



# TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione EE.II.



## Esecuzione Immobiliare R.G.E. 228/2024

*Giudice dell'Esecuzione Dott. Augusto Salustri*

Promossa da

**BBBBBBBBBB**

**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**

**CCCCCCCCCC**

Creditore Procedente

Creditore Interventuto

Creditore Interventuto

contro

**MSMSMSMSMS**

Debitore executato

Prossima udienza 09.05.2025 ore 11:15



## *Relazione di stima*

*Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco*



**Sommario**

<b>QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE .....</b>	<b>3</b>
Incarico.....	4
Premesse.....	4
<b>TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE .....</b>	<b>5</b>
<b>QUESITO 1: .....</b>	<b>5</b>
1.1 individuazione beni.....	5
1.2 situazione catastale.....	5
<b>QUESITO 2: .....</b>	<b>7</b>
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
<b>QUESITO 3: .....</b>	<b>8</b>
3.1 diritti reali e di godimento.....	8
3.2 limitazioni di natura condominiale.....	9
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.....	10
3.7 formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate .....	11
<b>QUESITO 4: .....</b>	<b>12</b>
4.1 stato di occupazione rilevato in loco.....	12
4.2 verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate .....	12
<b>QUESITO 5: .....</b>	<b>12</b>
Descrizione beni pignorati .....	12
<b>QUESITO 6: .....</b>	<b>15</b>
6.1 situazione edilizia/urbanistica e regolarità.....	15
6.2 regolarizzazione edilizia .....	17
6.3 attestato di prestazione energetica.....	19
6.4 certificato di destinazione urbanistica.....	19
<b>QUESITO 7: .....</b>	<b>19</b>
7.1 valore di mercato.....	19
7.2 valore base d'asta.....	22
<b>RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....</b>	<b>22</b>

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

Trascrizione atto pignoramento	Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di TORINO 2
nota del	06.11.2024
numeri	R.g. 45192 - R.p. 33967

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	<b>1/1 della piena proprietà</b>						
Destinazione	Fabbricato industriale con blocco uffici, alloggio custode e aree esterne esclusive [lotto unico] Venaria Reale (TO) corso Cuneo nr. 29						
Dati catastali	<b>Catasto Fabbricati</b>						
	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	38	287	1-3 graffiati	D/1	-----	-----	13.437,36 €
	38	287	2	A/3	3	5,5 vani	482,89 €
	<b>Catasto Terreni</b>						
38	287	---	Ente Urbano	-----	22 a 56 ca	-----	

<b>Valore di mercato</b>	<b>465.500,00 €</b> al lordo di adeguamenti e correzioni.
<b>Base d'asta</b>	<b>411.400 ,00 €.</b>

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	<b><u>Formalità gravanti unicamente sui beni pignorati:</u></b> - nn. 33967/45192 del 06.11.2024: pignoramento - nn. 7696/42844 del 27.10.2016: ipoteca per concessione amministrativa/riscossione - nn. 3144/21035 del 19.06.2015: ipoteca legale - nn. 4694/23234 del 08.06.2010: ipoteca volontaria - nn. 5025/25414 del 08.06.2009: ipoteca giudiziale - nn. 11494/46568 del 10.08.2007: ipoteca volontaria - nn. 11493/46567 del 10.08.2007: ipoteca volontaria.
Stato di occupazione	In disuso.

NOTE DEL C/.T.U.

- Sono presenti minime difformità edilizie e catastali, cfr. sezione in risposta al quesito "6";
- si segnala presenza di lastre in fibrocemento (eternit) sulla copertura del capannone industriale, soggette (secondo la documentazione fornita dalla componente al sopralluogo) ad ultimo controllo da parte di ente certificato in data 14.01.2024 il quale dichiarò non necessari interventi di bonifica ma unicamente controllo annuale dello stato conservativo della copertura; 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 14.01.2025 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 09.04.2025, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 09.05.2025.

In data 21.01.2025 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 11.02.2025 congiuntamente al Custode giudiziario nominato Avv. Monica Defilippi 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

Venaria Reale (TO), corso Cuneo nr. 29.

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* – Fabbricato industriale dotato di blocco uffici su più livelli e alloggio custode, completo di aree esterne esclusive.

