, con il rifacimento dell'impianto elettrico ed idrico.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in Metallo con apertura Elettrica automatica. Si tratta del cancello di ingresso comune sia al sub 101 che al sub 102

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in ad intonaco tinteggiato la parte relativa all'abitazione, in cemento a vista il capannone, con la parte alta rivestita in lamiera grecata e verniciata

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in lastre di eternit

mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: in pvc per la parte abitativa, in ferro e vetri il capannone.

al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte interne in legno verniciato

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in cortile in terra e ghiaia; nella parte posteriore zona in battuto di cemento

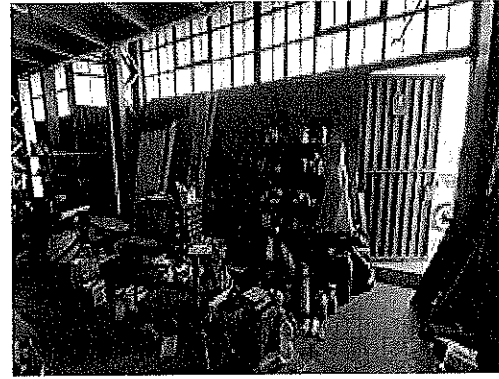
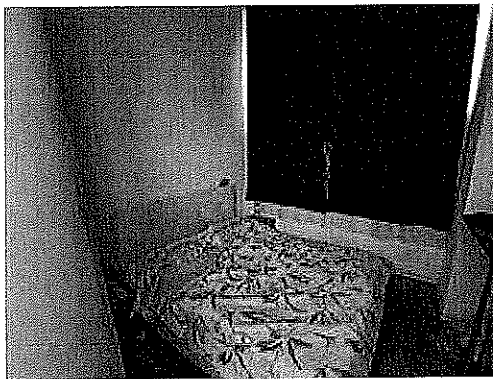
mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in La parte abitativa è rifinita ad intonaco tinteggiato, con piastrelle di ceramica nel servizio igienico

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

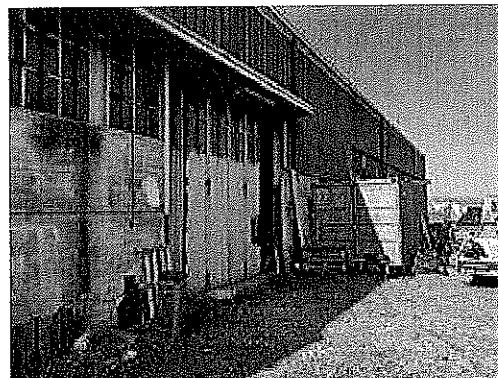


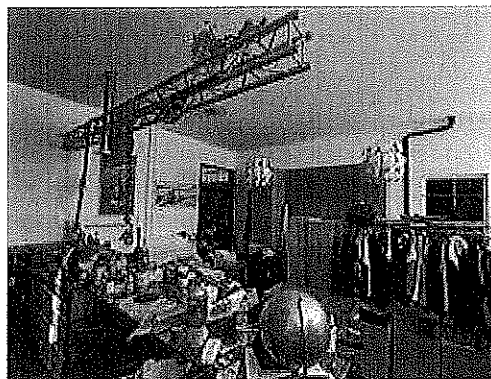


Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone parte produttiva	534,00	x	100 %	=	534,00
soppalco	19,00	x	25 %	=	4,75
Abitazione	82,50	x	200 %	=	165,00
Totale:	635,50				703,75





DEFINIZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 175.000,00
---	---------------------

Ai fini valutativi si sono assunte informazioni sul mercato dei beni di tipo industriale correnti nella zona, si sono visionato i listini dei valori immobiliari, si è presa visione degli annunci di vendita dei fabbricati industriali e si sono visionati i dati dell'OMI.

L'insieme di questi accertamenti ha permesso di constatare che la maggior parte dei valori di beni usati, sono compresi tra i 250,00 ed i 500,00 € a mq, in funzione della posizione e della tipologia dei beni.

Nel caso specifico si è tenuto conto della posizione decentrata del bene, della sua tipologia caratterizzata dalla struttura portante in tralicci di ferro e dalla presenza di lastre contenenti amianto nella copertura del fabbricato, tutti fattori che incidono negativamente nella valorizzazione del bene, in senso opposto incide positivamente l'ampio piazzale a disposizione per parcheggio e deposito di beni.

Tenuto conto di questi fattori, il sottoscritto ritiene corretto attribuire al bene il valore di base di € 250,00/mq, corretto con opportuni coefficienti per quanto riguarda la parte abitativa ed il soppalco, per un complessivo valore stimato, in arrotondamento di € 175.000,00.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Annunci immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	703,75	0,00	175.000,00	175.000,00
				175.000,00 €	175.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è divisibile in forza di atto di vincolo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 174.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.200,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 173.000,00

data 13/04/2026

il tecnico incaricato
Giuseppe Bruera