

SEZIONE EE.II.



Esecuzione Immobiliare

N. 247/2023 del R.G.E.



Promossa da

##OMISSIS##



Contro

##OMISSIS##



Giudice dell'Esecuzione

Dott.sa Stefania FROJO



Aggiornamento Perizia dell'Esperto



Geometra ##OMISSIS##

Via ##OMISSIS## - ##OMISSIS## (To)

Tel/Fax ##OMISSIS## - E-mail ##OMISSIS##



SOMMARIO

Quadro riassuntivo	3
Incarico	5
Premessa	5
Lotto unico	7
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati catastali	17
Precisazioni	21
Patti	23
Stato conservativo	23
Parti comuni	23
Servitù, censo, livello, usi civici	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	25
Stato di occupazione	29
Provenienze ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	41
Regolarità edilizia	43
Vincoli od oneri condominiali	50
Stima	50
Elenco allegati	56
Riepilogo bando d'asta lotto unico	57
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 247/2023 del R.G.E.	62
Formalità da cancellare	65

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALI
LOTTO UNICO**

Trascrizione atto di pignoramento: Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2

Nota di trascrizione: Reg. generale##OMISSIS##Reg. particolare ##OMISSIS## del ##OMISSIS##

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1
Destinazione:	COMPLESSO INDUSTRIALE E ALLOGGIO CUSTODE STRADA CORIO N. 17 - SAN CARLO CANAVESE (TO) TERRENI - CIRIE' (TO)

Bene n. 1 - Catasto Fabbricati - Comune di San Carlo Canavese

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	426 483 656	1		D/1				126.273,71 €	T-1-2	
Indirizzo STRADA CORIO N. 17 Piano T-1-2											

Bene n. 2 - Catasto Fabbricati - Comune di San Carlo Canavese

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	483	2		A/4	2	5,5 vani		215,88 €	T	
Indirizzo STRADA CORIO N. 206 Piano T											

Bene n. 3 - Catasto Terreni - Comune di San Carlo Canavese

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha area ca	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario		
	11	426			ENTE URBANO	5 79 50					

Bene n. 4 - Catasto Terreni - Comune di Cirie'

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario		
	2	57			Prato Irrig 2	1 18 89		€ 116,66	€ 101,31		

Bene n. 5 - Catasto Terreni – Comune di Cirie'										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
	2	58			Bosco ceduo 3	09 48		€ 0,88	€ 0,24	

Bene n. 6 - Catasto Terreni – Comune di Cirie'										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	
	2	59			Bosco ceduo 3	06 44		€ 0,60	€ 0,17	

Valore di stima:	€ 7.649.326,36
Valore base d'asta:	€ 6.884.393,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	CORRISPONDENZA
Comproprietari non eseguiti:	NON SUSSISTONO comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	SUSSISTE CONTINUITA'
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Si veda da pag. 23, pag. 41
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità potranno essere CANCELLATE
Stato di occupazione:	LIBERO

NOTE DEL CTU

Occorre rilevare, il bene pignorato distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 n. 483 sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 Strada Corio n. 206, Piano Terra, di cui non è disponibile la relativa planimetria catastale. L'unica unità immobiliare a destinazione abitativa presente nel complesso è rappresentata dall'alloggio del custode ubicato al piano primo, raffigurato nella scheda catastale 4/4 del complesso industriale censito al Foglio 11 particelle graffate n. 426, 483 sub. 1 e 656 Categoria D/1, come anche i locali del piano terra del fabbricato abitativo individuabile nella scheda catastale 1/4. La particella 483 originaria comprendeva il sub. 1 soppressa ed unita alla particella 426 graffata ed il sub. 2 di cui anche se rappresentata graficamente nella scheda catastale 4/4, in banca dati del Catasto Fabbricati è presente il relativo identificativo catastale. Alla luce di quanto emerso, l'unità abitativa Foglio 11 n. 483 sub. 2 parrebbe essere un'unità immobiliare duplicata quantomeno sotto l'aspetto grafico e non soppressa, si ritiene di indicare comunque l'identificativo catastale dell'unità residenziale. Presenza difformità urbanistiche e catastali, presenza di vincoli urbanistici, vedasi pag. da pag. 41 a pag. 50.

Si richiama integralmente l'integrazione di perizia datata 10.02.2025 e relativi allegati depositata in data 11.02.2025, si precisa la descrizione fotografica lo stato dei luoghi con maggiore attenzione verso il lato nord della particella 426 Foglio 11.

INCARICO

All'udienza del 29.01.2024, la sottoscritta Geom. ##OMISSIS##, con studio in ##OMISSIS## - ##OMISSIS## - ##OMISSIS## (TO), email ##OMISSIS##, PEC ##OMISSIS##, Tel. ##OMISSIS##, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02.02.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Opificio ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)
STRADA CORIO N. 17, piano T-1-2
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426 graffato n. 483 sub. 1 e n. 656
- **Bene N° 2** – Abitazione ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)
STRADA CORIO N. 17, piano T
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 483 sub. 2
- **Bene N° 3** – Ente urbano ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)
STRADA CORIO N. 17, piano T
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426
- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)
Distinto al Catasto Terreni Foglio 2 n. 57
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)
Distinto al Catasto Terreni Foglio 2 n. 58
- **Bene N° 6** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)
Distinto al Catasto Terreni Foglio 2 n. 59

Occorre rilevare, il bene pignorato distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 n. 483 sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 Strada Corio n. 206, Piano Terra, di cui non è disponibile la relativa planimetria catastale. L'unica unità immobiliare a destinazione abitativa presente nel complesso è rappresentata dall'alloggio del custode ubicato al piano primo, raffigurato nella scheda catastale 4/4

del complesso industriale censito al Foglio 11 particelle graffate n. 426, 483 sub. 1 e 656 Categoria D/1, come anche i locali del piano terra del fabbricato abitativo individuabile nella scheda catastale 1/4. La particella 483 originaria comprendeva il sub. 1 soppressa ed unita alla particella 426 graffata ed il sub. 2 di cui anche se rappresentata graficamente nella scheda catastale 4/4, in banca dati del Catasto Fabbricati è presente il relativo identificativo catastale. Alla luce di quanto emerso, l'unità abitativa Foglio 11 n. 483 sub. 2 parrebbe essere un'unità immobiliare duplicata quantomeno sotto l'aspetto grafico e non soppressa, si ritiene di indicare comunque l'identificativo catastale dell'unità residenziale.

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperta procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- verifica della documentazione agli atti;
- contatti con il custode giudiziario ##OMISSIS##;
- richieste al Comune di San Carlo Canavese per accesso agli atti dell'archivio edilizio;
- richiesta al Comune di San Carlo Canavese e Ciriè per rilascio di certificati di destinazione urbanistica;
- operazioni di sopralluogo ai beni pignorati;
- confronto con l'Ufficio Tecnico di San Carlo Canavese in merito alle irregolarità ed informazioni;
- ricerche atti di provenienza, accertamenti catastali e ipotecarie;
- verifica lavori di messa in sicurezza

La scrivente è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima, procedendo con la formazione di un unico lotto.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso.

Custode delle chiavi: ##OMISSIS##

LOTTO UNICO

- Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Opificio ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)

STRADA CORIO N. 17, piano T-1-2

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426 graffato n. 483 sub. 1 e n. 656

- **Bene N° 2** – Abitazione ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)

STRADA CORIO N. 17, piano T

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 483 sub. 2

- **Bene N° 3** – Ente urbano ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)

STRADA CORIO N. 17, piano T

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)

Distinto al Catasto Terreni Foglio 2 n. 57

- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)

Distinto al Catasto Terreni Foglio 2 n. 58

- **Bene N° 6** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)

DESCRIZIONE

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Il bene oggetto della presente relazione di stima si trova nel Comune di San Carlo Canavese in basso Canavese con circa 3.985 abitanti, posto a nord-ovest e a circa 25 chilometri dalla Città di Torino, il suo territorio insiste su di un rilievo collinare. Il Comune di San Carlo Canavese è servito da servizi principali quali, scuole, municipio, ufficio postale, sportelli bancari, farmacia, alcune attività commerciali e professionali.

L'insediamento industriale sito in Strada Corio al numero civico 17 si pone in zona periferica al confine con l'abitato del Comune di Ciriè, su fronte strada, di facile individuazione ed in area urbanizzata con presenza mista di insediamenti commerciali ed abitativi.

Il complesso industriale insiste sulla particella 426 di superficie catastale 57.950 mq formato prevalentemente da superfici coperte industriali, da una superficie di fabbricato ad uso abitativo, area cortile e area parcheggio.

Le costruzioni consistono in capannoni articolati attorno ad un nucleo originale edificato nel 1961 a destinazione mista residenziale ed artigianale, a ridosso del quale vennero edificati per fasi successive diversi volumi in ampliamento a destinazione produttiva.

Considerata l'articolata e rilevante costruzione, la descrizione che segue viene divisa in ambiti con riferimento planimetrico reperito preso lo studio tecnico che ha seguito la fase di riconsegna dei beni.

La complessa costruzione si dispone in diversi corpi di fabbrica esistenti corrispondente ad una superficie di circa 25.360 mq comprendente area lavorazione, magazzini, laboratori, uffici tecnici, spogliatoi, locali accessori, magazzini e tettoie esterne, oltre a circa 2.980 mq di sviluppo ai piani superiori adibiti a uffici, sala riunioni, ufficio presidenziale, archivio, mensa, cucina, locali accessori, alloggio custode, oltre area libera a cortile, spazi di manovra, parcheggi di circa 32.000 mq

Lungo la Strada Corio si estende una palazzina a due piani fuori terra destinata al piano terra a ingressi pedonali e carrai, guardiole custode, uffici tecnici, laboratori, locali accessori e magazzini ecc., al piano ammezzato il locale mensa, cucina e ufficio, al piano primo si sviluppano gli uffici tecnici, uffici amministrativi, ufficio direzionale, locali accessori e servizi igienici, collegano i piani le scale interne e ascensore, quanto descritto è riferibile all'ambito "A" e "B". Al piano primo, nei pressi del vano scala principale il corridoio che conduce all'area tecnica distacca una passerella di collegamento con il blocco sala riunioni, servizi e scala interna che porta al piano terra nell'area lavorazione. La passerella collega il blocco archivio con ascensore e scala a chioccola per il collegamento dell'area cortilizia lato sud; l'archivio è raggiungibile anche da altra passerella dall'ufficio tecnico. L'ambiente del piano primo descritto risulta diviso in diversi locali ad uso uffici e servizi. Dal vano scala di servizio della sala riunione si accede come anzidetto al piano terra in un'area di lavorazione di non recente costruzione, divisa in officina con fossa, magazzini e locali accessori, per entrare nella estesa area lavorazione con pilastratura in c.a. collocata sull'intera superficie, in questa area si rilevano cabine elettriche ed in generale impianti industriali, rampe e scale che si addentrano negli ambiti così denominati "D" e "C", un portone carraio collega con la Strada Corio. Adiacente ai locali accessori dell'ambito "A" si innalza esternamente a due piani fuori terra la palazzina di cui il piano primo è destinato all'alloggio del

custode. Il piano primo presenta una suddivisione interna con scala, quattro camere, due balconcini, bagno, cucina con piccola area esterna ricavato all'interno e racchiuso tra la passerella e la sala riunioni; il piano terra non è stato possibile effettuare il sopralluogo, dalla planimetria catastale si può dedurre la composizione interna con tre locali e servizi.

L'area di lavorazione prosegue nell'ambito "B" con sviluppo lato nord-est, detta area si estende fino ad una rampa e portone rivolto sul cortile lato est; nell'area di lavoro posta sul lato nord insiste una porzione di forma triangolare individuabile in planimetria raggiungibile anche esternamente ad uso cabina elettrica (non accessibile); nell'area operativa sono presenti carri ponti.

Sempre nell'ambito "B" come già narrato lungo la Strada Corio si sviluppa al piano terra gli ingressi, scale, ascensore, servizi igienici, locali di servizio, deposito alimentare e locali tecnici; il piano ammezzato raggiungibile sia dalla scala principale che da quella secondaria e da ascensore incontra la zona mensa, la cucina e un locale ufficio; il piano primo la zona uffici tecnici, servizi igienici, locale CED; soprastante la copertura piana ed il vano tecnico dell'ascensore.

Esternamente e aderente alla costruzione dell'ambito "B" un basso fabbricato ad uso centrale termica si rivolge verso l'area cortile lato sud, poco distante si erige una struttura in ferro (priva di titolo autorizzativo).

L'edificazione dell'ambito "A" risalirebbe al periodo 1961-1968 con successivi interventi tra gli anni 1991 e 1997 mentre l'ambito "B" al periodo 1971 e successivi interventi tra l'anno 1995 e 1996.

Nell'ambito "C" prosegue al piano terra l'estesa area di lavorazione con pilastratura in c.a. collocata sull'intera superficie, tale reparto non è di recente costruzione; ampi portoni si aprono sull'area esterna a cortile lato ovest, mentre lungo la parete perimetrale lato nord si estendono i locali magazzini, spogliatoi, servizi, infermeria, uffici, impiantistica in generale e cabine elettriche, presenza di carro ponte di diversa portata; al piano ammezzato si trovano alcuni locali accessori raggiungibili a mezzo di scala posta nell'area di reparto. L'edificazione dell'ambito "C" parrebbe risalire al periodo 1967-1971 con successivi interventi tra gli anni 1988 e 1996, il manufatto ad uso ufficio ed una porzione sul lato sud risultano privi di titolo autorizzativo e parrebbero realizzati post 01.09.1967 come altresì il piano ammezzato.