#### Consistenza

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

- **al piano seminterrato** (S1), disimpegno, saletta, ripostiglio, due locali deposito, ulteriore vano, centrale termica e archivio (gli ultimi due non visionati per difficoltà di accesso visto lo stato dell'immobile);
- **al piano terreno** (1° f.t.),  
*blocco uffici* ingresso, cinque uffici di cui uno con servizio igienico e alloggio custode composto di ingresso, zona giorno con angolo cottura, bagno e due camere;  
*capannone industriale* composto da unico ambiente di ampie dimensioni, completo di spogliatoio e servizio igienico;
- **al piano primo** (2° f.t.), disimpegno, sei uffici di dimensioni standard, servizi igienici e due locali ufficio di ampie dimensioni ricavati su zona soppalcata a sbalzo sul capannone industriale;
- **al piano secondo** (3° f.t.), disimpegno, tre uffici di dimensioni standard, servizio igienico, ripostiglio, un locale ufficio di ampie dimensioni, due balconi.

Completa la proprietà l'area esterna pertinenziale ed esclusiva su tutti i lati, cintata e dotata di due cancelli carrai e un cancelletto pedonale affacciati su Corso Cuneo.

### 1.2 SITUAZIONE CATASTALE

#### Dati catastali

Il compendio immobiliare pignorato sorge su lotto di terreno identificato presso il Catasto Terreni del

Comune di Venaria Reale (TO) al Fg. 38 mapp. 287, correttamente censito quale Ente Urbano come da visura storica ed estratto di mappa allegati (cfr. doc. 2 allegato).

Il complesso immobiliare pignorato, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risulta censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Venaria Reale (TO), alla ditta MSMSMSMSMSMS con sede in \*\*\*\*\* (\*\*\*) c.f. \*\*\*\*\* , proprietà per 1000/1000:

Fabbricato industriale

*Fg. 38, part. 287 sub. 1-3 graffiati, cat. D/1, r.c. Euro 13.437,36, corso Cuneo nr. 27, piano S1-T-1-2, [mappali terreni correlati: Fg. 38 part. 287].*

Il corrente censimento urbano di tale u.i. è derivato da:

- variazione nel classamento del 17.12.2021 prat. nr. TO0263440 in atti dal 17.12.2021 (n. 82795.1/2021);
- variazione per esatta rappresentazione grafica del 29.12.2020 prat. nr. TO0256198 in atti dal 31.12.2020 (n. 82250.1/2020);
- variazione per conferma classamento del 06.02.1996 prat. nr. 112481 in atti dal 22.02.2001 (n. L00393.1/1996);
- variazione per ampliamento del 06.02.1996 in atti dal 06.02.1996 (n. L00393.1/1996);
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

Fabbricato industriale

*Fg. 38, part. 287 sub. 2, cat. A/3, cl. 3, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 89 mq, r.c. Euro 482,89, corso Cuneo nr. 27, piano S1-T, [mappali terreni correlati: Fg. 38 part. 287].*

Il corrente censimento urbano di tale u.i. è derivato da:

- variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015;
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- classamento automatico del 13.12.1986 in atti dal 12.19.1990 (n. 714/18/1986);
- impianto meccanografico del 30.06.1987.

**Confini**

Il compendio pignorato (incluse le aree esterne) è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: corso Cuneo, proprietà altra ditta su tre lati (mapp. C.T. nn. 850 – 140 – 120 – 37 – 397 – 357 – 290 – 30).

**Corrispondenza catastale**

Nelle planimetrie catastali del N.C.E.U. che si allegano (cfr. doc. 4 allegato) la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, risulta sostanzialmente conforme, fatta eccezione per alcune inesattezze a livello planimetrico e di destinazione d'uso dei locali ivi indicati (cfr. sezione in risposta al quesito "6"). Si segnala inoltre che, nella planimetria catastale del capannone industriale (subb. 1-3 graffiati) è impropriamente rappresentata anche l'u.i. abitativa catastalmente censita a parte (sub. 2).

\* \* \*

**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 (06.11.2024) infra descritto, il compendio pignorato risultava per la piena proprietà e per l'intero in capo al soggetto esecutato MSMSMSMSMSMSMS. con sede in \*\*\*\*\* (\*\*). c.f. \*\*\*\*\*.

**2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA VENTENNALE**

**Titolo ultraventennale di acquisto del debitore**

Atto di compravendita rogito notaio Alberto Ocelli in qualità di coadiutore temporaneo del notaio Antonio Maria Marocco, datato 06.03.1979 rep. 49464, reg. a Torino in data 26.03.1979 al nr. 16285, trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 04.04.1979 ai nn. 6872/8213, a favore del soggetto esecutato MSMSMSMSMSMS sopra generalizzata e contro la società EEEEEEEEE con sede in \*\*\*\*\* (cfr. doc. 5 allegato). Con tale atto l'odierna esecutata acquistò il lotto di terreno su cui oggi sorge il compendio immobiliare pignorato.

