

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione EE.II.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 196/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. Augusto Salustri

Promossa da

CCCCCC AAAAA S.P.A.

SSSSSSSSS s.p.a.

Creditore Procedente

Creditore Intervento

contro

IIIII S.R.L.

Debitore executato

Prossima udienza 21.02.2025 ore 09:30



Relazione di stima

Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco

Sommario

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	3
Incarico.....	4
Premesse.....	4
TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE	5
QUESITO 1:	5
1.1 individuazione beni.....	5
1.2 situazione catastale.....	5
QUESITO 2:	7
2.1 titolarità alla trascrizione del pignoramento.....	7
2.2 cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi ultra ventennale.....	7
2.3 continuità ex art. 2650 c.c.	7
2.4 corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.....	7
QUESITO 3:	8
3.1 diritti reali e di godimento.....	8
3.2 limitazioni di natura condominiale.....	8
3.3 informazione su spese di gestione e procedimenti giudiziari.....	9
3.4 limitazioni derivanti da altri titoli	9
3.5 limitazioni di natura urbanistica o edilizia	9
3.6 formalità pregiudizievoli da cancellare.....	9
3.7 formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate	11
QUESITO 4:	11
4.1 stato di occupazione rilevato in loco.....	11
4.2 verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate	11
QUESITO 5:	12
Descrizione beni pignorati	12
QUESITO 6:	14
6.1 situazione edilizia/urbanistica e regolarità.....	14
6.2 regolarizzazione edilizia	17
6.3 attestato di prestazione energetica.....	19
6.4 certificato di destinazione urbanistica.....	20
QUESITO 7:	20
7.1 valore di mercato.....	20
7.2 valore base d'asta.....	23
RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	23

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di TORINO 2
nota del	02.10.2024
numeri	R.g. 39916 - R.p. 30109

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1 della piena proprietà						
Destinazione	Porzione di fabbricato industriale libero su tre lati con aree esterne esclusive [lotto unico] Leini (TO) strada Fantasia nr. 69-71						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	48	129	8	D/7	-----	-----	5.424,00€
Valore di mercato	307.320,00 € al lordo di adeguamenti e correzioni.						
Base d'asta	257.700 ,00 €.						

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde.
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti.
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme.
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c	Sussiste.
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	Non sussistono vincoli di trasferibilità. <i>Cfr. corpo del testo</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Formalità gravanti unicamente sul bene pignorato: - nn. 39916/30109 del 02.10.2024: pignoramento - nn. 4404/602 del 31.01.2024: ipoteca per concessione amministrativa/riscossione - nn. 6604/919 del 16.02.2023: ipoteca per concessione amministrativa/riscossione - nn. 8666/1172 del 06.03.2012: ipoteca legale - nn. 13090/2449 del 01.04.2010: ipoteca volontaria - nn. 9217/1650 del 25.02.2005: ipoteca volontaria.
Stato di occupazione	Locato a soggetto terzo estraneo al procedimento, con contratto di locazione sottoscritto in data 18.04.2019 con durata dal 01.01.2019 al 31.12.2025 tacitamente rinnovabile per anni sei, registrato presso Torino 1 in data 03.05.2019 con ID telematico nr. TTK19T007757000TK.

NOTE DEL C/.T.U.

- Sono presenti difformità edilizie e catastali; si segnala irreperibilità degli ultimi titoli edilizi rilasciati in quanto assenti in conservazione c/o la P.A.; cfr. sezione in risposta al quesito "6".

* * *

Incarico

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, in data 14.02.2024 veniva nominata dall'ill.mo G.E. Dott. Augusto Salustri quale Esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile *ex art. 569 c.p.c.*; il termine per il deposito della relazione peritale veniva fissato al 21.01.2025, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 21.02.2025.

In data 18.10.2024 la scrivente accettava l'incarico e depositava telematicamente a mezzo P.C.T. il giuramento di rito.

Premesse

Le oo.pp. sono iniziate nella stessa giornata in cui è avvenuto il giuramento, con lo studio e la verifica degli atti di causa acquisiti.

Nello svolgimento delle indagini preliminari e della *due diligence immobiliare* sono state acquisite presso i pubblici uffici (Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Conservatoria, Archivio Notarile, Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione dell'u.i. pignorata, Catasto, S.I.P.E.E., ecc.) tutte le certificazioni e documentazioni necessarie all'allestimento della presente relazione peritale.

In data 30.10.2024 congiuntamente al Custode giudiziario nominato Avv. Eden Veronese eseguiva sopralluogo ricognitivo presso il bene pignorato, effettuando rilievi fotografici e misurazioni metriche a campione per successivo confronto con la documentazione edilizia e catastale.

Gli accertamenti peritali si concludevano infine allestendo la presente relazione e compiendo le opportune indagini di mercato, infra descritte.

Ciò premesso,

dopo aver consultato gli atti, ispezionati i luoghi e compiute tutte le indagini ritenute opportune lo scrivente CTU si trova in grado di riferire quanto segue.

TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1:

"L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

Ubicazione

Leinì (TO), strada Fantasia nr. 69-71.

Il bene pignorato si trova nell'area industriale posta a sud dell'aggregato urbano principale, località meglio individuata sull'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 1 allegato).