Adiacente a quanto sopra descritto, l'ambito "D" edificato tra il periodo 1973 -1977 con interventi successivi tra gli anni 1980 e 1992. L'importante area di detto ambito risulta completamente adibita a

reparto lavorativo, "reparto presse", con presenza di fosse tunnel poste nelle aree nord e sud, canali di raffreddamento per le lavorazioni meccaniche, vasche di accumulo per impianto di raffreddamento e pozzo di emungimento, manufatti di dimensioni e profondità rilevanti, con carri ponti di diversa portata, cavedi per tubazioni ed in generale impianti industriali (tubazioni gas, impianti dell'aria, impianto acqua, cabine elettriche, sala compressori ecc...); in alcuni settori delle vasche si rileva la presenza d'acqua. Sul lato nord dell'ambito "D" si sviluppa al piano primo la zona archivio comunicante con l'esterno a mezzo di scala a chiocciola e ascensore; l'archivio e relativi servizi si collega con gli ambiti "A" e "B" del piano primo tramite passerelle.

Dalla planimetria catastale si rileva la presenza di un canale industriale coperto che attraversa l'area cortile ed il reparto dell'ambito "D" fino ad immettersi nel torrente Banna. Detto canale industriale costeggia altresì la recinzione lato ovest-nord interno e si immette nel fosso lungo la Strada Provinciale Corio-Ciriè. Esternamente e di fronte alla costruzione dell'ambito "D", lungo la recinzione con il torrente Banna, si sviluppano una serie di tettoie aperte di notevole dimensione, deposito gas, box auto di cui alcuni privi di titolo autorizzativo, come per altro il manufatto centrale elettrica vicino al vano ascensore e il corpo del basso fabbricato lato sud-ovest aderente all'ambito "D".

Sul lato est dell'area esterna a cortile, ambito "E", si collocano dei manufatti quali, tettoie, magazzini, locale depurazione e trattamento acque con relativi impianti ed un manufatto in parte privo di copertura (alcuni privi di titolo autorizzativo) ed un cancello carraio.

L'area su cui insiste il complesso industriale risulta delimitata da recinzione sul lato sud-ovest ed est e dalla stessa costruzione verso il lato nord. Gli accessi carrai oltre a quello sopra menzionato, insistono sul lato prospettante la Strada Corio e dalla Strada Saletta nel luogo in cui si presentano due cancelli di cui uno consente l'accesso pedonale e carraio alle pensiline per ricovero moto e biciclette fino al parcheggio nell'area a prato e vegetazione boschiva, l'altro cancello all'area interna del complesso, dove si posiziona un ufficio e pesa merci. Nel tratto pedonale delle citate pensiline da quanto indicato in Concessione Edilizia n. 8/90 scorre il canale industriale coperto che percorre la Strada Saletta per immettersi all'interno dell'area cortile lato ovest dello stabilimento e sfociare lungo la Strada Corio-Ciriè.

BENE N. 4-N. 5-N. 6

Per i terreni in oggetto non è stato possibile effettuare una ricognizione dei luoghi, la descrizione avviene sulla base della documentazione catastale. Terreni della complessiva superficie catastale di 13.481 mq insistenti nel Comune di Ciriè, di forma irregolari e formante un unico corpo, costeggianti il torrente Banna in particolare le particelle 58 e 59 del Foglio 2.

Essendo i beni pignorati di proprietà di persona giuridica, il trasferimento comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N. 1-N. 2-N. 3

BENE N. 4-N. 5-N. 6

Si attesta che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatto dal Notaio ##OMISSIS## allegato agli atti di causa ricopre il ventennio e risulta completo, precisando che per rispondere interamente al quesito è stato necessario effettuare ricerche in merito alle provenienze ultraventennali.

TITOLARITÀ

BENE N. 1-N. 2-N. 3

BENE N. 4-N. 5-N. 6

I beni oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ##OMISSIS##

Con sede a ##OMISSIS##

in persona del Curatore speciale ##OMISSIS## e Curatrice ##OMISSIS##

I beni vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ##OMISSIS## (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Il bene in oggetto formante un unico corpo è compreso tra le seguenti coerenze:

- Strada Corio, le particelle 598, 369, 440, 663, 379, 863, 788, 789, 78 di altro Foglio di mappa, torrente Banna su due lati, Strada Saletta, particelle 595, 565, 532 e 536 del Foglio 11 del Comune di San Carlo Canavese.

BENE N. 4-N. 5-N. 6

Il bene in oggetto formante un unico corpo è compreso tra le seguenti coerenze:

- Il torrente Banna, le particelle 37, 417, 43, 44, 56 e 60 del Foglio 2 del Comune di Ciriè.

CONSISTENZA

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ambito "A" Area lavorazione Magazzini-Loc. accessori- Uffici tecnici Uffici-Loc. accessori Alloggio custode	3.300,00 mq 1.600,00 mq 100 mq	1,00 1,00 1,00	3.300,00 mq 1.600,00 mq 100,00 mq	4,70-7,00 m 4,00-5,40 m 3,00-3,85 m 3,25 m	T 1 1
Ambito "B" Area lavorazione Loc. accessori Uffici tecnici Zona mensa-Uffici	3.360,00 mq 950,00 mq	1,00 1,00	3.360,00 mq 950,00 mq	7,70-9,70 m 2,90-3,50 m	T P. Amm.-1
Ambito "C" Area lavorazione Loc. accessori	7.330,00 mq	1,00	7.330,00 mq	7,30-9,00 m 4,20-5,60 m	T
Ambito "D" Area lavorazione Archivio Tettoie	10.910,00 mq 330,00mq 250,00 mq	1,00 1,00 1,00	10.910,00 mq 330,00 mq 250,00 mq	12-13,50 m 2,80 m 5,50-6,70 m	T 1 T
Ambito "E" Magazzini	210,00 mq	1,00	210,00 mq	4,00-2,60 m	T
Area libera (entro e fuori recinzione)	32.000,00 mq	0,10	3.200,00 mq		T
Totale superficie convenzionale:			31.540,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	31.540,00 mq	

La superficie è stata rilevata graficamente dalle planimetrie catastali e da misurazioni di verifica eseguiti in loco, è pertanto da considerarsi puramente indicativa. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge. La superficie dell'area libera si riferisce a quella catastale rilevabile dalla visura del Catasto Terreni opportunamente detratta dalle superfici coperte esistenti.

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

Sotto l'aspetto tecnico, il bene considerato le dimensioni e posizionamento è tendenzialmente fruibile nel suo insieme, altresì di non semplice e non comodamente divisibile in natura.

BENE N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Catastale
Terreno - Fg 2 n. 57				11.889 mq
Totale superficie convenzionale:				11.889 mq

BENE N. 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Catastale
Terreno - Fg 2 n. 58				948 mq
Totale superficie convenzionale:				948 mq

BENE N. 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Catastale
Terreno - Fg 2 n. 59				644 mq
Totale superficie convenzionale:				644 mq

La superficie dei terreni si riferisce a quella catastale rilevabile dalle visure del Catasto Terreni.

Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

Non si sono svolte misurazioni atte a individuare i confini.

Per la costituzione della proprietà i beni non si ritengono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Catasto Fabbricati

Il bene al Catasto Fabbricati individuato al Foglio 11 n. 524 graffato con n. 483 sub. 1 e n. 426, categoria D/1, Via Corio n. 206 piano T-1-2 risulta sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Segue:

- Variazione nel reddito del 18.02.1992 in atti dal 18.02.1992 prot. n. 1/1992 D.M. del 20.01.1990

Foglio 11 n. 426 graffato con n. 483 sub. 1 e n. 524, Categoria D/1, Via Corio n. 206 piano T;

- Ampliamento del 06.05.1996 in atti dal 06.05.1996 prot. n. L01999.1/1996 Foglio 11 n. 483 sub. 1 graffato con n. 524 e n. 426, Categoria D/1, Via Corio n. 17 piano T-1-2;

- Variazione toponomastica del 26.10.2004 pratica n. T00481640 in atti dal 26.10.2004 variazione di toponomastica n. 91556.1/2004, Foglio 11 n. 426 graffato con n. 483 sub. 1 e n. 524, Categoria D/1, Strada Corio n. 17 piano T-1-2;

- Variazione modifica identificativo del 28.09.2006 pratica n. T00398830 in atti dal 28.09.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappa n. 169232.1/2006, Foglio 11 n. 426 graffato con n. 483 sub. 1 e n. 524, Categoria D/1, Strada Corio n. 17 piano T-1-2.

L'unità abitativa Foglio 11 n. 483 sub. 2, categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 215,88, Strada Corio n. 206 piano T in ditta ##OMISSIS## con sede ##OMISSIS##(VA), risulta dall'impianto meccanografico del 30.09.1987. Segue:

- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 e variazione toponomastica del 26.10.2004 pratica n. T00481642 in atti dal 26.10.2004 n. 91558.1/2004.



Catasto Terreni

La particella su cui sorge l'immobile si individua al Foglio 11 n. 426 del Catasto Terreni della superficie catastale di 57.950 mq, ente urbano, deriva da tipo mappale del 12.04.1996 pratica n. T00230201 in atti dal 04.07.2014 prto. n. 229353/2014 n. 3841.1/1196, comprende le particelle soppresse e unite al Foglio 11 n. 426 del Comune di San Carlo Canavese:

- Foglio 11 n. 425 di mq 2.206 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 483 di mq 740 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 656 di mq 60 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 203 di mq 10.024 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 414 di mq 147 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 417 di mq 1.860 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 418 di mq 2.330 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 419 di mq 2.405 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 420 di mq 337 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 421 di mq 174 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 422 di mq 105 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 423 di mq 2.319 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 460 di mq 143 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 538 di mq 3.425 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 579 di mq 1.859 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 652 di mq 3.146 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 653 di mq 130 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 428 di mq 282 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 403 di mq 18 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 404 di mq 855 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 405 di mq 491 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 406 di mq 65 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 407 di mq 3.379 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 408 di mq 1.750 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;

- Foglio 11 n. 409 di mq 2.874 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 410 di mq 3.419 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 437 di mq 1.770 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 537 di mq 3.289 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 676 di mq 2.391 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977;
- Foglio 11 n. 482 di mq 150 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977 e variazione del 02.08.2001 pratica n. 1958U in atti dal 02.08.2001 n. 34894.1/2001 annotazioni: variata per demolizione;
- Foglio 11 n. 411 di mq 3.209 derivante sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977.

BENE N. 4

Catasto Terreni

Il Foglio 11 n. 57 di 11.889 mq, Prato irriguo, Classe 2, Reddito domenicale € 116,66 Reddito agrario € 101,31 deriva sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977.

BENE N. 5

Catasto Terreni

Il Foglio 11 n. 58 di 948 mq, Bosco ceduo, Classe 3, Reddito domenicale € 0,88 Reddito agrario € 0,24 deriva sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977.

BENE N. 6

Catasto Terreni

Il Foglio 11 n. 59 di 644 mq, Bosco ceduo, Classe 3, Reddito domenicale € 0,60 Reddito agrario € 0,17 deriva sin dall'impianto meccanografico del 01.06.1977.

DATI CATASTALI

BENE N. 1

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	426 483 656	1		D/1				126.273,71 €	T-1-2	Si	
Indirizzo STRADA CORIO N. 17 Piano T-1-2												

BENE N. 2

Catasto Fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	483	2		A/4	2	5,5 vani		215,88 €	T		
Indirizzo STRADA CORIO N. 206 Piano T												

BENE N. 3

Catasto Terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Redd. Domenicale	Redd. Agrario			
	11	426			Ente Urbano		5 79 50					

Corrispondenza catastale

Il bene viene raffigurato su quattro planimetrie catastali, la sagoma dell'edificio in generale può sostanzialmente ritenersi coincidente con quanto riscontrato in loco, ad eccezione di alcune difformità di manufatti e opere interne che di seguito si individuano divisi per ambiti.

Ambito "A"

- Difformità relative al posizionamento di parte di tramezzi interni, di accessi, di aperture finestrate nei locali a destinazione produttiva, locali uffici e locali accessori piano terra e primo;

- Diversa rappresentazione grafica per il manufatto magazzino-tettoia e annesso locale centrale elettrica ospitante il gruppo elettrogeno;

- Diversa distribuzione interna di alcuni tramezzi, di aperture finestrate e di accessi al piano primo nell'alloggio del custode.

Circa l'unità immobiliare distinta al Foglio 11 n. 483 sub. 2 si rileva l'indicazione differente del numero civico e del piano.

Ambito "B"

- Diversa distribuzione interna dei tramezzi a suddivisione della zona uffici tecnici e locali accessori del piano terra e primo, della zona mensa e cucina al piano ammezzato; diversa posizione di alcuni accessi e aperture finestrate;

- Mancata rappresentazione grafica di locale centrale elettrica (C.E. in sanatoria n. 243/96 del 14.11.96).

Ambito "C"

- Diversa distribuzione interna dei tramezzi a creazione in generale di uffici tecnici, locali a magazzino, locali accessori del piano terra e piano ammezzato;

- Diversa posizione e dimensione di aperture finestrate e accessi;

- In planimetria catastale 1/4 viene rappresentato un corpo di fabbrica a tettoia aperta, allo stato di fatto risulta chiuso e ad uso ufficio, costruzione non licenziata, come il piano ammezzato destinato a spogliatoi e locali accessori collegati da vani scala.