**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 Frediani Viviana del 07.11.2024*, 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 24.03.2025 (cfr. doc. 6 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 Torino 2 competente per territorio);
- delle ricerche effettuate presso il Comune di Venaria Reale (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 sulle unità immobiliari pignorate, fatta eccezione per quanto segue:

- nell'atto di compravendita con cui l'esecutata acquistava il lotto di terreno su cui oggi sorge il compendio immobiliare pignorato è precisato che la vendita venne fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni venduti attualmente si trovavano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, fra le quali in atto si fa **particolare menzione della servitù apparente di elettrodotto Enel corrente sul lato nord del lotto di terreno** (verso c.so Cuneo, n.d.r.).

Si ritiene opportuno infine evidenziare quanto disciplinato dall'atto di compravendita a favore dell'esecutata, ovvero:

- che la compravendita del lotto di terreno su cui sorge oggi il compendio pignorato avvenne nel rispetto/attuazione delle seguenti Convenzioni:
  - Convenzione urbanistica stipulata con atto rogito notaio Antonio M. Marocco del 10.04.1975 trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 17.04.1975 ai nn. 6169/7221;
  - Nulla osta per l'autorizzazione alla lottizzazione con Decreto Regionale del 23.04.1975;

- Convenzione con il Comune di Venaria Reale stipulata con atto rogito Notaio Giovanni Battista Picco del 08.07.1975 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 09.07.1975 ai nn. 10035/11820.

### 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 esecutato [REDACTED] a generalizzato.

Non sono stati rintracciati contratti di locazione in essere direttamente riferibili alle unità immobiliari pignorate (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. 7 allegato), il compendio pignorato ricade in area "Bp 2/3 – Area normativa totalmente o parzialmente edificata" ed interessato da:

- fascia di rispetto elettrodotti (al 48,5%);
- vincolo ENAC per restrizioni a superfici riflettenti (al 100%);
- vincolo ENAC di incompatibilità assoluta con impianti eolici (al 100%).

Infine il compendio in esame ricade in classe di pericolosità geomorfologica "I", relativa a zone con pericolosità geomorfologica nulla o trascurabile.

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale, in modalità telematica, non sono emersi particolari ulteriori vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate oltre quelli sopra esposti.

Si intende infine qui richiamato quanto relazionato al precedente punto "3.1" della presente relazione in

merito alle Convenzioni urbanistiche/edilizie stipulate con il Comune di Venaria Reale e al Nulla Osta per l'autorizzazione alla lottizzazione, tutti risalenti al 1975.

Con riferimento agli usi civici, la scrivente ha provveduto ad effettuare ricerca a mezzo del servizio telematico "Usi civici" della Regione Piemonte (cfr. doc. 8 allegato) ottenendo esito negativo; dalla documentazione edilizio/urbanistica visionata non sono emersi usi civici gravanti sul compendio immobiliare 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 06.11.2024 nn. 45192/33967**: nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da UNEP C/O Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 26.09.2024 rep. 6005, a favore della BBBB BBBB con sede in \*\*\*\*\* (\*\*). c.f. \*\*\*\*\*, e contro l'esecutata MSMSMSMSMSMS sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 9 allegato); **tale formalità colpisce unicamente le uu.ii. pignorate pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 27.10.2016 nn. 42844/7696**: nota per iscrizione di ipoteca per concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo emessa da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. in data 25.10.2016 rep. 1232/11016 per complessivi Euro 108.523,86 di cui Euro 51.261,93 per capitale, a favore della EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002 e contro l'esecutata MSMSMSMSMSMS sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 10 allegato); **tale formalità colpisce unicamente le uu.ii. pignorate pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 19.06.2015 nn. 21035/3144**: nota per iscrizione di ipoteca legale derivante da ruolo emessa da EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. in data 17.06.2015 rep. 2054/11015 per complessivi Euro 96.997,94 di cui Euro 43.498,97 per capitale, a favore della EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. con sede in Milano (MI) c.f. 072444730961 e contro l'esecutata MSMSMSMSMSMS. sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 11 allegato); **tale formalità colpisce unicamente le uu.ii. pignorate (e le particelle a C.T. originarie dell'odierno mappale su cui il compendio pignorato insiste, n.d.r.) pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 08.06.2010 nn. 23234/4694**: nota per iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito emessa con rogito notaio Bertani Paolo in data 24.12.2009 rep. 202039/29131 per complessivi Euro 1.400.000,00 di cui Euro 900.000,00 per