Tipologia

Lotto unico – Porzione di fabbricato industriale libero su tre lati completo di aree esterne esclusive.

Consistenza

Il compendio immobiliare pignorato, come sopra descritto, si compone di:

- al piano terreno (1° f.t.), area vendita, uffici e servizi sul fronte, sul retro fabbricato industriale suddiviso in tre settori, di cui il primo dotato di soppalco raggiungibile con scala in ferro;
- piano primo (2° f.t.), quattro uffici, servizi e sala riunioni, oltre porzione soppalcata.

Completa la proprietà il cortile pertinenziale ed esclusivo sui tre lati liberi, cintato e dotato di cancello affacciato sulla via Fantasia per l'accesso carraio e pedonale alla proprietà. E' inoltre presente un secondo cancello sempre affacciato sulla stessa via (distante circa 30 metri dal cancello principale) che consente l'accesso al retro del compendio immobiliare pignorato per lo scarico merci.

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali

Il compendio immobiliare pignorato sorge su parte di area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Leinì (TO) al Fg. 48 mapp. 129 come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

Il complesso immobiliare pignorato, secondo la visura storica per immobile che si allega (cfr. doc. 3 allegato), risulta censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Leinì (TO), alla ditta IIIII S.R.L. con sede in **** (*) c.f. *****, proprietà per 1/1:

Fg. 48, part. 129 sub. 8, cat. D/7, r.c. Euro 5.424,00, via Fantasia nr. 69-71, piano T, [mappali terreni correlati: Fg. 48 part. 129].

Il corrente censimento urbano delle uu.ii. è derivato da:

- variazione toponomastica del 09.03.2011, prat. nr. TO0224973 in atti dal 09.03.2011 richiesta dal comune (n. 109050.1/2011);
- variazione nel classamento del 28.12.2006 prat. nr. TO0552464 in atti dal 28.12.2006 (n. 199920.1/2006);
- fusione (*dei subb. 6 e 7, n.d.r.*) del 30.12.2005 prat. nr. TO0546035 in atti dal 30.12.2005 (n. 120553.1/2005).

Confini

Il compendio pignorato (incluse le aree esterne) è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp.li 88-89-103-45-108), via Fantasia, porzione di fabbricato industriale contigua alla pignorata ed in capo a soggetto terzo estraneo al pignoramento (identificata a C.F. come Fg. 48 part. 129 sub. 9), via Fantasia.

Corrispondenza catastale

Si precisa, come espressamente indicato nell'atto di compravendita a favore dell'odierna esecutata infra descritto, che la via di accesso antistante il complesso pignorato insiste in parte (258 mq ca., *così indicati in atto*) sul mappale 129 entro cui grava il compendio pignorato ed è individuata presso il C.F. al Fg. 48 part. 129 sub. 4 quale bene comune non censibile ai subb. 5 (oggi 9) e 6-7 (oggi 8, pignorato). Nella planimetria catastale del N.C.E.U. che si allega (cfr. doc. 4 allegato) la rappresentazione dell'unità immobiliare pignorata non risulta completamente conforme allo stato dei luoghi, *cfr. sezione in risposta al quesito "6"*.

* * *

QUESITO 2:

"L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risul tanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi"

2.1 TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 (02.10.2024) infra descritto, il bene pignorato risultava per la piena proprietà e per l'intero in capo al soggetto esecutato IIIII S.R.L. con sede in **** (**) c.f. *****.

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA VENTENNALE

Titolo di acquisto del debitore

Atto di compravendita rogito notaio Fabrizio Olivero datato 30.03.2010 rep. 14180 racc. 7742, reg. a Torino 1 in data 31.03.2010 al nr. 8035 serie 1T, trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 01.04.2010 ai nn. 13089/8390, a favore del soggetto esecutato IIIII S.R.L. sopra generalizzata e contro la società LLLLLL S.A.S. con sede in ***** (**) c.f. ***** (cfr. doc. 5 allegato).

Si evidenzia che la vendita avvenne sotto l'osservanza degli atti di provenienza del bene in capo alla dante causa, infra descritti.

Ricostruzione cronoistoria ventennale e primo titolo tra vivi ultraventennale

La quota di piena proprietà del bene pignorato (in atto descritto con i precedenti identificativi catastali "subb. 6-7") pervenne in capo alla dante causa dell'esecutata, società LLLLLL S.A.S. sopra generalizzata (ai tempi denominata LLSLS S.A.S. con sede in *****), in forza di acquisto ultraventennale da potere del sig. LLLLLL MMMMM nato il ***** a ***** (**) c.f. ***** con atto rogito notaio Fabrizio Olivero del 28.07.2004 rep. nr. 7177/4109 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 03.08.2004 ai nn. 40291/26731 (cfr. doc. 6 allegato).

2.3 CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., costituita da *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Dott. Mirko Barbaro del 14.10.2024*, vi è corrispondenza tra quanto accertato durante le oo.pp. e quanto contenuto nella documentazione sopra citata.

* * *

QUESITO 3:

"L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico) specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (sopra precisata), questo esperto ha puramente provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni presso la C.RR.II. di Torino 2 a nome del soggetto esecutato al fine di verificare che non fossero state iscritte ulteriori formalità successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e sino a tutto il 16.01.2025 (cfr. doc. 7 allegato).