Ambito "D"

- Diversa distribuzione del posizionamento della pilastratura in alcuni locali;

- Diversa posizione di accessi e aperture finestrate;

- Diversa distribuzione dei locali ad archivio al piano primo.

Ambito "E"

- In planimetria catastale 3/4 viene rappresentato un basso fabbricato (lato nord), detta costruzione regolarmente accatastata è priva di titolo autorizzativo.

Sull'area esterna insiste un manufatto, ufficio e peso merci, regolarmente accatastate prive di titolo autorizzativo. Sempre sull'area esterna si erige una porzione di tettoia e un deposito ad uso box, che

pur essendo in possesso di un un titolo edilizio non risultano accatastati, altresì sussistono manufatti di cui non è stato possibile reperire specifico provvedimento autorizzativo.

Alla luce di quanto rinvenuto, occorre predisporre giusta variazione catastale al fine di rappresentare correttamente il bene, variazione da eseguirsi solo dopo aver appurato la possibilità di regolarizzare la situazione edilizia. Le suddette pratiche catastali dovranno inoltrarsi presso l'Agenzia del Territorio di Torino da parte dell'aggiudicatario, il cui costo viene considerato nella decurtazione complessiva.

Si segnala, circa la situazione al Catasto Fabbricati risultano ancora presenti due unità immobiliari censite al Foglio 11 n. 482 e Foglio 11 n. 425 sub. 2 che, con la Conc. Edil. n. 35/80 era prevista la demolizione tuttavia non soppressa al Catasto Fabbricati. Anche l'unità immobiliare Foglio 11 n. 425 sub. 1 risulta ancora presente in archivio come più unità immobiliari con lo stesso identificativo, unità soppressa.

Come già esposto, il bene pignorato distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 n. 483 sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 Strada Corio n. 206, Piano Terra, non è disponibile la relativa planimetria catastale. L'unica unità immobiliare a destinazione abitativa presente nel complesso è rappresentata dall'alloggio del custode ubicato al piano primo, raffigurato nella scheda catastale 4/4 del complesso industriale censito al Foglio 11 particelle graffate n. 426, 483 sub. 1 e 656 Categoria D/1, come anche i locali del piano terra del fabbricato abitativo individuabile nella scheda catastale 1/4. La particella 483 originaria comprendeva il sub. 1 soppressa ed unita alla particella 426 graffata ed il sub. 2 di cui anche se rappresentata graficamente nella scheda catastale 4/4, in banca dati del Catasto Fabbricati è presente il relativo identificativo catastale. Alla luce di quanto emerso, l'unità abitativa Foglio 11 n. 483 sub. 2 parrebbe essere un'unità immobiliare duplicata quantomeno sotto l'aspetto grafico e non soppressa, si ritiene di indicare comunque l'identificativo catastale dell'unità residenziale.

Occorre evidenziare, sotto l'aspetto catastale, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, il terreno su cui sorge il complesso industriale non è stato oggetto di misurazioni atte ad individuare i confini e neppure l'esatta posizione dei manufatti costituenti il complesso, in particolare

la recinzione attuale verso il torrente Banna potrebbe non coincidere con la sagoma e confine catastale dovuto alla probabile variazione dell'alveo del fiume.

Lungo il confine nord-ovest verso le particelle 565, 532 e 536 del Foglio 11 a lato dell'esistente recinzione insiste una striscia di terreno adibita a strada che conduce ai fabbricati retrostanti, detta strada parrebbe ricadere sulla porzione della particella 426 (ex 203 e 204), anche per esso non è stato oggetto di misurazioni atte ad individuare i confini e neppure l'esatta posizione dei manufatti. Si richiama l'integrazione di perizia datata 10.02.2025 depositata in data 11.02.2025.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalle visure catastali, l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS## codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/1, fatta eccezione della sede, indicato correttamente nella trascrizione di pignoramento.

BENE N. 4

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Domenicale	Redd. Agrario		
	2	57			Prato Irrig	2	11.889 mq	116,66 €	101,31 €		

BENE N. 5

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Domenicale	Redd. Agrario		
	2	58			Bosco Ceduo	3	948 mq	0,88 €	0,24 €		

BENE N. 6

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Domenicale	Redd. Agrario		
	2	59			Bosco	3	948 mq	0,88 €	0,24 €		

					Ceduo						
--	--	--	--	--	-------	--	--	--	--	--	--

Corrispondenza catastale

Considerato che non è stato possibile effettuare una individuazione dei terreni, i dati sopra riportati sono quelli risultanti dalla visura catastale.

I dati sopra riportati sono quelli risultanti dalle visure catastali, l'intestazione corrisponde all'effettiva proprietà ##OMISSIS## codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/1, fatta eccezione della sede, indicato correttamente nella trascrizione di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Si richiamano integralmente e si demanda ad essi per maggiori approfondimenti del caso, tutte le norme, clausole, vincoli e condizioni contenute:

- Atto di compravendita Notaio ##OMISSIS## in data 04.04.1984 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 05.04.1984 ai nn. ##OMISSIS## con la quale la società ##OMISSIS## con sede in San Carlo Canavese acquista il complesso industriale *"l'infradescritto immobile situato nel territorio del Comune di San Carlo Canvese, Strada Corio, civico numero 17 già 206 e cioè: appezzamento di terreno con entrostanti capannoni industriali, bassi fabbricati, edificio a due piani fuori terra e casa di civile abitazione elevata a due piani fuori terra, il tutto individuato nella Mappa catastale Governativa terreni al Foglio XI particelle nn. 426-483-656 ed in Mappa N.C.E.U. allo stesso Foglio, particelle 426-524-483". "La vendita viene fatta ed accettata a corpo e comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti all'immobile venduto che viene trasferito alla Società nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, come finora tenuto e posseduto dalla parte venditrice [...]"*. La vendita viene fatta sotto l'osservanza dell'atto Notaio ##OMISSIS## in data 09.01.1960 rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torino il 14.01.1960 al n. ##OMISSIS##.

- Cessione di diritti reali a titolo oneroso rogito Notaio ##OMISSIS## in data 21.06.2005, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS##, da ##OMISSIS## con sede San Carlo Canavese a ##OMISSIS## con sede ##OMISSIS##

• Atto di trasferimento sede sociale rogito Notaio ##OMISSIS## in data 27.07.2007 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS##, da ##OMISSIS## con sede ##OMISSIS## a ##OMISSIS## con sede ##OMISSIS##.

• Si richiama l'atto a rogito Notaio ##OMISSIS## del 09.04.1958 rep. n. ##OMISSIS## di costituzione diritto di servitù di passaggio così descritto *"Successivamente i sig. ##OMISSIS## e ##OMISSIS## concedono ai sig. ##OMISSIS## e ##OMISSIS##, per sé loro eredi ed aventi causa diritto di passaggio con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri tre da stralciarsi sul lato di nord degli appezzamenti di loro rispettiva proprietà al foglio 11 n. 203 e 204 da adibirsi a strada per uso comune dei concedenti che dei concessionari, quale strada sarà di manutenzione esclusiva dei sig. coniugi ##OMISSIS##. La concessione è fatta a titolo gratuito. La costruenda strada non dovrà essere sollevata di oltre trenta centimetri dal piano di campagna. Il tipo di frazionamento redatto dal Geom. ##OMISSIS## di S. Carlo Can. su estratto di mappa n. 18379 verrà presentato per voltura".*

BENE N. 4-N. 5-N. 6

Si richiamano integralmente e si demanda ad essi per maggiori approfondimenti del caso, tutte le norme, clausole, vincoli e condizioni contenute:

• Atto di compravendita Notaio ##OMISSIS## in data 03.07.1974 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS## con la quale la società ##OMISSIS## con sede in Carlo Canavese acquista l'appezzamento di terreno nel territorio di Ciriè *"Piccola striscia di terreno costituente greto del torrente Banna, descritta a catasto a partita terreni 4316, in mappa al foglio 2 n. 59 are 6 centiare 44"*.

• Atto di compravendita Notaio ##OMISSIS## in data ##OMISSIS## rep. n. ##OMISSIS##, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS## con la quale la società ##OMISSIS## con sede in Carlo Canavese acquista l'appezzamento di terreno nel territorio di Ciriè *"Censito alla partita 6786 del catasto terreni come segue: Foglio 2 numeri 57, 58"*.

PATTI

BENE N. 1-N. 2-N. 3-N. 4-N. 5-N. 6

Si richiamano tutte le norme, clausole, vincoli e condizioni dei sopra citati atti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Il complesso industriale comprendente l'alloggio si trovano in sufficiente condizioni conservative osservato il non utilizzo del bene e la dismissione delle attività industriali avvenuta in data 03.09.2021.

Occorre evidenziare:

- All'interno del denominato ambito "D" sono presenti nell'area settentrionale e meridionale del reparto presse delle vasche di accumulo per impianti di raffreddamento e fosse tunnel di contenimento delle presse con presenza d'acqua visibilmente con tracce oleose (da accertarsi con ditte specializzate), fosse di dimensioni e profondità importanti.
- Sull'area libera interna alla recinzione, tra la tettoia e il peso merci, sono presenti residui di materiale di amianto derivanti probabilmente dallo smaltimento delle coperture in cemento-amianto.

BENE N. 4-N. 5-N. 6

Per i terreni, non è stato possibile comprenderne l'individuazione, la fascia di terreno lungo il torrente Banna risulterebbe boschiva con coltivazione per l'appezzamento di superficie maggiore, alla vista sembrerebbero in normali condizioni agricole.

PARTI COMUNI

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Stante la situazione dei luoghi, l'area libera si intende comune al complesso industriale e all'alloggio del custode.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Sul lato nord-ovest come anticipato al paragrafo corrispondenza catastale, lungo il confine dell'esistente recinzione insiste una striscia di terreno adibita a strada che conduce ai fabbricati retrostanti, detta strada parrebbe ricadere sulla porzione della particella 426 (ex 203 e 204), come già anticipato, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non si sono eseguiti rilievi atti a verificare i confini e neppure l'esatto posizionamento della strada e recinzione sopra citata e comunque le recinzioni e fabbricati in generale, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere in merito.

Si richiama: atto a rogito Notaio ##OMISSIS## del 09.04.1958 rep. n. ##OMISSIS## di costituzione diritto di servitù di passaggio recita *"Successivamente i sig. ##OMISSIS## e ##OMISSIS## concedono ai sig. ##OMISSIS## e ##OMISSIS##, per sé loro eredi ed aventi causa diritto di passaggio con qualsiasi mezzo su una striscia di terreno della larghezza di metri tre da stralciarsi sul lato di nord degli appezzamenti di loro rispettiva proprietà al foglio 11 n. 203 e 204 da adibirsi a strada per uso comune dei concedenti che dei concessionari, quale strada sarà di manutenzione esclusiva dei sig. coniugi ##OMISSIS##. La concessione è fatta a titolo gratuito. La costruenda strada non dovrà essere sollevata di oltre trenta centimetri dal piano di campagna. Il tipo di frazionamento redatto dal Geom. ##OMISSIS## di S. Carlo Can. su estratto di mappa n. 18379 verrà presentato per voltura"* e l'atto di compravendita Notaio ##OMISSIS## del 04.04.1984 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto in data 05.04.1984 ai nn. ##OMISSIS## riporta *"La vendita viene fatta ed accettata a corpo e comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti all'immobile venduto che viene trasferito alla Società compatrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, come venne finora tenuto e posseduto dalla parte venditrice e come alla stessa pervenne per i titoli [...]".*

Si richiama integralmente l'integrazione di perizia datata 10.02.2025 e relativi allegati depositata in data 11.02.2025, si precisa la descrizione fotografica lo stato dei luoghi con maggiore attenzione verso il lato nord della particella 426 Foglio 11.

L'area sulla quale insiste l'intero compendio non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto dei beni del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

BENE N. 4-N. 5-N. 6

Dall'atto di compravendita Notaio ##OMISSIS##del ##OMISSIS##rep. n. ##OMISSIS##, trascritto in data ##OMISSIS##ai nn. ##OMISSIS##riporta *“La vendita è seguita a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, attinenze e pertinenze, eventuali servitù attive e passive inerenti il terreno venduto, che venne trasmesso alla parte acquirente nello stato di diritto e di fatto in cui si trovava e quale venne tenuto e posseduto; garantito franco e libero da pesi, privilegi, vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, con promessa di garanzia per l'evizione ed ogni altra molestia e con effetto immediato per il possesso”.*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Il complesso in oggetto, consiste in capannoni industriali a pianta articolata, avente superfici coperte a destinazione produttiva, magazzini, uffici, fabbricato residenziale ed area scoperta, il tutto insistente su terreno di forma irregolare di 57.950 mq, delimitato in parte da recinzioni.