capitale, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA S.C. con sede in Bene Vagienna (CN), c.f. 00167340041 e contro l'esecutata MSMSMSMSMSMS sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 12 allegato); **tale formalità colpisce unicamente le uu.ii. pignorate** (e le particelle a C.T. originarie dell'odierno mappale su cui il compendio pignorato insiste, n.d.r.) **pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 08.06.2009 nn. 25414/5025:** nota per iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Asti in data 19.05.2009, rep. 910 per complessivi Euro 140.000,00 di cui Euro 134.820,82 per capitale, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. con sede in Asti (AT) c.f. 00060550050, e contro l'esecutata MSMSMSMSMSMS sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 13 allegato); **tale formalità colpisce unicamente le uu.ii. pignorate** (e le particelle a C.T. originarie dell'odierno mappale su cui il compendio pignorato insiste, n.d.r.) **pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 10.08.2007 nn. 46563/11494:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito emessa con rogito notaio Bertani Paolo del 24.07.2007 rep. 197406/27178 per complessivi Euro 1.400.000,00 di cui Euro 700.000,00 per capitale, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA S.C. con sede in Bene Vagienna (CN), c.f. 00167340041 e contro l'esecutata MSMSMSMSMSMSMS sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 14 allegato); **tale formalità colpisce unicamente le uu.ii. pignorate** (e le particelle a C.T. originarie dell'odierno mappale su cui il compendio pignorato insiste, n.d.r.) **pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 10.08.2007 nn. 46567/11493:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo emessa con rogito notaio Bertani Paolo del 24.07.2007 rep. 197406/27177 per complessivi Euro 2.400.000,00 di cui Euro 1.200.000,00 per capitale, durata 20 anni, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA S.C. con sede in Bene Vagienna (CN), c.f. 00167340041 e contro l'esecutata MSMSMSMSMSMSMS sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 15 allegato); **tale formalità colpisce unicamente le uu.ii. pignorate** (e le particelle a C.T. originarie dell'odierno mappale su cui il compendio pignorato insiste, n.d.r.) **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 24.03.2025.

\* \* \*

**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 11.02.2025, congiuntamente al *Custode giudiziario* nominato Avv. Monica Defilippi. Alle operazioni presenziavano l'Avv. GGGGGGGGGG in qualità di *Curatore speciale della società debitrice* nominato dal Tribunale di Ivrea, e la Sig.ra SSSSSS BBBBBB (figlia della Sig.ra AAAAAA RRRRRR - *socia accomandante della società debitrice*) accompagnata dal proprio legale Avv. MMMMMM, i quali hanno consentito l'accesso al bene pignorato senza ostacolare le operazioni necessarie.

Il complesso immobiliare al momento del sopralluogo si presentava chiaramente in disuso: il capannone risultava sgombro, mentre nei locali del blocco uffici e dell'alloggio del custode erano ancora presenti alcuni arredi e oggetti vari; sia gli esterni che gli interni del compendio immobiliare in parola presentavano evidenti segni di degrado ed incuria, come infra meglio descritto.

**4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE**

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o diversi in essere direttamente riferibili alle uu.ii. pignorate registrati a nome del soggetto executato in qualità di dante causa.

In particolare, le interrogazioni in anagrafe tributaria sono state rivolte alle Direzioni Provinciali di Torino I e II nonché all'Ufficio Territoriale di Torino 2 competente per territorio, e si è ricevuto riscontro unicamente dall'Ufficio Territoriale di Torino 1.

\* \* \*

**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. 21 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 compendio immobiliare pignorato si trova nel Comune di Venaria Reale (TO), corso Cuneo nr. 29, nella zona industriale a sud del territorio comunale ricompresa tra l'asse viario della Tangenziale e l'Allianz Stadium.

La zona in cui si inserisce il compendio immobiliare risulta essere di tipo prettamente industriale, posta a circa 2,5 chilometri dal centro cittadino sede delle principali attività commerciali e servizi, e nelle immediate vicinanze del raccordo con la tangenziale (700 m direzione Milano e 1,5 km direzione Rivoli).

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

### Descrizione unità immobiliari pignorate

Trattasi di fabbricato industriale indipendente, dotato di blocco uffici su più livelli e alloggio custode, completo di aree esterne esclusive.