A seguito inoltre:

- delle informazioni assunte dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Direzioni Provinciali di Torino I, Torino II ed Ufficio Territoriale di Ciriè competente per territorio);
- delle ricerche effettuate presso il Comune di Leini (TO) ed a mezzo del servizio on-line "Usi Civici" della Regione Piemonte;

sull'immobile oggetto di esecuzione, risulta quanto segue.

3.1 DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sull'unità immobiliare pignorata.

Si ritiene opportuno evidenziare quanto disciplinato dall'atto di compravendita a favore dell'esecutata e dal precedente atto di acquisto ultraventennale, ovvero che "[...] *sono di proprietà comune tra la parte venditrice e la parte acquirente i muri ed i tratti di recinzione che dividono i singoli lotti; dovranno essere mantenute nella ubicazione dove attualmente si trovano le tubazioni esistenti, i pozzetti di ispezione per scarico acque meteoriche, le condutture fognarie, del gas, dell'acquedotto e quelle elettriche; al riguardo si intendono costituite reciproche servitù attive e passive tra i singoli lotti. Il pozzo artesiano ad uso industriale esistente in prossimità del confine nord-ovest è gravato di servitù per il prelievo di acqua a favore della proprietà limitrofa attualmente appartenente al signor Mason Mario in mappa al foglio 48 numeri 88,89 et 103*".

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità immobiliare pignorata non risulta ricompresa in condominio.

3.3 INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese di gestione

Nulla da riferire in quanto le unità immobiliari pignorate non risultano ricomprese in condominio.

Altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione visionata non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sui beni pignorati.

3.4 LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

I beni oggetto del presente procedimento risultano per l'intero in capo al soggetto eseguito IIIII S.R.L., sopra generalizzata.

E' stato rintracciato un contratto di locazione in essere direttamente riferibile all'unità immobiliare pignorata. (cfr. sezione in risposta al quesito nr."4").

3.5 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, di cui si allega estratto urbanistico come fornito dal geoportale online (cfr. doc. 8 allegato), il compendio pignorato ricade in area "P 1/1 – Area produttiva esistente confermata" ed interessato da fascia "STP2 – Viabilità in progetto di tipo secondario" rispettivamente normate dagli artt. 11.7.1 e 11.18.1 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; ricade infine in classe di pericolosità geomorfologica "II a" disciplinata dall'art. 25 delle anzidette N.T.A..

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leini non sono emersi particolari ulteriori vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sull'u.i. pignorata oltre quelli sopra esposti.

Con riferimento agli usi civici, la scrivente ha provveduto ad effettuare ricerca a mezzo del servizio telematico "Usi civici" della Regione Piemonte (cfr. doc. 9 allegato) ottenendo esito negativo; dalla documentazione visionata ed in sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono emersi usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

L'unità immobiliare pignorata risulta gravata dalle seguenti formalità, che andranno cancellate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2:

- **Formalità del 02.10.2024 nn. 39916/30109**: nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 09.09.2024 rep.

5451, a favore della CCCCCC AAAAAA S.P.A. con sede in **** (*) c.f. *****, e contro l'esecutata IIIII S.R.L. sopra generalizzati per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 10 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 31.01.2024 nn. 4404/602:** nota per iscrizione di ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale emessa da SSSSSS S.P.A. in data 19.01.2024 rep. 109976 per complessivi Euro 46.964,16 di cui Euro 23.482,08 per capitale, a favore della SSSSSS S.P.A. con sede in ***** (*) c.f. ***** e contro l'esecutata IIIII S.R.L. sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 11 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 16.02.2023 nn. 6604/919:** nota per iscrizione di ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emessa da Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 15.02.2023 rep. 10110/11023 per complessivi Euro 1.882.762,10 di cui Euro 941.381,05 per capitale, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002 e contro l'esecutata IIIII S.R.L. sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 12 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 06.03.2012 nn. 8666/1172:** nota per iscrizione di ipoteca legale derivante da ruolo (art 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) emessa da EEEEE S.p.a. in data 28.02.2012 rep. 702/11012 per complessivi Euro 180.640,64 di cui Euro 90.320,32 per capitale, a favore di EEEEE S.P.A. con sede in ***** (*), C.F. ***** contro l'esecutata IIIII S.R.L. sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 13 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 01.04.2010 nn. 13090/2449:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario emessa con rogito notaio Fabrizio Olivero del 30.03.2010, rep. 14181/7743 per complessivi Euro 675.000,00 di cui Euro 450.000,00 per capitale, durata anni 15, a favore della CCCCC PPPPPP S.P.A. con sede in ***** (*) c.f. *****, e contro l'esecutata IIIII S.R.L. sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 14 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 25.02.2005 nn. 9217/1650:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo emessa con rogito notaio Fabrizio Olivero del 24.02.2005 rep. 8265/4421 per complessivi Euro 202.000,00 di cui Euro 101.000,00 per capitale, durata anni 5, a favore della UUUUUUUU S.P.A. con sede in ***** c.f. *****, e contro l'esecutata IIIII

S.R.L. sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 15 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata** (descritta con i precedenti identificativi catastali) **pertanto andrà cancellata integralmente.**

3.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento al 16.01.2025.