Ambito “A”

Porzione di palazzina su Strada Corio

- Piani: palazzina a due piani fuori terra adibiti a laboratori, locali accessori, servizi, uffici
- Strutture: muratura, opere in c.a.
- Copertura: piana impermeabilizzata
 - Solette: piane in parte controsoffittate con passaggio di impianti
- Pareti interne: piano terra muratura; piano primo, area uffici con pannelli prefabbricati, muratura locali bagni e accessori
- Pavimenti: piano terra battuto di cemento; piano primo piastrelle in gres e marmo
- Infissi esterni: alluminio e vetri
- Porte interne: in alluminio e vetri per gli uffici; porte pannellate per servizi

Area uffici tecnici, dirigenziale, sala riunione, locali servizi, accessori

- Piano: primo
 - Strutture: muratura, opere in c.a., struttura prefabbricata
 - Pareti interne: muratura; rivestimento in legno per ufficio dirigenziale; pannelli prefabbricati uffici
 - Passerelle, struttura portante metallica, elementi prefabbricati

- Solette: piane controsoffittate con passaggio di impianti

- Pavimenti: area uffici tecnici, sala riunioni sopraelevato in materiale PVC; ufficio dirigenziale rivestimento in moquetes; locali bagni-accessori piastrelle in ceramica

- Infissi esterni: alluminio e vetri

- Porte interne: alluminio e vetri per gli uffici; porte pannellate per servizi

Area produttiva, locali accessori

- Piano: terra

- Strutture: portanti in c.a., muratura

- Copertura: struttura prefabbricata, copertura Shed e pannelli in lamiera grecata

- Pavimenti: battuto di cemento

Alloggio custode

- Piano: primo

- Strutture: muratura

- Copertura: orditura in legno, manto di copertura in tegole marsigliesi

- Solette: piane

- Pareti interne: muratura, tinteggiate

- Pavimenti: piastrelle in gres e legno

- Infissi esterni: alluminio e vetri

- Infissi interni: porte in legno

- Riscaldamento a termosifoni collegati alla caldaia esterna

Ambito "B"

Porzione di palazzina su Strada Corio

- Piani: palazzina a due piani fuori terra adibiti a laboratori, locali accessori, servizi, guardiola, vani

scala e ascensore al piano terra; area mensa, cucina e ufficio al piano ammezzato; area uffici e locali accessori al piano primo

- Strutture: portante in c.a., muratura

- Copertura: piana impermeabilizzata

- Solette: piane in parte controsoffittate con passaggio di impianti
- Pareti interne: piano terra muratura, ripartizioni pannelli prefabbricati; piano primo, area mensa-cucina muratura; piano primo, area uffici, locali accessori e bagni muratura e pannelli prefabbricati
- Pavimento: piano terra battuto di cemento; piano ammezzato ceramica, materiale plastico e legno; piano primo sopraelevato in materiale pvc
- Infissi esterni: alluminio e vetri, porte metallo
- Porte interne: alluminio, pannellate legno, porte di sicurezza
- Scala: struttura in c.a. rivestita

Area produttiva, locali accessori

- Piano: terra
- Strutture: portante in c.a., muratura
- Copertura: struttura carpenteria metallica, inserimento di elementi Shed e pannelli in lamiera grecata; copertura piana locale centrale termica
- Pavimento: battuto di cemento
- Infissi esterni: struttura metallica e superficie vetrata; portone ad avvolgimento tipologia industriale; porte metallo

Ambito "C"

Area produttiva

- Piano: terra
- Strutture: struttura portante carpenteria metallica, opere in c.a., muratura
- Copertura: struttura carpenteria metallica e pannelli in lamiera grecata
- Pavimento: battuto di cemento
- Infissi esterni: portoni metallo di tipologia industriale

Impiantistica di tipologia industriale

Locali accessori, magazzini

- Piano: terra e ammezzato
- Strutture: struttura opere in c.a., muratura; pannelli prefabbricati

- Copertura: struttura carpenteria metallica e pannelli in lamiera grecata

- Pavimento: battuto di cemento, piastrelle ceramica

- Infissi interni: porte alluminio e vetri

- Impiantistica in generale di tipologia industriale

Ambito "D"

Area produttiva

- Piano: terra

- Strutture: struttura portante prefabbricata, opere in c.a.

- Copertura: struttura prefabbricata, pannelli in lamiera grecata

- Pavimento: battuto di cemento

- Infissi esterni: finestre su struttura in ferro e vetri; portoni metallo di tipologia industriale

- Impiantistica in generale di tipologia industriale

Locale archivio e accessori

- Piano: primo

- Strutture: struttura portante prefabbricata

- Soletta: piana controsoffittata con passaggio di impianti

- Copertura: struttura prefabbricata pannelli in lamiera grecata

- Passerella di collegamento, struttura portante metallica, elementi prefabbricati

- Pareti interne: suddivisione interna in pannelli prefabbricati

- Pavimento: piastrelle ceramica

- Infissi interni: porte alluminio e vetri

- Impiantistica in generale di tipologia industriale

- Scala esterna di sicurezza a chiocciola in cemento

- Ascensore, struttura ferro e vetri

Tettoia

- Piano: terra

- Struttura: struttura portante in carpenteria metallica

- Copertura: struttura prefabbricata pannelli in lamiera grecata

- Pavimento: battuto cemento

Ambito "E"

Deposito depurazione acque

- Piano: terra
- Strutture: struttura muratura
- Copertura: piana
- Pavimento: battuto di cemento
- Infissi esterni: finestre su struttura in ferro e vetri; portone metallo in ferro e vetri
- Impiantistica in generale di tipologia industriale

Locale magazzino

- Piano: terra
- Strutture: struttura prefabbricata lamiera
- Copertura: inclinata lamiera prefabbricata
- Pavimento: battuto di cemento
- Infissi esterni: portone metallo

Area esterna

- Area esterna a cortile e spazi di manovra in battuto di cemento, presenza di tombini, fosse sigillate; presenza sul confine lato ovest protezione in ferro alla canalizzazione del corso d'acqua; sempre sul lato ovest esterno alla recinzione esiste una paratoia di regolarizzazione dell'acqua; internamente e lungo il confine ovest si posiziona una cabina in lamiera di riduzione gas metano.

Ente urbano

- Lotto in parte delimitato da recinzioni, dallo stesso fabbricato, da cancelli carrai e pedonali.

Gli impianti costituenti il complesso risulterebbero dismessi come le utenze, le cabine di media tensione e i carroporti quanto si legge dal verbale di consegna dello stabile preso in visione.

Quanto descritto viene esposto dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Il complesso industriale in oggetto risulta smantellato di macchinari nei diversi reparti produttivi, presenti in generale gli impianti, cabine elettriche, carroporti, le zone uffici, locali accessori e il locale mensa sono liberi da arredamenti, ad eccezione nel locale cucina con presenza di alcune suppellettili.

Altresì l'alloggio del custode risulta libero. La dimissione delle attrezzature in generale, le procedure di volturazione autorizzazioni demaniali relative agli scarichi nel torrente Banna e le autorizzazioni di prelievo da pozzo sono state demandate agli studi competenti, come si legge dal verbale pervenuto dal professionista delegato alla sottoscrizione del verbale di riconsegna immobile. L'attività di dimissione e riconsegna è avvenuta in data 03.09.2021.

BENE N. 4-N. 5-N. 6

Da informazioni assunte dal custode giudiziario, l'esito dell'Agenzia delle Entrate non ha dato riscontro sui terreni in oggetto.

Si richiama l'integrazione di perizia datata 10.02.2025 e depositata in data 11.02.2025, il custode giudiziario Avv. Lorena MERITANO comunica l'esito dell'Agenzia delle Entrate sui terreni distinti nel Comune di Ciriè al Foglio 2 particelle 57, 58 e 59 *"non risultano in essere come locatore e/o dante causa contratti di locazione o comodato riferibili agli immobili"*.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata per la piena proprietà in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita Notaio ##OMISSIS## in data 04.04.1984 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 in data 05.04.1984 ai nn. 9642/7917, i signori ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS## e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS## vendono la piena proprietà alla

Società ##OMISSIS## con sede a San Carlo Canavese Strada Corio n. 17 già n. 206, appezzamento di terreno con entrostante capannoni industriali, bassi fabbricati, edificio a due piani fuori terra a casa di civile abitazione elevata a due piani fuori terra, individuato al Catasto Terreni al Foglio 11 n. 426-483-656 ed al Catasto Fabbricati allo stesso Foglio 11 n. 426-524-483.

In detto atto si richiama, atto Notaio ##OMISSIS## in data 09.01.1960 rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torino il 14.01.1960 al n. ##OMISSIS##.

- Atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 21.06.2005 rep. n. 93901, trascritto a Torino 2 in data ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS##, cessione di diritti reali a titolo oneroso da ##OMISSIS## con sede a San Carlo Canavese codice fiscale 00460520018 a ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## codice fiscale ##OMISSIS##, beni distinti nel Comune di Ciriè al Catasto Terreni Foglio 2 n. 57-58 e n. 59, nel Comune di San Carlo Canavese al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426, Foglio 11 n. 483 sub. 1, Foglio 11 n. 524, Foglio 11 n. 483 sub. 2 al Catasto Terreni Foglio 11 n. 426.
 - Atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 27.07.2007 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 in data ##OMISSIS## ai nn. ##OMISSIS##, trasferimento sede socilae da ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## codice fiscale ##OMISSIS## a ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## codice fiscale ##OMISSIS##, beni distinti nel Comune di Ciriè al Catasto Terreni Foglio 2 n. 57-58 e n. 59, nel Comune di San Carlo Canavese al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426, Foglio 11 n. 483 sub. 1, Foglio 11 n. 524, Foglio 11 n. 483 sub. 2 al Catasto Terreni Foglio 11 n. 426.
 - Sentenza di fallimento Tribunale di ##OMISSIS## emessa in data 05.07.2013 rep. n. 57, depositata in data 11.07.2013, trascritto a Torino 2 in data 20.11.2013 ai nn. 40370/28205, contro ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## codice fiscale ##OMISSIS## a favore Massa dei creditori del fallimento di ##OMISSIS##, beni distinti nel Comune di Ciriè al Catasto Terreni Foglio 2 n. 57-58 e n. 59, nel Comune di San Carlo Canavese al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426, n. 483 sub. 1, n. 656, Foglio 11 n. 483 sub. 2 al Catasto Terreni Foglio 11 n. 426.
- Annotazione: Cancellazione, rinuncia fallimento, Tribunale di ##OMISSIS## in data 02.11.2021 rep. n. 4088/2013, trascritto a Torino 2 in data 11.01.2022 ai nn. 447/18.

Pervenne a ##OMISSIS## in forza dei seguenti titoli:

- Atto a rogito Notaio ##OMISSIS## in data 09.01.1960 rep. n. ##OMISSIS##, registrato a Torino 2 il 14.01.1960 al n. ##OMISSIS##;
- Denuncia di successione in morte di ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS## e deceduto a Torino il ##OMISSIS##, successione presentata il 06.05.1977 al n. ##OMISSIS##, eredi ##OMISSIS## e ##OMISSIS##.
- Accettazione tacita di eredità a favore di ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS## e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 in data 01.03.1980 ai nn. ##OMISSIS##

Pervenne a ##OMISSIS## in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di successione in morte di ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS## e deceduto a Torino il ##OMISSIS##, successione presentata il 06.05.1977 al n. ##OMISSIS##, eredi ##OMISSIS## e ##OMISSIS##.
- Accettazione tacita di eredità a favore di ##OMISSIS## nata a ##OMISSIS## il ##OMISSIS## e ##OMISSIS## nato a Torino il ##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 in data 01.03.1980 ai nn. ##OMISSIS##

BENE N. 4-N. 5

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata per la piena proprietà in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita Notaio ##OMISSIS## in data ##OMISSIS## rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 in data ##OMISSIS## ai nn. 16107/10722, il signor ##OMISSIS## nato a ##OMISSIS## il ##OMISSIS## vende la piena proprietà alla Società ##OMISSIS## gli appezzamenti di terreno nel Comune di Ciriè al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 57 e n. 58.

Pervenne in forza di titoli anteriore al ventennio.

BENE N. 6

Il bene in oggetto è pervenuto all'esecutata per la piena proprietà in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita Notaio ##OMISSIS## in data 03.07.1974 rep. n. ##OMISSIS##, trascritto a Torino 2 in data ##OMISSIS## ai nn. 19832/17294, i signori ##OMISSIS## nato a Ciriè il

##OMISSIS##, ##OMISSIS##nato a Ciriè il ##OMISSIS##, ##OMISSIS##nata a San Carlo Canavese il ##OMISSIS##, ##OMISSIS##nata a Ceres il ##OMISSIS##vendono ciascuno per le proprie ragioni di proprietà e di usufrutto alla Società ##OMISSIS##. appezzamento di terreno nel Comune di Ciriè al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 59.

Pervenne in forza dei seguenti titoli:

- Denuncia di successione in morte di ##OMISSIS##nato a Ceres il##OMISSIS##e deceduto a San Carlo Canavese il ##OMISSIS##, successione presentata al n. 54 vol. 494, trascritta in data 14.07.1973 ai nn. 18546/16253, eredi ##OMISSIS##, ##OMISSIS##, ##OMISSIS##e CORNETTO Paola.

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N. 1-N. 2-N. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, sono risultate a carico dei beni in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen.##OMISSIS##- Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS##con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Tribunale di Ivrea

Data: 14.11.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di San Carlo Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 524 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni Foglio 11 particella 426 e nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 57, n. 58, n. 59.

Ipoteche

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 20.000.000,00

Capitale: € 10.000.000,00

Tasso interesse annuo: 4,35%

Durata: 7 anni

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## (VA) codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 25.10.2005

N° repertorio: ##OMISSIS##

N° raccolta: ##OMISSIS##

Note: Gravante sui beni nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 particelle. 57-58 e 59; nel Comune di San Carlo Canavese Sezione urbana Val distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 524 graffati; Foglio 2 n. 1426, particella 1661 sub. 1, particella 1774 sub. 1 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 426; nel Comune di Valgreghentino al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 2004 sub. 2; Foglio 2 n. 2848; Catasto Terreni al Foglio 9 n. 1426; Foglio 9 n. 2848.