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

- **al piano seminterrato** (S1), disimpegno, saletta, ripostiglio, due depositi, ulteriore vano, centrale termica e archivio (gli ultimi due non visionati per difficoltà di accesso);
- **al piano terreno** (1° f.t.),  
*blocco uffici* ingresso, cinque uffici di cui uno con servizio igienico e alloggio custode composto di ingresso, zona giorno con angolo cottura, bagno e due camere;  
*capannone industriale* composto da unico ambiente di ampie dimensioni, completo di spogliatoio e servizio igienico;
- **al piano primo** (2° f.t.), disimpegno, sei uffici di dimensioni standard, servizi igienici e due locali ufficio di ampie dimensioni ricavati su zona soppalcata a sbalzo sul capannone industriale;
- **al piano secondo** (3° f.t.), disimpegno, tre uffici di dimensioni standard, servizio igienico, ripostiglio, un locale ufficio di ampie dimensioni, due balconi.

Completa la proprietà l'area esterna pertinenziale ed esclusiva su tutti i lati, cintata e dotata di due cancelli carrai (*in blu nell'immagine sottostante*) e un cancelletto pedonale (*in rosso*) affacciati su Corso Cuneo.



Il complesso in parola gode di composizione architettonica tipica dell'epoca costruttiva, con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca cui risale (fine anni Settanta del secolo scorso) fatta eccezione per limitati interventi successivi e puntuali ed alcune migliorie risalenti ad epoche più recenti. Il blocco uffici, posto sul lato verso strada, presenta struttura portante in cls, facciate in mattoni paramano con elementi in cemento a vista e tetto piano; il capannone retrostante presenta struttura portante prefabbricata in cls e copertura a falde inclinate con orditura in cls prefabbricata e soprastante manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento (*eternit*).

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti esterne ed interne del compendio immobiliare sono insufficienti, a causa della condizione di disuso del fabbricato - che evidentemente si protrae da diversi anni - e dei vandalismi subiti.

Segni di incuria, degrado e vandalismo sono maggiormente evidenti nelle aree esterne, nel blocco uffici e nell'alloggio del custode, mentre il capannone risulta in condizioni manutentive migliori, fatta eccezione per i primi segni di degrado nella zona in prossimità della palazzina uffici, ove sono presenti segni di infiltrazione delle acque meteoriche con inizio di degrado della controsoffittatura a corredo della zona soppalcata (presenti anche al piano primo, nella stessa posizione). Diversi sanitari sono divelti e/o danneggiati, così come alcuni serramenti esterni che sono poi stati chiusi e sbarrati con tavole in legno e altri sistemi equivalenti. Si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente consulenza al fine di meglio comprendere quanto qui sintetizzato.

Si precisa che non sono stati visionati il locale centrale termica e il locale archivio a causa delle condizioni dell'immobile e l'assenza di elettricità; per la stessa ragione si evidenzia che si è presa visione dei locali per quanto possibile stante l'assenza di corrente elettrica e la limitata luce naturale filtrante dai serramenti esterni.

Le finiture sono quelle classiche dei capannoni industriali di pari epoca e per la parte destinata agli uffici, sono ancora quelle originali, del tipo tradizionale al civile, all'origine di buona qualità (ad es.

porte interne in legno massello, moquettes sui pavimenti, davanzali in marmo, ecc.).

Ad eccezione della porta d'ingresso principale del blocco uffici, tutte le altre aperture presentano sbarramenti all'interno ivi posti presumibilmente nel tentativo di impedire ulteriori ingressi ai fini vandalici all'interno del fabbricato.

Secondo quanto dichiarato dai comparanti tutte le utenze sono state disabilitate e, seppur non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti, visto lo stato di degrado del compendio immobiliare in parola è ragionevole ritenere che tutte le componenti impiantistiche siano pressoché inutilizzabili e vetuste.

\* \* \*

**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 Venaria Reale (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 Piano Regolatore Generale Comunale vigente, di cui si allega estratto urbanistico come fornito dal geoportale online (cfr. doc. 7 allegato), il compendio pignorato ricade in area "Bp 2/3 – Area normativa totalmente o parzialmente edificata" ed interessato da:

- fascia di rispetto elettrodotti (al 48,5%);
- vincolo ENAC per restrizioni a superfici riflettenti (al 100%);
- vincolo ENAC di incompatibilità assoluta con impianti eolici (al 100%).