* * *

QUESITO 4:

"L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito"

A seguito del sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e gli uffici Anagrafe sotto precisati si riferisce quanto segue.

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Il sopralluogo presso la località, come descritto in premessa, è stato effettuato in data 30.10.2024, congiuntamente al custode Avv. Eden Veronese. Alle operazioni presenziava il sig. MMMMMM SSSSSS, in qualità di legale rappresentante della società conduttrice dei locali DDDDDD S.R.L. infra meglio generalizzata, il quale ha consentito l'accesso al bene pignorato senza ostacolare le operazioni necessarie.

Il complesso immobiliare al momento del sopralluogo si presentava in uso: nei locali si rilevavano arredi, materiale stoccato, personale in attività, pertanto è ragionevole ritenerlo condotto come dichiarato dal soggetto presenziante alle oo.pp..

4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Presso l'Agenzia delle Entrate è stato rintracciato contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino 1 in data 03.05.2019 con identificativo telematico nr. TTK19T007757000TK che si allega (cfr. doc. 16 allegato) stipulato in data 18.04.2019 dall'odierna società eseguita IIIIII S.R.L. sopra generalizzata in qualità di locatore e la società DDDDDD S.R.L. con sede in ***** (**) c.so ***** nr. ** c.f. ***** in qualità di conduttrice. Oggetto del contratto è la locazione dell'odierna unità immobiliare pignorata per anni sei con decorrenza dal 01.01.2019 al 31.12.2025 tacitamente

rinnovabili. Il canone di locazione pattuito ammonta ad Euro 24.000,00 annui oltre I.V.A., da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 2.0000,00 cadauna oltre I.V.A..

* * *

QUESITO 5:

"L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici"

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Di seguito si procede ad una breve descrizione degli immobili oggetto di pignoramento e del contesto generale in cui essi sono inseriti; si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. A cartella .rar contenente le immagini in formato .jpeg allegato) e allo schema planimetrico allestito dalla scrivente per sovrapposizione del rilievo planimetrico esperito a campione su estratto delle planimetrie catastali (cfr. doc. 17 in formato .pdf e doc. B cartella .rar contenente la planimetria in formato .jpeg allegati) per una più ampia conoscenza dello stato dei luoghi.

Ubicazione e descrizione intorno

Il bene pignorato si trova nel Comune di Leinì (TO), via Fantasia nr. 69-71, nella zona industriale a sud del territorio comunale. La strada di accesso al complesso, nel tratto ove si trova il bene in esame, risulta essere una diramazione senza sbocco della via principale (via Fantasia).

La zona in cui si inserisce il compendio immobiliare risulta essere di tipo prettamente industriale, posta a circa cinque chilometri dal centro cittadino sede delle principali attività commerciali e servizi, e a circa 3,5 chilometri dalle vicine autostrade (A5 e A4).

L'area si presenta tranquilla ed in normali condizioni generali di manutenzione e conservazione tenuto conto della destinazione industriale della zona.

Descrizione unità immobiliari pignorate

Trattasi di porzione di fabbricato industriale libero su tre lati completo di aree esterne esclusive.

Il compendio immobiliare pignorato, come sopra descritto, si compone di:

- al piano terreno (1° f.t.), area vendita, uffici e servizi sul fronte, sul retro fabbricato industriale suddiviso in tre settori, di cui il primo dotato di soppalco raggiungibile con scala in ferro;
- piano primo (2° f.t.), quattro uffici, servizi e sala riunioni, oltre porzione soppalcata.

Completa la proprietà il cortile pertinenziale ed esclusivo sui tre lati liberi, cintato e dotato di cancello affacciato sulla via Fantasia per l'accesso carraio e pedonale alla proprietà. E' inoltre presente un secondo cancello sempre affacciato sulla stessa via (distante circa 30 metri dal cancello principale) che consente l'accesso al retro del compendio immobiliare pignorato per lo scarico merci, come meglio evidenziato sull'immagine aerea sottostante del sito:



in giallo è evidenziato il compendio immobiliare pignorato (fabbricato e aree esterne esclusive), in verde l'accesso principale al complesso da via Fantasia ed in rosso il secondo accesso per lo scarico merci affacciato anch'esso su via Fantasia.

Il complesso in parola gode di ordinaria composizione architettonica per la zona, con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca cui risale (metà Novecento) fatta eccezione per limitati interventi successivi e puntuali ed alcune migliorie risalenti ad epoche più recenti: trovasi infatti struttura principale in cemento armato e copertura a falde inclinate con orditura in cls prefabbricata e manto di copertura in pannelli di lastre ondulate di materiale non noto.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti esterne ed interne del compendio in esame sono buone.

Le finiture sono quelle classiche dei capannoni industriali di pari epoca e, per la parte destinata alla vendita e agli uffici sono del tipo tradizionale al civile. Sul fronte principale sono presenti tende parasole al piano primo a protezione dei serramenti a corredo del blocco uffici e al piano terreno una pensilina a protezione del serramento di accesso alla zona vendita. I serramenti della zona vendita al piano terreno sono corredati di inferriate di sicurezza in ferro.