Annotazione:

Rinegoziazione presentata il 09.12.2008 al Reg. gen. 57322 - Reg. part. 8170

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 28.10.2008

N° repertorio: 6134

N° raccolta: 3047

Erogazione parziale presentata il 16.03.2009 al Reg. gen. 11561- Reg. part. 1768

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 01.06.2006

N° repertorio: 1919

N° raccolta: 880

- **Ipoteca legale** derivante a norma art. 77 dpr 29.09.1973 n. 602

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 25.144.402,16

Capitale: € 12.572.201,08

Tasso interesse annuo: 6,836%

A favore: ##OMISSIS## con sede ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: ##OMISSIS##

Data: ##OMISSIS##

N° repertorio: 16202/117

Note: Gravante sui beni nel Comune di San Carlo Canavese al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426; Foglio 11 n. 483 sub. 2.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 20.000.000,00

Capitale: € 10.000.000,00

Tasso interesse annuo: 4,35%

Durata: 7 anni

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## (VA) codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 25.10.2005

N° repertorio: ##OMISSIS##

N° raccolta: ##OMISSIS##

Note: Rettifica della nota ai nn. ##OMISSIS##/##OMISSIS## del ##OMISSIS##, gravante sui beni nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 particelle. 57-58 e 59; nel Comune di San Carlo Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 524 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 426.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS##- Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

Capitale: € 388.794,99

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 21.11.2012

N° repertorio: 14618/2012

Note: Gravante sui beni nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 particelle. 57-58 e 59; nel Comune di San Carlo Canavese al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 656 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni al Foglio 11 particella 408; Foglio 11 n. 477; Foglio 11 particella 392; Foglio 11 particella 412; Foglio 11 particella 410; Foglio 11 particella 401; Foglio 11 particella 402; Foglio 11 particella 403; Foglio 11 particella 404; Foglio

11 particella 405; Foglio 11 particella 406; Foglio 11 particella 407; Foglio 11 particella 436; Foglio 11 particella 437; Foglio 11 particella 409; Foglio 11 particella 537; Foglio 11 particella 411; Foglio 11 particella 203; Foglio 11 particella 414; Foglio 11 particella 417; Foglio 11 particella 418; Foglio 11 particella 419; Foglio 11 particella 420; Foglio 11 particella 421; Foglio 11 particella 422; Foglio 11 particella 423; Foglio 11 particella 427; Foglio 11 particella 460; Foglio 11 particella 538; Foglio 11 particella 579; Foglio 11 particella 652; Foglio 11 particella 653; Foglio 11 particella 425; Foglio 11 particella 483; Foglio 11 particella 656; Foglio 11 particella 426; Foglio 11 particella 676; Foglio 11 particella 602; Foglio 11 particella 428; Foglio 12 particella 83; Foglio 11 particella 482; Foglio 11 particella 703; Foglio 11 particella 651.

BENE N. 4-N. 5-N. 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento, sono risultate a carico dei beni in oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen.##OMISSIS##- Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Tribunale di Ivrea

Data: 14.11.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di San Carlo Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 524 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni Foglio 11 particella 426 e nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 57, n. 58, n. 59.

Ipoteche

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 20.000.000,00

Capitale: € 10.000.000,00

Tasso interesse annuo: 4,35%

Durata: 7 anni

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## (VA) codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 25.10.2005

N° repertorio: ##OMISSIS##

N° raccolta: ##OMISSIS##

Note: Gravante sui beni nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 particelle. 57-58 e 59; nel Comune di San Carlo Canavese Sezione urbana Val distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 524 graffiati; Foglio 2 n. 1426, particella 1661 sub. 1, particella 1774 sub. 1 graffiati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 426; nel Comune di Valgreghentino al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 2004 sub. 2; Foglio 2 n. 2848; Catasto Terreni al Foglio 9 n. 1426; Foglio 9 n. 2848.

Annotazione:

Rinegoziazione presentata il 09.12.2008 al Reg. gen. 57322 - Reg. part. 8170

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 28.10.2008

N° repertorio: 6134

N° raccolta: 3047

Erogazione parziale presentata il 16.03.2009 al Reg. gen. 11561- Reg. part. 1768

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 01.06.2006

ASTE GIUDIZIARIE®
N° repertorio: 1919
N° raccolta: 880

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 20.000.000,00

Capitale: € 10.000.000,00

Tasso interesse annuo: 4,35%

Durata: 7 anni

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## (VA) codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 25.10.2005

N° repertorio: ##OMISSIS##

N° raccolta: ##OMISSIS##

Note: Rettifica della nota ai nn. ##OMISSIS##/##OMISSIS## del ##OMISSIS##, gravante sui beni nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 particelle. 57-58 e 59; nel Comune di San Carlo Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 524 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 426.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

Capitale: € 388.794,99

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 21.11.2012

N° repertorio: 14618/2012

Note: Gravante sui beni nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 particelle. 57-58 e 59; nel Comune di San Carlo Canavese al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 656 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni al Foglio 11 particella 408; Foglio 11 n. 477; Foglio 11 particella 392; Foglio 11 particella 412; Foglio 11 particella 410; Foglio 11 particella 401; Foglio 11 particella 402; Foglio 11 particella 403; Foglio 11 particella 404; Foglio 11 particella 405; Foglio 11 particella 406; Foglio 11 particella 407; Foglio 11 particella 436; Foglio 11 particella 437; Foglio 11 particella 409; Foglio 11 particella 537; Foglio 11 particella 411; Foglio 11 particella 203; Foglio 11 particella 414; Foglio 11 particella 417; Foglio 11 particella 418; Foglio 11 particella 419; Foglio 11 particella 420; Foglio 11 particella 421; Foglio 11 particella 422; Foglio 11 particella 423; Foglio 11 particella 427; Foglio 11 particella 460; Foglio 11 particella 538; Foglio 11 particella 579; Foglio 11 particella 652; Foglio 11 particella 653; Foglio 11 particella 425; Foglio 11 particella 483; Foglio 11 particella 656; Foglio 11 particella 426; Foglio 11 particella 676; Foglio 11 particella 602; Foglio 11 particella 428; Foglio 12 particella 83; Foglio 11 particella 482; Foglio 11 particella 703; Foglio 11 particella 651.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia Entrate Servizio Immobiliare si è appurato che l'onere di cancellazione attualmente consiste: - Trascrizione pignoramento € 294,00; ipoteca volontaria pari a € 35,00 per diritti e € 59,00 per bollo; ipoteca giudiziale l'importo per la cancellazione è pari al 0,5 del valore oltre bolli.

Andranno aggiunti gli oneri dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. L'aggiudicatario dovrà comunque rivolgersi al Servizio Immobiliare di competenza per appurare i relativi costi.

Le visure di aggiornamento compiute dalla scrivente in capo alla società esecutata non hanno evidenziato ulteriori formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N.1-N. 2-N. 3

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 18.04.2024 il terreno Foglio 11 n. 426 su cui sorge il complesso industriale è assoggettato: Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia della variante generale strutturale n. 7 al P.R.G.C. approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 27-1225 del 23.03.2015, Variante parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.12.2021, Regolamento edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 27.06.2018.

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

- a. Foglio 11 mappale 426 parte: Dps 2/2 – area per insediamenti industriali e artigianali consolidati e strutturati;
- b. Foglio 11 mappale 426 parte: Dps 3/2 – area per insediamenti industriali e artigianali consolidati e strutturati;
- c. Foglio 11 mappale 426 parte: Dps 3/4 – area per insediamenti industriali e artigianali consolidati e strutturati;
- d. Foglio 11 mappale 426 parte: Fsp2 – aree per servizi legate agli insediamenti produttivi e terziari;
- e. Foglio 11 mappale 426 parte: Fsp3 – aree per servizi legate agli insediamenti produttivi e terziari;
- f. Foglio 11 mappale 426 parte: Evn3 – aree agricole di interesse naturalistico comprendente aree boscate, fasce arborate ripariali nonché filari e macchie isolate;
- g. Foglio 11 mappale 426 parte: area per la viabilità di progetto.

Le modalità di intervento consentite sono indicate nel certificato di destinazione urbanistica e nello specifico alle Norme Tecniche di Attuazione a cui si demanda per le necessarie informazioni. In particolare per i terreni di cui al punto a.-b.-c. sono ammessi gli interventi di cui all'art. 20 comma 3 delle NTA. Per tali aree, relative allo stabilimento ALGAT lungo la Strada Corio, vigono le seguenti

limitazioni:

- Rc=max 60% Sf;
- Uf=0,70 mq/mq;
- Hmax=11 m con un limite di due piani fuori terra, e le seguenti specifiche di intervento:

- in caso di interventi complessi di Rs è previsto il SUE esteso all'intera area individuata con Dps(1);

- in caso di interventi anche parziali, che eccedono la Rs, deve essere prevista la riqualificazione idrogeologica e ambientale dell'affaccio spondale sul Torrente Banna, da concordare con gli enti competenti ed il Comune, con dismissioni all'uso pubblico di una fascia non inferiore a 10 m. dall'alveo dello stesso. Tale area sarà oggetto di specifico progetto di recupero ambientale, contestuale al titolo abilitativo per gli interventi edilizi, con realizzazione di fascia arborea-arbustiva continua, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 9: lungo tutta la fascia del Torrente Banna dovranno essere previsti accorgimenti nella sistemazione delle aree (modellazioni dei piani dei piazzali, vasche di raccolta, sistemi di contenimento) tali da impedire in ogni caso lo sversamento anche accidentale di sostanze di scarto e/o di lavorazione nelle acque del torrente;

- conservazione del filare arboreo lungo Strada Corio, con possibilità di sostituzione in caso di esemplari da abbattere da concertare con l'ente proprietario;

- in caso di interventi che eccedono la Rs, le aree per servizi previste e/o esistenti a nord-ovest dello stabilimento dovranno essere dotate di fascia di filtro perimetrale di profondità non inferiore a 3 m. adeguatamente attrezzata con alberature ed arbusti;

- non sono ammesse modifiche al sistema degli accessi in assenza di SUE;

- qualora sia previsto l'insediamento di più attività diverse, anche in assenza di opere o interventi trasformativi, è previsto in via preliminare: - adeguamento dell'incrocio con la Strada Corio e la Strada saletta mediante la realizzazione delle previsioni di PRGC o di diversa soluzione viabilistica da concordarsi con l'ente gestore; - la cessione della parte dell'area a parcheggio Fst(46) prospiciente la rotonda di accesso alla Via Vittime dell'Ipca.

Per i terreni di cui al punto d.- e. sono ammessi gli interventi di cui all'art. 26 comma 8 delle NTA;

Per i terreni di cui al punto f. sono ammessi gli interventi di cui all'art. 24 comma 4 delle NTA;

Per i terreni di cui al punto g. sono ammessi gli interventi di cui all'artt. 7 e 40 delle NTA.

Sussistono vincoli idrogeologici.

Per delucidazioni e approfondimenti si rimanda integralmente alle Norme Tecniche di Attuazione e per le necessarie informazioni all'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese.

BENE N.4-N. 5-N. 6

Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ciriè in data 23.04.2024 i terreni distinti al Foglio 2 numeri 57-58-59 secondo il vigente P.R.G. approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione n. 20-4013 del 03.10.2013 ed il progetto definitivo della 2^a variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e smi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 22.02.2021 possiedono la seguente destinazione urbanistica:

- "Terrei agricoli fluviali" ricadenti, per l'intero, in fascia di rispetto cimiteriale, nel "vincolo Legge 431/85 Galasso sul torrenre Banna" ed in "sottoclasse IIIa Banna" di pericolosità geologica e dell'idoneità all'uso urbanistico. I suddetti mappali ricadono inoltre in area soggetta a vincolo aeroportuale ai sensi dell'art. 707 e seguenti del Codice della Navigazione. L'edificazione è regolamentata dalle disposizioni normative contenute nelle Norme di attuazione del vigente P.R.G. inerente alle zone urbanistiche sopracitate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N. 1-N. 2-N. 3

La costruzione del complesso industriale è in parte antecedente al 01.09.1967 ed in parte risalente al 1961.