Infine il compendio in esame ricade in classe di pericolosità geomorfologica "T", relativa a zone con pericolosità geomorfologica nulla o trascurabile.

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venaria Reale, in modalità telematica, non sono emersi particolari ulteriori vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate oltre quelli sopra esposti.

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 disposizioni legislative, cui gli stessi strumenti urbanistici suddetti rimandano.

Si intende infine qui richiamato quanto relazionato al precedente punto "3.1" della presente relazione in merito alle Convenzioni urbanistiche/edilizie stipulate con il Comune di Venaria Reale e al Nulla Osta per l'autorizzazione alla lottizzazione, tutti risalenti al 1975.

### Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Venaria Reale (TO) con stretto riferimento al compendio immobiliare pignorato, con modalità telematica l'Ufficio Tecnico comunale trasmetteva le pratiche edilizie di seguito descritte.

- **Concessione edilizia nr. 166 del 25.07.1978**, pratica edilizia nr. 1414/1977, per *costruzione fabbricato industriale uso stoccaggio merci e commerciale a 1 e 3 piani f.t. e recinzione*, rilasciata a CNCNCNCN in corso Cuneo nr. 29 (cfr. doc. 16 allegato); si precisa che in calce alla concessione è presente annotazione del 11.04.1979 con la quale si dava atto della voltura del titolo abilitativo in capo all'odierna eseguita ed precisazione che la destinazione d'uso del costruendo stabile sarebbe stata "*industriale*" anziché quella originariamente indicata nella concessione.
- **Concessione edilizia nr. 453 del 11.08.1980**, pratica edilizia nr. 1765/1980, per *variante in corso d'opera alla concessione nr. 166/78*, rilasciata all'odierna eseguita, in corso Cuneo nr. 29 (cfr. doc. 17 allegato).
- **Concessione edilizia in sanatoria nr. 170 del 22.01.1997**, per Condono ex L. 724/94, pratica Condono/2 nr. 220, per *soppalco ufficio e cambio d'uso da locale di servizio in ufficio*, rilasciata all'odierna eseguita, in corso Cuneo nr. 29 (cfr. doc. 18 allegato).
- **Denuncia inizio attività D.L.495/96 prot. 18134 del 03.10.1996** pratica edilizia nr. **4046/1996**, per *modifiche interne*, presentata dall'odierna eseguita, in corso Cuneo (cfr. doc. 19 allegato); si segnala errore di conservazione nell'archivio edilizio comunale: il fascicolo digitale trasmesso dalla P.A. contiene l'elaborato grafico corretto mentre la Denuncia e l'allegata Relazione Tecnica sono relativi ad altro immobile - non pertinente - pertanto si compie alla presente unicamente l'elaborato grafico.

### Dichiarazione di agibilità

E' stata rintracciata **Autorizzazione all'abitabilità-usabilità nr. 710 del 30.03.1987**, rif. prat.ed. nr. 1414-1765 (cfr. doc. 20 allegato), rilasciata all'odierna eseguita, per l'immobile in esame indicato al

civico nr. 29 di corso Cuneo. Si precisa che in calce all'autorizzazione vi è precisazione che il locale "mensa" indicato negli elaborati grafici dei titoli abilitativi (C.E. 166/78 e 453/80) non potrà essere destinato a tale uso in quanto privo degli idonei requisiti.

## 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

Si ritiene che il compendio immobiliare in esame sia sostanzialmente conforme, fatta eccezione per:

1. minime difformità interne nella distribuzione dei locali al piano seminterrato (sono state demolite le tramezzature interne a delimitazione del bagno e rimossi i sanitari);
2. presenza di tettoia aperta con struttura metallica addossata alla recinzione sui lati est e sud.

#### → PRECISAZIONI IN MERITO AL MANTO DI COPERTURA DEL CAPANNONE INDUSTRIALE

Per completezza si evidenzia che la copertura della tettoia risulta realizzata con lastre in fibrocemento a base amiantifera (eternit). La sig.ra SSSSSS BBBBBB, comparente alle oo.pp., forniva copia della relazione di *Valutazione del rischio amianto e del degrado dei manufatti in fibrocemento, datata 14.01.2024 redatta dalla \*\*\*\*\* s.r.l. di Pinerolo (TO) che si allega (cfr. doc. 22 allegato)*. In estrema sintesi, tale documento evidenzia che, valutato lo stato del manufatto e l'indice di esposizione, alla data del 14.01.2024 non era necessario intraprendere nessun intervento di bonifica, con unica prescrizione di procedere annualmente con la valutazione dello stato della copertura a cura di tecnico identificato dalla proprietà o dal responsabile dell'attività industriale svolta all'interno dello stabile.