Il compendio in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sopratraccia nel capannone e sottotraccia nel blocco uffici e servizi;

- impianto idrico-sanitario sottotraccia nei bagni;
- impianto di scarico reflui collegato alla fognatura comunale (secondo quanto dichiarato dal soggetto comparente al sopralluogo);
- impianto gas collegato alla rete di gas metano cittadino (secondo quanto dichiarato dal soggetto comparente al sopralluogo);
- impianto telefonico;
- impianto citofonico;
- impianto di allarme,
- impianto di riscaldamento a convettori nella zona di vendita e negli uffici.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

* * *

QUESITO 6:

"L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate"

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leinì (TO) ed a mezzo del Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) la scrivente ha potuto accertare quanto segue.

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITÀ

Inquadramento urbanistico

Come anticipato nelle sezioni precedenti, secondo il P.R.G.C. vigente, di cui si allega estratto urbanistico come fornito dal geoportale comunale online (cfr. doc. 8 allegato), il compendio pignorato ricade in area "P 1/1 – Area produttiva esistente confermata" ed interessato da fascia "STP2 – Viabilità in progetto di tipo secondario" rispettivamente normate dagli artt. 11.7.1 e 11.18.1 delle relative Norme Tecniche di Attuazione; ricade infine in IIa disciplinata dall'art. 25 delle anzidette N.T.A..

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leinì non sono emersi particolari ulteriori vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sull'u.i. pignorata oltre quelli sopra esposti.

Con riferimento al rischio di pericolosità geomorfologica, il fabbricato in parola ricade in "Classe IIa", disciplinata dall'art. 25 delle anzidette N.T.A..

Relativamente a quanto sopra brevemente sintetizzato, si rimanda in toto ai disposti del Piano Regolatore Comunale e alle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché agli ulteriori regolamenti comunali e non, cui gli stessi strumenti urbanistici suddetti rimandano.

Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Leinì (TO) con stretto riferimento al compendio immobiliare pignorato, con modalità in parte *de visu* ed in parte telematica l'Ufficio Tecnico comunale esibiva per la presa visione una serie di pratiche edilizie relative al fabbricato di interesse; dall'analisi della documentazione visionata, in particolare i fascicoli cartacei, si riscontrava una conservazione disordinata e carente sotto alcuni aspetti; inoltre non è stato consentito alla scrivente di visionare i registri d'archivio, pertanto quanto di seguito descritto è ciò che i tecnici comunali hanno riferito di aver trovato in archivio e non il frutto di ricerche eseguite in autonomia da questo Consulente, debitamente integrato con le frammentarie informazioni rintracciate incrociando le informazioni contenute negli atti notarili di provenienza relativi ai beni pignorati con la documentazione edilizia visionata.

Tutto ciò premesso, di seguito si sintetizza quanto desunto relativamente alla crono-istoria edilizia della porzione di fabbricato oggetto di pignoramento;

- **Licenza edilizia nr. 192/74 del 21.06.1974 per nuova costruzione di capannone produttivo;** *si trova indicazione di tale licenza nelle successive pratiche edilizie visionate e negli atti notarili, ma la stessa non è stata resa disponibile per la consultazione;*
- **Licenza Edilizia nr. 241/75 del 27.06.1975, per variante in corso d'opera;** *si trova indicazione di tale licenza nelle successive pratiche edilizie visionate e negli atti notarili, ma la stessa non è stata resa disponibile per la consultazione;*
- **Concessione Edilizia nr. 141/79 del 07.08.1980 per costruzione servizi interni in edificio artigianale,** rilasciata al sig. LLLLLL MMMMMM, (cfr. doc. 18 allegato); *pratica edilizia fornita in copia digitale dall'Ufficio tecnico comunale;*
- **Concessione edilizia nr. 152/80 del 09.12.1980 per variante in corso d'opera alle precedenti C. Ed.,** rilasciata al Sig. LLLLLL MMMMMM, (cfr. doc. 19 allegato); *pratica edilizia fornita in copia digitale dall'Ufficio tecnico comunale;*
- **Concessione edilizia nr. 51/88 del 10.08.1988 per ampliamento edificio produttivo industriale,** rilasciata al Sig. LLLLLL MMMMMM, (cfr. doc. 20 allegato); *pratica edilizia fornita in copia digitale dall'Ufficio tecnico comunale;*