A seguito di richieste accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese, l'Ufficio ha rinvenuto, salvo omissioni e/o errori da parte degli stessi, le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Nulla Osta n. 9/61 del 18.04.1961, nuova costruzione basso fabbricato ad uso servizi per stabilimento industriale a nome di ##OMISSIS##e ##OMISSIS##;
- 2) Nulla Osta n. 4/63 del 07.02.1963, nuovo ponticello su rivo Banna a nome ##OMISSIS##Amministratore ALGAT;
- 3) Nulla Osta n. 67/63 del 30.11.1963, nuova costruzione capannoni industriali a nome di ##OMISSIS##e ##OMISSIS##;

- 4) Nulla osta n. 31/64 del 16.06.1964 nuova costruzione tettoia ad uso magazzino a nome di
##OMISSIS##
- 5) Nulla osta n. 56/65 del 14.01.1966 nuova costruzione due tettoie ad uso deposito a nome di
##OMISSIS##e ##OMISSIS##;
- 6) Nulla osta n. 31/67 nuova costruzione capannoni e bassi fabbricati ##OMISSIS##;
- 7) Nulla osta n. 34/67 del 10.06.1967 nuova costruzione capannoni ad uso industriale a nome S.S.
##OMISSIS##;
- 8) Nulla osta n. 40/68 del 07.03.1968 nuova costruzione edificio urbano ad uso uffici a nome di
##OMISSIS##;
- 9) Licenza edilizia n. 110/68 del 27.08.1968 nuova costruzione capannone con struttura in ferro a
nome di Ditta ##OMISSIS##
- 10) Licenza edilizia n. 121/68 del 05.12.1968 nuova costruzione muretto di recinzione a nome di
##OMISSIS##;
- 11) Licenza edilizia n. 25/69 del 25.06.1969 nuova costruzione recinzione a nome di ##OMISSIS##;
- 12) Licenza edilizia n. 26/1970 del 27.05.1970 nuova costruzione deposito industriale a nome di
##OMISSIS##;
- 13) Licenza edilizia n. 67/70 del 17.12.1970 nuova costruzione deposito industriale a nome di
##OMISSIS##;
- 14) Licenza edilizia n. 04/71 del 04.02.1971 nuova costruzione edificio ad uso industriale a nome di
##OMISSIS##;
- 15) Licenza edilizia n. 37/71 del 14.06.1971 nuova costruzione capannoni industriali ed uffici a nome
di ##OMISSIS##;
- 16) Licenza edilizia n. 24/73 del 06.06.1973 nuova costruzione basso fabbricato ad uso officina
meccanica a nome di ##OMISSIS##;
- 17) Licenza edilizia n. 61/73 del 18.12.1973 nuova costruzione capannone per deposito lamiera a
nome di ##OMISSIS##;
- 18) Licenza edilizia n. 57/75 del 08.11.1975 nuova costruzione pensilina per ricoverp mezzi e per
copertura ingresso operai a nome di ##OMISSIS##;

- 19) Concessione edilizia n. 65/77 del 26.10.1977 nuova costruzione capannoni industriali uso deposito lamiere a nome di ##OMISSIS##;
- 20) Concessione edilizia n. 35/80 del 11.06.1980 nuova costruzione capannone industriale a recupero di superfici di piano relative a fabbricato da demolire già destinato ad attività produttiva a nome di ##OMISSIS##;
- 21) Concessione edilizia n. 70/80 del 09.10.1980 sistemazione interna ad uso magazzino al piano terreno di palazzina uffici a nome di ##OMISSIS##;
- 22) Concessione edilizia n. 15/81 del 17.03.1981 costruzione di muri di recinzione a nome di ##OMISSIS##;
- 23) Concessione edilizia n. 49/81 del 25.08.1981 nuova costruzione muro d'argine in riva al torrente Banna a nome di ##OMISSIS##;
- 24) Concessione edilizia n. 130/87 del 22.12.1987 ampliamento edificio ad uso industriale: nuova costruzione uffici, formazione tunnel di collegamento, ascensore e scala di sicurezza a nome di ##OMISSIS##;
- 25) Concessione edilizia n. 16/88 del 17.02.1988 nuova costruzione muro d'argine sulla sponda del torrente Banna a nome di ##OMISSIS##;
- 26) Concessione edilizia n. 72/88 del 04.06.1988 nuova costruzione cabina elettrica a nome di ##OMISSIS##;
- 27) Concessione edilizia n. 85/89 del 17.07.1989 nuova costruzione tettoia aperta ad uso containers e materiali di ammasso a nome di ##OMISSIS##;
- 28) Concessione edilizia n. 8/90 del 13.01.1990 sistemazione area di nuova acquisizione e opere di recinzione di proprietà a nome di ##OMISSIS##;
- 29) Concessione edilizia n. 11/91 del 13.02.1991 nuova costruzione di tettoia, locale per gruppo elettrogeno, potenziamento impianto di depurazione esistente a nome di ##OMISSIS##;
- 30) Concessione edilizia n. 31/93 del 31.01.1992 ampliamento fabbricato produttivo a nome di ##OMISSIS##;
- 31) Concessione edilizia n. 210/96 del 22.08.1996 demolizione con ricostruzione di capannone industriale, formazione nuovi uffici nella zona soprastante e ricollocazione della centrale termica a nome di ##OMISSIS##;

32) Concessione in sanatoria n. 243/96 del 14.11.1996 costruzione strutture per ampliamento attività

industriale esistente a nome di ##OMISSIS##;

33) Concessione edilizia n. 61/2000 del 05.12.2000 demolizione basso fabbricato ad uso ricovero automezzi e nuova costruzione tettoia aperta a nome di ##OMISSIS##;

34) Concessione edilizia n. 6/2002 del 08.01.2002 costruzione argine lungo il torrente Banna a nome di ##OMISSIS##.

Pratica SCIA depositata in data 18.05.2015 prot. n. 3612 a nome di ##OMISSIS##, curatore fallimentare di ##OMISSIS##, per manutenzione straordinaria del complesso produttivo, la pratica citata è stata consegnata dallo studio professionale incaricato dal Fallimento.

Dal raffronto tra pratiche edilizie e stato dei luoghi emergono delle difformità.

Occorre rilevare la presenza di costruzioni dei quali non è stato possibile reperire il relativo provvedimento autorizzativo e costruzioni di cui anche per esse non si è rinvenuto il titolo autorizzativo tuttavia risultano rappresentate come "esistenti" a margine di altri progetti assentiti, per quest'ultimi non è possibile effettuare un raffronto tra situazione rappresentata e situazione in loco.

La sagoma dell'impianto edilizio fatti salvi gli ingombri e/o elementi di impiantistica risponde sostanzialmente alle autorizzazioni comunali. Stante la complessità dei manufatti costruiti per le descrizioni delle difformità riscontrate si suddividono in ambiti.

Ambito "A"

- In generale al piano terra e primo demolizioni e nuove costruzioni di pareti interne, di porte ed aperture finestrate inerenti alle porzioni presubilmente edificate ante 1967

- Al piano terra, difformità dal Nulla osta n. 9/61, demolizioni e nuovi costruzioni di tramezzi interni nella zona spogliatoi e servizi

- Al piano terra, difformità dal Nulla osta n. 40/68 e C.E. n. 70/80 (anche se rappresentate come "esistenti" in progetti successivi), realizzazione di tramezzi interni a formazione di locali ad uso spogliatoio, servizi igienici, guardiola, locali accessori

- Al Piano primo, difformità dal Nulla osta n. 40/68 (anche se rappresentate come "esistenti" in progetti successivi), realizzazione di tramezzi interni e formazione di locali accessori, uffici e servizi igienici

- Diversa consistenza e distribuzione dei locali tettoia-magazzino e gruppo elettrogeno, in difformità

alla C.E. n. 11/91

- In generale diverso posizionamento, dimensione di aperture finestrate sui prospetti

- Non si è rinvenuto titoli autorizzativi inerente alla sala riunioni del piano primo, alloggio del custode piano primo e i locali piano terra

Sussistono porzioni di manufatti preesistenti da attribuirsi alle date del 18.04.1961, 14.01.1966, 22.12.1987.

Ambito "B"

- Al piano terra, difformità alla Lic. edil. n. 37/71 (anche se rappresentate come "esistenti" in progetti successivi), realizzazione di tramezzi interni nella zona uffici tecnici, deposito mensa

- Al piano ammezzato, difformità alla Lic. edil. n. 37/71, realizzazione di tramezzi interni nella zona mensa, cucina e ufficio

- Al piano primo, difformità alla Lic. edil. n. 37/71, realizzazione di pareti interne a suddivisione della zona uffici e locali accessori, in generale su tutta la manica lungo la Strada Corio

- Difformità di coperture e aperture finestrate

- In generale diverso posizionamento, dimensione di aperture finestrate sui prospetti

- Realizzazione di tettoia esterna, copertura a sbalzo priva di autorizzazione

- Blocco scala e ascensore di cui non si è reperito specifico provvedimento autorizzativo

Sussistono porzioni di manufatti preesistenti da attribuirsi alla data del 15.05.1995.

Ambito "C"

- Al piano terra, difformità al Nulla osta n. 31/67 e Lic. edil. n. 4/71 (anche se rappresentate come "esistenti" in progetti successivi), realizzazione di tramezzi interni a formazione di locali ad uso uffici

tecnci, magazzini, locale centrale elettrica, locali in generale di manutenzione; in particolare sul prospetto nord è presente un corpo di fabbrica ad uso ufficio realizzato mediante chiusura di una

preesistente tettoia denunciata al catasto fabbricati non licenziata

- Al piano ammezzato, difformità al Nulla osta n. 31/67 e Lic. edil. n. 4/71, realizzazione di spazi ad uso spogliatoi e locali accessori collegati da vani scala

- In generale diverso posizionamento, dimensione di aperture finestrate, porte e portoni sui prospetti;

- Difformità di coperture rispetto al licenziato

- Porzione di fabbricato non licenziato tra ambiti "C" e "D"

Sussistono porzioni di manufatti preesistenti da attribuirsi alla data del 21.04.1988 ed altri realizzati post 01.09.1967.

Ambito "D"

- Diversa distribuzione dei pilastri interni in parte nell'area produttiva, difformità alla Lic. edil. n. 61/73 e C.E. n. 65/77 (anche se rappresentate come "esistenti" in progetti successivi)

- Diversa distribuzione al piano primo nei locali adibiti ad archivio, servizi igienico, locali accessori e scala di collegamento tra l'archivio e l'ufficio tecnico, in difformità Lic. edil. n. 130/87

- Diversa tipologia delle strutture portanti orizzontali e delle coperture, in difformità alle Lic. edil. n. 61/73, Conc. edil. n. 65/77, Conc. edil. n. 35/80

- In generale diverso posizionamento, dimensione di aperture finestrate, porte e portoni sui prospetti;

- Si rileva: sul prospetto sud è presente una tettoia aperta licenziata Conc. edil. n. 58/89 del 17.07.1989 ma non accatastata; altresì tettoie-magazzini non licenziate e non accatastate; locali ed una cabina elettrica accatastati e non licenziati.

Ambito "E"

- Mancata demolizione di tettoia esterna (denunciata al Catasto Fabbricati) prevista con Conc. edil. n. 61/2000 del 05.12.2001 e non realizzazione di nuova tettoia da eseguirsi in aderenza alla succitata demolizione, prevista con la citata concessione edilizia

- Entro l'ambito sono presenti tettoie non licenziate e non accatastate

- Si rileva:

sul fronte nord è presente un basso fabbricato ad uso ufficio (accatastato) di cui non è stato possibile reperire il titolo autorizzativo, costruzione che risulta rappresentato come "esistente" a margine del progetto in sanatoria di cui alla Conc. edil. n. 243/96;

sul lato sud da ingresso Strada Saletta, nell'area libera è presente un ufficio e peso merci, accatastati e rappresentati come "esistenti" a margine della Conc. edil. n. 210/96 del 22.08.1996 tuttavia privo del relativo titolo autorizzativo.

Alla luce delle considerevoli difformità del complesso, occorre prima di tutto procedere ad un accurato rilievo e valutazioni, sottoponendo quanto riscontrato all'Ufficio Tecnico preposto, con particolare riguardo ai manufatti lungo il confine con il torrente Banna.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, considerata l'importanza dell'argomento, non pare possibile esprimere un parere tecnico che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

In via preliminare, per quanto riguarda le difformità di opere interne diversa disposizione degli spazi, quali uffici, locali accessori, archivio, alloggio custode, magazzini ecc., si potranno regolarizzare depositando presso il Comune di San Carlo Canavese idonea istanza in sanatoria; le strutture esterne tettoie lungo il torrente Banna, il basso fabbricato aderente all'ambito "D" e quello nelle vicinanze del vano ascensore, prive di autorizzazione, risulterebbero da demolire come le tettoie e magazzino nell'ambito "E"; in generale il diverso posizionamento, dimensione di aperture finestrate, porte e portoni sui prospetti figurerebbero regolarizzabili depositando presso il Comune di San Carlo Canavese idonea istanza in sanatoria; da valutare con l'Ufficio Tecnico la porzione del vano scala e ascensore, il piano ammezzato dell'ambito "C", l'ufficio posto ad ovest anch'esso nell'ambito "C" ed una porzione tra ambito "C" e "D", l'ufficio e peso merci e le difformità di coperture. Osservato quanto sopra riportato, si considera la riduzione ricompresa nella deduzione.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla verifica del complesso immobiliare sotto tutti gli aspetti urbanistici, amministrativi e provvedere qual'ora regolarizzabile le idonee pratiche in sanatoria architettonica e se necessaria anche strutturale ed infine catastale, rivolgendosi all'Ufficio Tecnico del Comune di San Carlo Canavese.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dalle verifiche effettuate presso la banca dati informatizzata SIPEE della Regione Piemonte, il complesso industriale comprendente l'unità abitativa risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), codice 2013 102962 0060 data di invio 07.02.2014, stato scaduto.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità relative agli impianti.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N. 1-N. 2-N. 3-N. 4-N. 5-N. 6

Si richiamano i vincoli e prescrizioni urbanistiche nonché gli atti di provenienza.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



BENE N. 1-N. 2-N. 3-N. 4-N. 5-N. 6

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1** – Opificio ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)
STRADA CORIO N. 17, piano T-1-2
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426 graffato n. 483 sub. 1 e n. 656
- **Bene N° 2** – Abitazione ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)
STRADA CORIO N. 17, piano T
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 483 sub. 2
- **Bene N° 3** – Ente urbano ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)
STRADA CORIO N. 17, piano T
Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426
- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)
Distinto al Catasto Terreni Foglio 2 n. 57
- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)
Distinto al Catasto Terreni Foglio 2 n. 58



- **Bene N° 6** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)

L'insediamento industriale sito in Strada Corio al numero civico 17 si pone in zona periferica al confine con l'abitato del Comune di Ciriè, su fronte strada, di facile individuazione ed in area urbanizzata con



presenza mista di insediamenti commerciali ed abitativi. Il complesso industriale insiste sulla particella 426 di superficie catastale 57.950 mq formato prevalentemente da superfici coperte industriali, da una superficie di fabbricato ad uso abitativo, area cortile e area parcheggio. Le costruzioni consistono in capannoni articolati attorno ad un nucleo originale edificato nel 1961 a destinazione mista residenziale ed artigianale, a ridosso del quale vennero edificati per fasi successive diversi volumi in ampliamento a destinazione produttiva. La complessa costruzione si dispone in diversi corpi di fabbrica esistenti corrispondente ad una superficie di circa 25.360 mq comprendente area lavorazione, magazzini, laboratori, uffici tecnici, spogliatoi, locali accessori, magazzini e tettoie esterne, oltre a circa 2.980 mq di sviluppo ai piani superiori adibiti a uffici, sala riunioni, ufficio presidenziale, archivio, mensa, cucina, locali accessori, alloggio custode, oltre area libera a cortile, spazi di manovra, parcheggi di circa 32.000 mq

Il bene viene posto in vendita per la quota di 1/1 di proprietà

Essendo il bene pignorato di proprietà di persona giuridica, il trasferimento comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario.