In forza di quanto sopra, questo Consulente allo stato attuale – e segnalato quanto sopra – non ritiene necessario decurtare costi di bonifica in sede di valutazione del compendio pignorato.

#### ➤ Catastale

Si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle opere interne contemplate dall'ultima pratica edilizia rinvenuta (*D.I.A. prot. 18134 del 03.10.1996 pratica edilizia nr. 4046/1996*) e delle minime difformità interne al piano seminterrato evidenziate al punto precedente.

In visura, entrambe le uu.ii. nella sezione toponomastica riportano civico errato (27 anziché 29).

Si precisa inoltre quanto già anzi esposto relativamente all'impropria rappresentazione grafica dell'alloggio del custode (sub. 2) anche nella planimetria catastale del capannone (subb. 1-3 graffati).

### Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

#### ➤ Edilizia/urbanistica<sup>1</sup>

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 al punto "1" rientrano nella fattispecie delle modifiche interne pertanto si ritiene siano regolarizzabili tramite la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. accompagnata dal pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00.

Si stima che i costi di natura professionale, necessari per gli adempimenti tecnici collegati alla pratica edilizia suddetta, possano essere pari a Euro 1.500,00 oltre oneri di legge e anticipazioni.

Le irregolarità riscontrate al punto "2" (tettoia esterna), considerata la natura e lo stato manutentivo del manufatto e l'effettivo valore di mercato dello stesso, in questa sede si ritiene che le operazioni (ed i costi) per la sua regolarizzazione risulterebbero anti-economiche; ai fini valutativi, pertanto, si terrà conto dei costi per la rimozione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

I lavori di rimozione e ripristino anzi descritti dovranno preventivamente essere comunicati alla P.A.; tale segnalazione potrà essere inserita nella pratica edilizia sopra descritta per la regolarizzazione dei rimanenti abusi. Ai fini valutativi si ritiene che i costi di demolizione e smaltimento di tale manufatto siano indicativamente stimabili in circa Euro 5.000,00 oltre oo.ll..

#### ➤ Catastale

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale (di entrambe le uu.ii.) per:

- sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica dei beni,
- rettifica toponomastica,

i cui costi tecnico professionali sono stimabili in complessivi Euro 800,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

**Il tutto per un totale di € 8.300,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.**

<sup>1</sup> 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".

### 6.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte hanno evidenziato la presenza di un A.P.E. trasmesso in data 20.03.2012 relativo all'appartamento (seppur descritto nel documento con il subalterno catastale del capannone), distinto al nr. 2012-101100-0035, scaduto in data 20.03.2022, del quale pertanto si omette l'allegazione.

### 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."*

Considerata la limitata disponibilità di comparabili nel segmento immobiliare specifico, per la valutazione del compendio immobiliare in esame si è adottato un approccio di tipo monoparametrico basato sul prezzo unitario medio di mercato. Tale procedura consente di ottenere una stima del valore commerciale degli immobili in oggetto basata su parametri attendibili e conformi alle metodologie valutative riconosciute, tenendo conto dell'andamento medio dei prezzi rilevati nel comparto industriale della zona.

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 D1, Microzona 4

- capannoni industriali, stato conservativo normale	230,00 €/mq – 460,00 €/mq
- abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale	620,00 €/mq – 930,00 €/mq.

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

- capannoni industriali con uffici e alloggio, stato cons. normale	215,00 €/mq – 585,00 €/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 – 500,00 €/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 rendono uno scenario non confortante, che sommato all'incertezza economica avvertita a livello generale dal Paese nell'ultimo periodo, porta prudenzialmente a stime tendenti al ribasso, anche in ragione delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, dalle quali emerge che nel corso dell'ultimo quinquennio i valori di mercato dei capannoni industriali nella zona in oggetto hanno registrato una flessione media pari a circa -25%.

Tutto ciò premesso, confrontati i dati su citati con le caratteristiche del compendio immobiliare 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 dei beni pignorati 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 compendi immobiliari simili a quello pignorato pari a 310,00 €/mq.