- **Concessione edilizia nr. 181/91 del 25.11.1992 per modifiche interne**, si trova indicazione di tale licenza nelle successive pratiche edilizie visionate e negli atti notarili, ma la stessa non è stata resa disponibile per la consultazione;
- **Dichiarazione di inizio attività depositata in data 29.09.2003 prot. nr. 18282 prat. ed. nr. 188/03 per sanatoria opere edilizie in edificio industriale**, intestata al sig. LLLLLL MMMMMM, (cfr. doc. 21 allegato); fascicolo edilizio cartaceo visionato in sede di accesso agli atti fisico presso l'Ufficio Tecnico comunale;
- **Denuncia di inizio attività in data 02.02.2004 prot. nr. 2058 reg. al nr. 10/04 per frazionamento**; si trova indicazione di tale licenza nelle successive pratiche edilizie visionate e negli atti notarili, ma la stessa non è stata resa disponibile per la consultazione;
- **Dichiarazione di inizio attività depositata in data 15.09.2004 prot. nr. 17542 prat. ed. nr. 131/04 per ristrutturazione edificio produttivo**, intestata a LSLSLS S.A.S.; (cfr. doc. 22 allegato); fascicolo edilizio cartaceo visionato in sede di accesso agli atti fisico presso l'Ufficio Tecnico comunale, risultato VUOTO ossia è presente in conservazione solo la cartellina della pratica edilizia ma priva di tutta la documentazione;
- **Dichiarazione di inizio attività depositata in data 06.07.2005 prot. nr. 13111 prat. ed. nr. 207/05 per variante in corso d'opera a D.I.A. nr. 131/04 del 15.09.2004 per modifiche interne e a pensilina**, intestata a LLLLLL S.A.S. (cfr. doc. 23 allegato); fascicolo edilizio cartaceo visionato in sede di accesso agli atti fisico presso l'Ufficio Tecnico comunale, risultato VUOTO ossia è presente in conservazione solo la cartellina della pratica edilizia ma priva di tutta la documentazione: è presente solo la documentazione relativa all'istanza per l'ottenimento del certificato di agibilità.

Stante la constatata disordinata e carente conservazione documentale presso l'Archivio Edilizio Comunale, questo esperto chiedeva allo stesso di fornire dichiarazione di irreperibilità della documentazione relativa perlomeno alle pratiche edilizie più recenti, in quanto l'impossibilità di consultare tali documenti impedisce di fatto gli accertamenti per la verifica della conformità edilizia dei beni pignorati; l'Ufficio Tecnico comunale forniva pertanto **dichiarazione di irreperibilità delle pratiche edilizie nr. 131/04 e 207/05** relative all'ultima ristrutturazione e modifiche interne dell'edificio produttivo in esame (cfr. doc. 24 allegato) senza motivare le ragioni dell'impossibilità ad esibire tali documenti.

Dichiarazione di agibilità

In sede di accesso agli atti, secondo la documentazione messa a disposizione dal Tecnico Comunale per la consultazione da parte dell'esperto scrivente, è stata rintracciata Attestazione di agibilità del

fabbricato rilasciata in data 18.08.2010 al prot. nr. 18844 (cfr. doc. 25 allegato), contenente riferimento alle pratiche edilizie sopracitate sino al frazionamento del 2004, oltre ad altra pratica edilizia relativa all'altra porzione del fabbricato industriale non pignorata.

Non essendo possibile conoscere l'entità delle opere contemplate dalle ultime due pratiche edilizie dichiarate irreperibili presso l'Archivio Edilizio Comunale, allo stato non è possibile determinare se tali interventi necessitassero a fine lavori di un aggiornamento della dichiarazione di agibilità dello stabile e, se i fascicoli in questione contenessero la documentazione necessaria a tal fine.

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Verifica Regolarità

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e la documentazione edilizia visionata, si riferisce quanto segue.

➤ Edilizia/urbanistica

Stante l'irreperibilità – dichiarata dalla P.A. – dell'ultima pratica edilizia di ristrutturazione con modifiche interne e della successiva variante alla stessa, non è possibile ad oggi verificare l'effettiva conformità dello stato dei luoghi rispetto alle pratiche edilizie depositate presso la P.A.; inoltre, trattandosi di Dichiarazioni di Inizio Attività inoltre, il Comune sulle stesse svolge una mera funzione di controllo, quindi non potendo visionare la documentazione non c'è modo di comprendere se quanto prodotto dal richiedente fosse sufficiente e completo rispetto ai disposti di legge e quindi le pratiche siano andate a buon fine oppure se vi fossero delle richieste di integrazione documentale da parte della P.A. e se le stesse siano state evase o meno. Insomma, vi è un'ampia incognita dovuta all'impossibilità di consultare le pratiche edilizie che – in teoria – avrebbero dovuto giustificare e rappresentare l'odierno stato dei luoghi.

Ciò dovutamente premesso questo esperto ritiene, salvo diverse valutazioni da parte della P.A., anche di tipo tecnico-discrezionale, che sia percorribile la soluzione disciplinata dall'art. 9 bis co. 1 bis del D.P.R. 380/01 il quale recita “ *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, [...]. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo*

intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi”.

In forza di ciò, si ritiene ragionevole porre a base delle valutazioni della conformità edilizia del bene – in sostituzione dei titoli abilitativi smarriti – la planimetria catastale dell'odierna unità immobiliare pignorata, depositata presso il Catasto Fabbricati in data 30.12.2005 (pertanto cinque mesi dopo il deposito della D.I.A. in variante nr. 207/2005) al protocollo nr. TO0546035 ed altresì allegata in copia all'atto notarile di provenienza dei beni a favore dell'odierna esecutata stipulato il 30.03.2010.