Al fine della stima, si è attentamente osservato il mercato immobiliare attraverso dati immobiliari, ricerca svolta nella individuazione di beni comparabili con il bene da stimare. Analisi basata su diversi step, dapprima si è identificato i limiti della zona dove è ubicato il complesso da stimare (subject) volta all'individuazione delle caratteristiche omogenee per proseguire alla verifica di compravendite attraverso ispezioni ipotecarie e banche dati immobiliari. Data la particolarità del bene da stimare, il procedimento di valutazione sviluppato è in base agli International Valuation Standards (IVS) con il metodo del costo di costruzione detto anche di ricostruzione (Coast approach) deprezzato all'attualità. Detta metodologia è normalmente indicata per la stima di immobili speciali o complessi (aziende agricole o industriali).

Sulla base delle considerazioni esposte si procede alla determinazione del valore di mercato degli immobili. Il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo.

I dati sotto riportati si basano sulla rilevazione di puntuali informazioni reperite presso banche dati quali CRESME e informazioni assunte da operatori del settore, ne deriva un costo di realizzazione ad oggi a prezzi correnti, realizzati con impiego di materiali, tecnologie standard costruttivi e schema esecutivo correnti, basato sul principio dell'ordinarietà. Il costo di costruzione a nuovo per la tipologia industriale è pari a €/mq 580,00 valore applicabile ai capannoni ad uso area lavorazione e locali accessori, palazzina uffici e locali accessori è pari a €/mq 950,00 per tettoie e manufatti esterni pari a €/mq 200,00 valori che considerano le problematiche esistenti sull'edificio.

Il costo di realizzazione comprende costi diretti e oneri professionali, rapportato all'incidenza quali, strutture, impianti e finiture, a sua volta deprezzato alla vetustà del complesso, alla vita effettiva, ossia il periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca di riferimento della stima. Nel caso specifico l'anno di costruzione 1961 ed in considerazioni delle pratiche edilizie si pone come periodo intermedio 1980.

Per la vita utile delle strutture, impianto, finiture ossia l'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato, comprende tra 60 e 100 anni per le componenti strutturali, tra 15 e 35 anni per gli impianti e finiture.

La determinazione delle superfici commerciale (lorda) del complesso industriale, è desunta dalle planimetrie catastali e da misure reperite in occasione delle operazioni peritali. Alla superficie dell'area esterna viene applicato il rapporto mercantile che tiene in considerazione delle caratteristiche e dimensione, coefficiente pari al 10% della superficie. L'ultima fase vede la somma del costo di costruzione deprezzato (a), alla quale andranno aggiunti i costi di spese tecniche, oneri di urbanizzazione e l'utile del promotore quanto determina il probabile valore di mercato degli immobili, come riportato nel rapporto riepilogativo che segue.

1) Valutazione complesso industriale e alloggio custode – Bene n. 1-n. 2-n. 3

Individuazione del segmento di mercato

Costruzione: anno 1961

Interventi/modifiche: periodo intermedio anno 1980

A – Sup. conv. palazzina uffici, alloggio custode, mensa, mensa, loc. accessori ecc.: 2.980 mq

B – Sup. conv. capannoni area lavorazione, loc. accessori, magazzini, ecc.: 24.900 mq

C - Sup. conv. tettoie, magazzini esterni: 460 mq

D - Sup. conv. area esterna libera: 3.200 mq (ragguagliata)

Vetustà strutture: 44 anni

Vetustà impianti, finiture: 20 anni

Vita utile strutture: 75 anni

Vita utile impianti: 30 anni

Vita utile finiture: 35 anni

Costo di costruzione palazzina uffici, alloggio custore, mensa, loc. accessori: 950,00 €/mq

Costo di costruzione capannoni area lavorazione, loc. accessori: 580,00 €/mq

Costo di costruzione tettoie, magazzini esterni: 200,00 €/mq

Costo area esterna libera: 50,00 €/mq

Spese tecniche 1,5%

Oneri urbanizzazione 4%

Utile del promotore 0,5%

A - Costo di costruzione a nuovo

Strutture 50%	€ 1.415.500,00
Impianti 40%	€ 1.132.400,00
Finiture 10%	€ 283.100,00

B - Costo di costruzione a nuovo

Strutture 50%	€ 7.221.000,00
Impianti 204	€ 5.776.800,00
Finiture 10%	€ <u>1.444.200,00</u>

C - Costo di costruzione a nuovo

Strutture 50%	€ 46.000,00
Impianti 204	€ 36.800,00
Finiture 10%	€ <u>9.200,00</u>
Totale costo di costruzione a nuovo	€ 17.365.000,00

A - Costo di costruzione deprezzato

Strutture

€ 585.073,33

Impianti

€ 377.466,67

Finiture

€ 80.885,71

B - Costo di costruzione deprezzato

Strutture

€ 2.984.680,00

Impianti

€ 1.925.600,00

Finiture

€ 412.628,57

C - Costo di costruzione deprezzato

Strutture

€ 19.013,33

Impianti

€ 12.266,67

Finiture

€ 2.628,57

Totale costo di costruzione deprezzato

€ 6.400.242,86

D - Valore area esterna libera

€ 160.000,00

Riepilogo

Costo di costruzione deprezzato

€ 6.400.242,86

Valore area esterna libera

€ 160.000,00

Spese tecniche 1,5%

€ 260.475,00

Oneri OO.UU. 4%

€ 694.600,00

Utile del promotore 0,5%

€ 86.825,00

Valore di stima

€ 7.602.142,86

2) Valutazione terreni – Beni n. 4-n. 5-n. 6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N. 4 Terreno	11.889,00 mq	3,50 €/mq	€ 41.611,50	1/1	€ 41.611,50
BENE N. 5 Terreno	948 mq	3,50 €/mq	€ 3.318,00	1/1	€ 3.318,00
BENE N. 6 Terreno	644 mq	3,50 €/mq	€ 2.254,00	1/1	€ 2.254,00
Valore di stima:					€ 47.183,50

Valore complesso industriale e alloggio custode € 7.602.142,86

Valore terreni € 47.183,50

Valore complessivo € 7.649.326,36

Deduzioni vincoli e oneri giuridici non eliminabili 10% € 764.932,64

(comprendente demolizioni, pratiche sanatorie...)

Valore finale di stima € 6.884.393,72

Valore finale di stima € 6.884.393,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale e trasmessa al creditore procedente e al debitore, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

##OMISSIS##, li 17 dicembre 2024 - 10 febbraio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. ##OMISSIS##
(Firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

- 1 - Estratto di mappa Comune di San Carlo Canavese
- 2 - Estratto di mappa Comune di Ciriè
- 3 - Certificato di Destinazione urbanistica (CDU) Comune di San Carlo Canavese
- 4 - Certificato di Destinazione urbanistica (CDU) Comune di Ciriè
- 5 - Visure catastali (CF) Comune di San Carlo Canavese
- 6 - Visure catastali (CT) Comune di San Carlo Canavese
- 7 - Visure catastali (CT) Comune di Ciriè
- 8 - Planimetria catastale Fg. 11 n. 426 unità graffato
- 9 - Planimetria dimostrativa ambiti Fg. 11 n. 426 unità graffato
- 10 - Atto del 04.04.1984
- 11 - Atto del 03.07.1974
- 12 - Atto del 28.04.1988
- 13 - Visure ipotecarie
- 14 - Pratiche edilizie
- 15 - Documentazione fotografica

Si richiama:

- Integrazione di perizia 10.02.2025
- Atto Notaio Berardo
- Licenza edilizia n. 25_69
- Licenza edilizia n. 123_68
- Comunicazione Agenzia delle Entrate

LOTTO UNICO - VALORE A BASE D'ASTA € 6.884.393,00

- **Bene N° 1** – Opificio ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)

STRADA CORIO N. 17, piano T-1-2

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426 graffato n. 483 sub. 1 e n. 656

- **Bene N° 2** – Abitazione ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)

STRADA CORIO N. 17, piano T

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 483 sub. 2

- **Bene N° 3** – Ente urbano ubicato a SAN CARLO CANAVESE (TO)

STRADA CORIO N. 17, piano T

Distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 n. 426

- **Bene N° 4** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)

Distinto al Catasto Terreni Foglio 2 n. 57

- **Bene N° 5** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)

Distinto al Catasto Terreni Foglio 2 n. 58

- **Bene N° 6** – Terreno ubicato a CIRIE' (TO)

Il bene oggetto della presente relazione di stima si trova nel Comune di San Carlo Canavese in basso Canavese con circa 3.985 abitanti, posto a nord-ovest e a circa 25 chilometri dalla Città di Torino, il suo territorio insiste su di un rilievo collinare. Il Comune di San Carlo Canavese è servito da servizi principali quali, scuole, municipio, ufficio postale, sportelli bancari, farmacia, alcune attività commerciali e professionali.

L'insediamento industriale sito in Strada Corio al numero civico 17 si pone in zona periferica al confine con l'abitato del Comune di Ciriè, su fronte strada, di facile individuazione ed in area urbanizzata con presenza mista di insediamenti commerciali ed abitativi.

Il complesso industriale insiste sulla particella 426 di superficie catastale 57.950 mq formato prevalentemente da superfici coperte industriali, da una superficie di fabbricato ad uso abitativo, area cortile e area parcheggio.

Le costruzioni consistono in capannoni articolati attorno ad un nucleo originale edificato nel 1961 a destinazione mista residenziale ed artigianale, a ridosso del quale vennero edificati per fasi successive diversi volumi in ampliamento a destinazione produttiva.

Considerata l'articolata e rilevante costruzione, la descrizione che segue viene divisa in ambiti con riferimento planimetrico reperito preso lo studio tecnico che ha seguito la fase di riconsegna dei beni.

La complessa costruzione si dispone in diversi corpi di fabbrica esistenti corrispondente ad una superficie di circa 25.360 mq comprendente area lavorazione, magazzini, laboratori, uffici tecnici, spogliatoi, locali accessori, magazzini e tettoie esterne, oltre a circa 2.980 mq di sviluppo ai piani superiori adibiti a uffici, sala riunioni, ufficio presidenziale, archivio, mensa, cucina, locali accessori, alloggio custode, oltre area libera a cortile, spazi di manovra, parcheggi di circa 32.000 mq

Lungo la Strada Corio si estende una palazzina a due piani fuori terra destinata al piano terra a ingressi pedonali e carrai, guardiole custode, uffici tecnici, laboratori, locali accessori e magazzini ecc., al piano ammezzato il locale mensa, cucina e ufficio, al piano primo si sviluppano gli uffici tecnici, uffici amministrativi, ufficio direzionale, locali accessori e servizi igienici, collegano i piani le scale interne e ascensore, quanto descritto è riferibile all'ambito "A" e "B". Al piano primo, nei pressi del vano scala principale il corridoio che conduce all'area tecnica distacca una passerella di collegamento con il blocco sala riunioni, servizi e scala interna che porta al piano terra nell'area lavorazione. La passerella collega il blocco archivio con ascensore e scala a chioccola per il collegamento dell'area cortilizia lato sud; l'archivio è raggiungibile anche da altra passerella dall'ufficio tecnico. L'ambiente del piano primo descritto risulta diviso in diversi locali ad uso uffici e servizi. Dal vano scala di servizio della sala riunione si accede come anzidetto al piano terra in un'area di lavorazione di non recente costruzione, divisa in officina con fossa, magazzini e locali accessori, per entrare nella estesa area lavorazione con pilastratura in c.a. collocata sull'intera superficie, in questa area si rilevano cabine elettriche ed in generale impianti industriali, rampe e scale che si addentrano negli ambiti così denominati "D" e "C", un portone carraio collega con la Strada Corio. Adiacente ai locali accessori dell'ambito "A" si innalza esternamente a due piani fuori terra la palazzina di cui il piano primo è destinato all'alloggio del

custode. Il piano primo presenta una suddivisione interna con scala, quattro camere, due balconcini, bagno, cucina con piccola area esterna ricavato all'interno e racchiuso tra la passerella e la sala riunioni; il piano terra non è stato possibile effettuare il sopralluogo, dalla planimetria catastale si può dedurre la composizione interna con tre locali e servizi.