7.1 VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO – Fabbricato industriale con blocco uffici, alloggio custode e aree esterne esclusive, Venaria Reale (TO) corso Cuneo nr. 29 [lotto unico]		
INFORMAZIONI SUI DATI SUPERFICIARI	<p>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. 21 allegato).</p> <p><i>N.B.: La superficie delle aree esterne pertinenziali 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></p>	
SUPERFICIE CONVENZIONALE / COMMERCIALE	<p>Capannone industriale: mq 884,00 valutati al 100%=</p> <p>Appartamento custode: mq 87,00 valutati al 100 %=</p> <p>Locali accessori, p. Seminterrato: mq. 145,00 valutati al 50 %=</p> <p>Blocco Uffici e accessori, p. terreno: mq. 94,00 valutati al 100 %=</p> <p>Blocco Uffici e accessori, p. primo: mq. 314,00 valutati al 100 %=</p> <p>Blocco Uffici e accessori, p. secondo: mq. 145,00 valutati al 100 %=</p> <p>Balconi piano secondo: mq. 29,00 valutati al 30 %=</p> <p style="text-align: right;"><b>Tot. sup. capannoni/magazzini</b></p>	<p>884,00 mq</p> <p>87,00 mq</p> <p>72,50 mq</p> <p>94,00 mq</p> <p>314,00 mq</p> <p>145,00 mq</p> <p>8,70 mq</p> <p style="text-align: right;"><b>1.605,20 mq</b></p>
VALORE MEDIO DI MERCATO	<p><u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u> <i>Capannoni industriali con blocco uffici e appartamento custode, stato conservativo normale</i></p>	350,00 €/mq
	<p><u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i></p> <p>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore ad abbattere il valore unitario individuato del 20% 350,00 – 20%= 291,66 €/mq <i>approssimati per difetto a</i></p>	290,00 €/mq
	<p><b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO</b> <i>Sup. convenzionale * Valore unitario €/mq=</i> mq 1.605,20,00 x 290,00 €/mq= 465.508,00 € <i>approssimati per difetto a</i></p>	<b>465.500,00 €</b>
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	<p><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></p>	- 8.300,00 €
	<p><u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i></p>	- 0,00 €
	<p><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></p>	- 0,00 €
	<p><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></p>	- 0,00 €
<p><b>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO BENE PIGNORATO</b> <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> 465.500,00 € - 8.300,00 € =</p>		<b>457.200,00 €</b>

7.2 VALORE BASE D'ASTA

<b>LOTTO UNICO – Fabbricato industriale con blocco uffici, alloggio custode e aree esterne esclusive, Venaria Reale (TO) corso Cuneo nr. 29 [lotto unico]</b>	
Valore di mercato normalizzato a corpo bene pignorato 457.200,00 €	
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<p>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto:  <math>457.200,00 \text{ €} * 10\% =</math>                      - 45.720,00 €</p>
<p><b>PREZZO BASE PER LA VENDITA</b>                      Il prezzo di base per la vendita del bene pignorato è determinato pari a:  <math>457.200,00 \text{ €} - 45.720,00 \text{ €} = 411.480,00 \text{ €}</math>                      arrotondato per difetto a <b>411.400,00 €</b></p>	

\* \* \*

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 prega riferire in merito all'incarico ricevuto.

Mathi, lì 26.03.2025

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
Visura storica ed Estratto di mappa C.T.	doc. 2
Visure catastali storiche C.F.	doc. 3
Planimetrie catastali C.F.	doc. 4
Copia atto rogito notaio A. Occei del 06.03.1979 rep. 49464	doc. 5
Ispezioni C.RR.II. Torino 2 a nome del debitore esecutato	doc. 6
Estratto urbanistico da geoportale comunale	doc. 7
Esito ricerca Usi Civici	doc. 8
Nota trascrizione 45192/33967 del 06.11.2024	doc. 9
Nota iscrizione nn. 42844/7696 del 27.10.2016	doc. 10
Nota iscrizione nn. 21035/3144 del 19.06.2015	doc. 11
Nota iscrizione nn. 23234/4694 del 08.06.2010	doc. 12
Nota iscrizione nn. 25414/5025 del 08.06.2009	doc. 13
Nota iscrizione nn. 46563/11494 del 10.08.2007	doc. 14
Nota iscrizione nn. 46567/11493 del 10.08.2007	doc. 15
Estratto Concessione Edilizia 166/78	doc. 16
Estratto Concessione Edilizia 453/80	doc. 17
Estratto Condono 170/97	doc. 18
Copia elaborato grafico allegato alla D.I.A. 4046/96	doc. 19
Copia Certificato abitabilità-usabilità	doc. 20
Schemi planimetrici	doc. 21
Relazione Valutazione rischio amianto - ***** s.r.l. del 14.01.2024	doc. 22