Tutto ciò premesso, effettuato il confronto tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e l'odierna planimetria catastale, si ritiene che il bene in esame sia sostanzialmente conforme, fatta eccezione per:

- 1) presenza di opere interne di limitata entità quali
 - armadiature fisse nell'area vendita al piano terreno,
 - controsoffitti nell'area vendita al piano terreno e negli uffici ad entrambi i piani,
 - tramezzature a separazione dei capannoni/magazzini,
 - assenza di alcuni manufatti nel secondo capannone/magazzino al piano terreno (tramezzi e scale di servizio) che sono stati rimossi;
- 2) nel capannone/magazzino confinante con l'area vendita e il blocco uffici, presenza di ampio soppalco a copertura di gran parte del capannone, accessibile tramite scala in ferro, suddiviso in due ampi locali di cui uno aperto ed affacciato sul capannone sottostante.

➤ Catastale

Si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione di quanto esposto sotto il profilo edilizio al punto precedente.

Si ritiene opportuno richiamare in questa sede quanto già esposto nelle sezioni precedenti relativamente al tratto di strada che consente l'accesso al compendio pignorato: come espressamente indicato nell'atto di compravendita a favore dell'odierna esecutata anzi descritto, la via di accesso antistante il complesso pignorato insiste in parte (258 mq ca., *così indicati in atto*) sul mappale 129 entro cui grava il compendio pignorato ed è individuata presso il C.F. al Fg. 48 part. 129 sub. 4 quale bene comune non censibile ai subb. 5 (oggi 9) e 6-7 (oggi 8, pignorato).

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

➤ Edilizia/urbanistica¹

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.

Le irregolarità riscontrate si ritiene potranno essere sanate, a mezzo della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., la cui composizione andrà definita preventivamente con l'U.T. comunale. In particolare si precisa che le irregolarità riscontrate risultano avere la caratteristica di modifiche interne, alcune aventi valenza statica, e la loro regolarizzazione potrà avvenire solo alla verificata rispondenza delle stesse ai requisiti di legge sotto il profilo strutturale.

Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento delle dovute sanzioni pecuniarie e/o oblazioni previste dagli articolati del D.P.R. 380/01 e s.m.i.; ai fini valutativi si stima che tali sanzioni am monteranno a circa Euro 2.000,00; tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la sua determinazione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione. Si stima che i costi di natura professionale, necessari per gli adempimenti tecnici collegati alla pratica edilizia suddetta, possano essere pari a Euro 3.000,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.

➤ Catastale

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica del bene, i cui costi tecnico professionali sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

Il tutto per un totale di € 5.500,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.

6.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte hanno evidenziato la presenza di due A.P.E. trasmessi in data 01.02.2010 per il bene oggi pignorato, distinti ai nn. 2009-100877-0084 e 2009-100877-0086, entrambi scaduti in data 01.02.2020. Si omette l'allegazione di tali certificati in quanto allegati (sotto le lettere C-D-E-F) al titolo di provenienza del bene pignorato in capo all'esecutata già compiegato alla presente relazione (cfr. doc. 5 allegato).

¹ Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non reperito in quanto trattasi di fabbricati.

* * *

QUESITO 7:

"L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%).

In particolare, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici."

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

Dalla consultazione dei listini suddetti sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- Banca dati OMI – 1° sem 2024, Zona B1, Microzona 1

- capannoni industriali, stato conservativo normale	210,00 €/mq – 420,00 €/mq
- magazzini industriali, stato conservativo normale	350,00 €/mq – 520,00 €/mq
- negozi, stato conservativo normale	550,00 €/mq – 1.100,00 €/mq
- uffici, stato conservativo normale	630,00 €/mq – 1.250,00 €/mq.

Dalla consultazione delle offerte disponibili on-line sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- capannoni industriali con uffici, stato cons. normale 280,00 €/mq – 450,00 €/mq

Dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona in merito all'andamento del mercato e degli effettivi prezzi di cessione dei beni compravenduti, con riferimento a beni simili a quelli oggetto di stima, sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- capannoni industriali con uffici, stato cons. normale 200,00 €/mq – 650,00 €/mq.

Occorre infine precisare che il mercato immobiliare, nel presente contesto storico, risulta più incerto del passato e con minori riferimenti per gli operatori del mercato e per i suoi analizzatori; i dati a disposizione forniti dagli analisti del settore indicano che nel triennio 2020-2023 si è assistito ad una brusca frenata del numero delle compravendite, all'aumento importante del numero dei rinunciatari all'acquisto e alla vendita degli immobili, la riduzione dell'importo di sconto nelle contrattazioni da parte dei venditori rispetto alle offerte di acquisto pervenute ed altri dati non confortanti. Elemento di maggiore incertezza ai fini della stima del valore immobiliare è rappresentato infine dall'incertezza economica avvertita a livello generale dal Paese nell'ultimo biennio, ragione per cui gli indicatori impongono prudenzialmente una stima tendente al ribasso.

Tutto ciò premesso, confrontati i dati su riportati con le caratteristiche del bene oggetto di stima, considerate le condizioni manutentive dello stesso, la sua esposizione, la distribuzione planimetrica dei locali, le dotazioni impiantistiche e le finiture, valutata la posizione del bene rispetto al centro urbano e considerato l'andamento del mercato nella zona in esame, questo valutatore ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni simili a quello pignorato pari a 300,00 €/mq per i capannoni/magazzini e 550,00 €/mq per area vendita e uffici.

7.1 VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO – Porzione di fabbricato industriale libero su tre lati con aree esterne esclusive in Leini (TO) strada Fantasia nr. 69-71 [lotto unico]		
INFORMAZIONI SUI DATI SUPERFICIARI	Superfici determinate graficamente - Cfr. Schemi planimetrici predisposti dall'esperto scrivente redatti per sovrapposizione del rilievo a campione eseguito in loco su estratti delle planimetrie catastali (cfr. doc. 17 allegato). <i>N.B.: La superficie delle aree esterne pertinenti non verrà conteggiata a misura/corpo, in quanto il segmento immobiliare comparabile con il subject non attribuisce uno specifico valore a questo tipo di aree ma lo comprende nel valore immobiliare del fabbricato principale. La presenza più o meno estesa di un'area a corredo dell'immobile fa sì che lo stesso acquisti maggiore o minore appetibilità sul mercato e quindi rifletta il proprio valore sul bene principale.</i>	
SUPERFICIE CONVENZIONALE / COMMERCIALE	Zona vendita e uffici: mq 250,00 valutati al 100% =	84,00 mq
	Tot. sup. vendita e uffici	84,00 mq
	Capannoni/magazzini: mq. 770,00 valutati al 100 % =	770,00 mq
	Soppalco su capannone/magazzino: mq. 251,00 valutati al 40 % =	100,40 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	Tot. sup. capannoni/magazzini	870,40 mq
	<u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili</u> <i>Zona vendita e uffici, stato cons. normale</i> <i>Capannoni/magazzini, stato conservativo normale</i>	550,00 €/mq 300,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO <i>Sup. convenzionale * Valore unitario €/mq =</i> <i>(mq 84,00 x 550,00 €/mq) + (mq 870,40 x 300,00 €/mq) =</i>	307.320,00 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 5.500,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 5%</i> <i>307.320,00 € x 5% =</i>	- 15.366,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO BENE PIGNORATO <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i> <i>307.320,00 € - 5.500,00 € - 15.366,00 € = 286.454,00 €</i> <i>arrotondati per difetto a</i>		286.400,00 €



7.2 VALORE BASE D'ASTA

LOTTO UNICO – Porzione di fabbricato industriale libero su tre lati con aree esterne esclusive in Leini (TO) strada Fantasia nr. 69-71 [lotto unico]		
Valore di mercato normalizzato a corpo bene pignorato		286.400,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto:</i> $286.400,00 \text{ €} * 10\% =$	- 28.640,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita del bene pignorato è determinato pari a:</i> $286.400,00 \text{ €} - 28.640,00 \text{ €} = 257.760,00 \text{ €}$ <i>arrotondato per difetto a</i>		257.700,00 €

* * *

A disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento provvede all'invio telematico della presente relazione peritale, della relazione peritale priva del nominativo dei soggetti coinvolti, degli allegati, delle fotografie e delle planimetrie presso la cancelleria ed a evadere ogni altra disposizione.

Tanto si pregia riferire in merito all'incarico ricevuto.

Mathi, li 18.01.2025

L'esperto stimatore
 Arch. Valentina BIANCO
(Firmato all'originale)



RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Documentazione Fotografica (<i>formato .jpg contenuta in cartella .rar</i>)	doc. A
Schemi planimetrici (<i>formato .jpg contenute in cartella .rar</i>)	doc. B
Immagine aerea	doc. 1
Estratto di mappa C.T.	doc. 2
Visura catastale storica C.F.	doc. 3
Planimetria catastale C.F.	doc. 4
Copia atto rogito notaio Fabrizio Olivero del 30.03.2010 rep. 14180/7742	doc. 5
Nota trascrizione nn. 40291/26731 del 03.08.2004	doc. 6
Ispezioni C.RR.II. Torino 2 a nome del debitore esecutato	doc. 7
Estratto urbanistico da geoportale comunale	doc. 8
Esito ricerca Usi Civici	doc. 9
Nota trascrizione nn. 39916/30109 del 02.10.2024	doc. 10
Nota iscrizione nn. 4404/602 del 31.01.2024	doc. 11
Nota iscrizione nn. 6604/919 del 16.02.2023	doc. 12
Nota iscrizione nn. 8666/1172 del 06.03.2012	doc. 13
Nota iscrizione nn. 13090/2449 del 06.03.2012	doc. 14
Nota iscrizione nn. 9217/1650 del 25.02.2005	doc. 15
Copia contratto di locazione in essere	doc. 16
Schemi planimetrici	doc. 17
Estratto Concessione Edilizia nr. 141/79	doc. 18
Estratto Concessione Edilizia nr. 152/80	doc. 19
Estratto Concessione Edilizia nr. 51/88	doc. 20
Estratto Dichiarazione Inizio Attività nr. 188/03	doc. 21
Copia cartellina fascicolo D.I.A. 131/04	doc. 22
Copia documentazione contenuta nel fascicolo D.I.A. 207/05	doc. 23
Dichiarazione irreperibilità pratiche edilizie D.I.A. nn. 131/04 e 207/05	doc. 24
Copia Attestazione Agibilità del 2010	doc. 25