L'area di lavorazione prosegue nell'ambito "B" con sviluppo lato nord-est, detta area si estende fino ad una rampa e portone rivolto sul cortile lato est; nell'area di lavoro posta sul lato nord insiste una porzione di forma triangolare individuabile in planimetria raggiungibile anche esternamente ad uso cabina elettrica (non accessibile); nell'area operativa sono presenti carri ponti.

Sempre nell'ambito "B" come già narrato lungo la Strada Corio si sviluppa al piano terra gli ingressi, scale, ascensore, servizi igienici, locali di servizio, deposito alimentare e locali tecnici; il piano ammezzato raggiungibile sia dalla scala principale che da quella secondaria e da ascensore incontra la zona mensa, la cucina e un locale ufficio; il piano primo la zona uffici tecnici, servizi igienici, locale CED; soprastante la copertura piana ed il vano tecnico dell'ascensore.

Esternamente e aderente alla costruzione dell'ambito "B" un basso fabbricato ad uso centrale termica si rivolge verso l'area cortile lato sud, poco distante si erige una struttura in ferro (priva di titolo autorizzativo).

L'edificazione dell'ambito "A" risalirebbe al periodo 1961-1968 con successivi interventi tra gli anni 1991 e 1997 mentre l'ambito "B" al periodo 1971 e successivi interventi tra l'anno 1995 e 1996.

Nell'ambito "C" prosegue al piano terra l'estesa area di lavorazione con pilastratura in c.a. collocata sull'intera superficie, tale reparto non è di recente costruzione; ampi portoni si aprono sull'area esterna a cortile lato ovest, mentre lungo la parete perimetrale lato nord si estendono i locali magazzini, spogliatoi, servizi, infermeria, uffici, impiantistica in generale e cabine elettriche, presenza di carro ponte di diversa portata; al piano ammezzato si trovano alcuni locali accessori raggiungibili a mezzo di scala posta nell'area di reparto. L'edificazione dell'ambito "C" parrebbe risalire al periodo 1967-1971 con successivi interventi tra gli anni 1988 e 1996, il manufatto ad uso ufficio ed una porzione sul lato sud risultano privi di titolo autorizzativo e parrebbero realizzati post 01.09.1967 come altresì il piano ammezzato.

Adiacente a quanto sopra descritto, l'ambito "D" edificato tra il periodo 1973 -1977 con interventi successivi tra gli anni 1980 e 1992. L'importante area di detto ambito risulta completamente adibita a

reparto lavorativo, "reparto presse", con presenza di fosse tunnel poste nelle aree nord e sud, canali di raffreddamento per le lavorazioni meccaniche, vasche di accumulo per impianto di raffreddamento e pozzo di emungimento, manufatti di dimensioni e profondità rilevanti, con carri ponti di diversa portata, cavedi per tubazioni ed in generale impianti industriali (tubazioni gas, impianti dell'aria, impianto acqua, cabine elettriche, sala compressori ecc...); in alcuni settori delle vasche si rileva la presenza d'acqua. Sul lato nord dell'ambito "D" si sviluppa al piano primo la zona archivio comunicante con l'esterno a mezzo di scala a chiocciola e ascensore; l'archivio e relativi servizi si collega con gli ambiti "A" e "B" del piano primo tramite passerelle.

Dalla planimetria catastale si rileva la presenza di un canale industriale coperto che attraversa l'area cortile ed il reparto dell'ambito "D" fino ad immettersi nel torrente Banna. Detto canale industriale costeggia altresì la recinzione lato ovest-nord interno e si immette nel fosso lungo la Strada Provinciale Corio-Ciriè. Esternamente e di fronte alla costruzione dell'ambito "D", lungo la recinzione con il torrente Banna, si sviluppano una serie di tettoie aperte di notevole dimensione, deposito gas, box auto di cui alcuni privi di titolo autorizzativo, come per altro il manufatto centrale elettrica vicino al vano ascensore e il corpo del basso fabbricato lato sud-ovest aderente all'ambito "D".

Sul lato est dell'area esterna a cortile, ambito "E", si collocano dei manufatti quali, tettoie, magazzini, locale depurazione e trattamento acque con relativi impianti ed un manufatto in parte privo di copertura (alcuni privi di titolo autorizzativo) ed un cancello carraio.

L'area su cui insiste il complesso industriale risulta delimitata da recinzione sul lato sud-ovest ed est e dalla stessa costruzione verso il lato nord. Gli accessi carrai oltre a quello sopra menzionato, insistono sul lato prospettante la Strada Corio e dalla Strada Saletta nel luogo in cui si presentano due cancelli di cui uno consente l'accesso pedonale e carraio alle pensiline per ricovero moto e biciclette fino al parcheggio nell'area a prato e vegetazione boschiva, l'altro cancello all'area interna del complesso, dove si posiziona un ufficio e pesa merci. Nel tratto pedonale delle citate pensiline da quanto indicato in Concessione Edilizia n. 8/90 scorre il canale industriale coperto che percorre la Strada Saletta per immettersi all'interno dell'area cortile lato ovest dello stabilimento e sfociare lungo la Strada Corio-Ciriè.

Sul lato nord-ovest lungo il confine dell'esistente recinzione insiste una striscia di terreno adibita a strada che conduce ai fabbricati retrostanti, detta strada parrebbe ricadere sulla porzione della

particella 426 (ex 203 e 204), come già anticipato, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non si sono eseguiti rilievi atti a verificare i confini e neppure l'esatto posizionamento della strada e recinzione sopra citata e comunque le recinzioni e fabbricati in generale, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere in merito.

Si richiama integralmente l'integrazione di perizia datata 10.02.2025 e relativi allegati depositata in data 11.02.2025, si precisa la descrizione fotografa lo stato dei luoghi con maggiore attenzione verso il lato nord della particella 426 Foglio 11.

Occorre rilevare, il bene pignorato distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 n. 483 sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 Strada Corio n. 206, Piano Terra, di cui non è disponibile la relativa planimetria catastale. L'unica unità immobiliare a destinazione abitativa presente nel complesso è rappresentata dall'alloggio del custode ubicato al piano primo, raffigurato nella scheda catastale 4/4 del complesso industriale censito al Foglio 11 particelle graffate n. 426, 483 sub. 1 e 656 Categoria D/1, come anche i locali del piano terra del fabbricato abitativo individuabile nella scheda catastale 1/4. La particella 483 originaria comprendeva il sub. 1 soppressa ed unita alla particella 426 graffata ed il sub. 2 di cui anche se rappresentata graficamente nella scheda catastale 4/4, in banca dati del Catasto Fabbricati è presente il relativo identificativo catastale. Alla luce di quanto emerso, l'unità abitativa Foglio 11 n. 483 sub. 2 parrebbe essere un'unità immobiliare duplicata quantomeno sotto l'aspetto grafico e non soppressa, si ritiene di indicare comunque l'identificativo catastale dell'unità residenziale.

Per i terreni in oggetto non è stato possibile effettuare una ricognizione dei luoghi, la descrizione avviene sulla base della documentazione catastale. Terreni della complessiva superficie catastale di 13.481 mq insistenti nel Comune di Ciriè, di forma irregolari e formante un unico corpo, costeggianti il torrente Banna in particolare le particelle 58 e 59 del Foglio 2. Sui terreni distinti al Foglio 2 particelle 57, 58 e 59 *"non risultano in essere come locatore e/o dante causa contratti di locazione o comodato riferibili agli immobili"*.

Presenza di vincoli edilizi e catastale per il complesso industriale e alloggio custode.

Presenza di vincoli urbanistici, si chiamano gli atti di provenienza.

Diritti di proprietà 1/1.

Valore a base d'asta € 6.884.393,00

LOTTO UNICO - VALORE A BASE D'ASTA € 6.884.393,00

Complesso industriale e terreni			
Ubicazione:	COMPLESSO INDUSTRIALE E ALLOGGIO CUSTODE IN SAN CARLO CANAVESE (TO) - STRADA CORIO N. 17 TERRENI IN CIRIE' (TO)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bene n. 1-n.2-n. 3 Complesso comprendente: Area produttiva, magazzini, uffici tecnici, loc. access. Area uffici, loc. access., archivio, mensa, cucina, alloggio custode (1P) Tettoie Magazzini Area libera (entro e fuori recinzione) Bene n. 4-n. 5-n. 6 Terreni	Superficie	24.900 mq 2.980 mq 250,00 mq 210,00 mq 3.200,00 mq (ragguagliata) 13.481 mq (catastali)
Stato conservativo:	Bene n. 1-n. 2-n. 3 - Il complesso si trova in sufficienti condizioni conservative osservato il non utilizzo del bene e la dismissione delle attività industriali avvenuta in data 03.09.2021. Bene n. 4-n. 5-n. 6 - I terreni alla vista sembrerebbero in normali condizioni agricole.		
Descrizione:	Bene n. 1-n. 2-n. 3 - Il bene oggetto della presente relazione di stima si trova nel Comune di San Carlo Canavese in basso Canavese con circa 3.985 abitanti, posto a nord-ovest e a circa 25 chilometri dalla Città di Torino, il suo territorio insiste su di un rilievo collinare. Il Comune di San Carlo Canavese è servito da servizi principali quali, scuole, municipio, ufficio postale, sportelli bancari, farmacia, alcune attività commerciali e professionali. L'insediamento industriale sito in Strada Corio al numero civico 17 si pone in zona periferica al confine con l'abitato del Comune di Ciriè, su fronte strada, di facile individuazione ed in area urbanizzata con presenza mista di insediamenti commerciali ed abitativi. Il complesso industriale insiste sulla particella 426 di superficie catastale 57.950 mq formato prevalentemente da superfici coperte industriali, da una superficie di fabbricato ad uso abitativo, area cortile e area parcheggio. Le costruzioni consistono in capannoni articolati attorno ad un nucleo originale edificato nel 1961 a destinazione mista residenziale ed artigianale, a ridosso del quale vennero edificati per fasi successive diversi volumi in ampliamento a destinazione produttiva. Considerata l'articolata e rilevante costruzione, la descrizione che segue viene divisa in ambiti con riferimento planimetrico reperito preso lo studio tecnico che ha seguito la fase di riconsegna dei beni. La complessa costruzione si dispone in diversi corpi di fabbrica esistenti corrispondente ad una superficie di circa 25.360 mq comprendente area lavorazione, magazzini, laboratori, uffici tecnici, spogliatoi, locali accessori, magazzini e tettoie esterne, oltre a circa 2.980 mq di sviluppo ai piani superiori adibiti a uffici, sala riunioni, ufficio presidenziale, archivio, mensa, cucina, locali accessori, alloggio custode, oltre area libera a cortile, spazi di manovra, parcheggi di circa 32.000 mq Lungo la Strada Corio si estende una palazzina a due piani fuori terra destinata al piano terra a ingressi pedonali e carrai, guardiole custode, uffici tecnici, laboratori, locali accessori e magazzini ecc., al piano ammezzato il locale mensa, cucina e ufficio, al piano primo si sviluppano gli uffici tecnici, uffici amministrativi, ufficio direzionale, locali accessori e servizi igienici, collegano i piani le scale interne e		

ascensore, quanto descritto è riferibile all'ambito "A" e "B". Al piano primo, nei pressi del vano scala principale il corridoio che conduce all'area tecnica distacca una passerella di collegamento con il blocco sala riunioni, servizi e scala interna che porta al piano terra nell'area lavorazione. La passerella collega il blocco archivio con ascensore e scala a chioccola per il collegamento dell'area cortilizia lato sud; l'archivio è raggiungibile anche da altra passerella dall'ufficio tecnico. L'ambiente del piano primo descritto risulta diviso in diversi locali ad uso uffici e servizi. Dal vano scala di servizio della sala riunione si accede come anzidetto al piano terra in un'area di lavorazione di non recente costruzione, divisa in officina con fossa, magazzini e locali accessori, per entrare nella estesa area lavorazione con pilastratura in c.a. collocata sull'intera superficie, in questa area si rilevano cabine elettriche ed in generale impianti industriali, rampe e scale che si addentrano negli ambiti così denominati "D" e "C", un portone carraio collega con la Strada Corio. Adiacente ai locali accessori dell'ambito "A" si innalza esternamente a due piani fuori terra la palazzina di cui il piano primo è destinato all'alloggio del custode. Il piano primo presenta una suddivisione interna con scala, quattro camere, due balconcini, bagno, cucina con piccola area esterna ricavato all'interno e racchiuso tra la passerella e la sala riunioni; il piano terra non è stato possibile effettuare il sopralluogo, dalla planimetria catastale si può dedurre la composizione interna con tre locali e servizi.

L'area di lavorazione prosegue nell'ambito "B" con sviluppo lato nord-est, detta area si estende fino ad una rampa e portone rivolto sul cortile lato est; nell'area di lavoro posta sul lato nord insiste una porzione di forma triangolare individuabile in planimetria raggiungibile anche esternamente ad uso cabina elettrica (non accessibile); nell'area operativa sono presenti carri ponti.

Sempre nell'ambito "B" come già narrato lungo la Strada Corio si sviluppa al piano terra gli ingressi, scale, ascensore, servizi igienici, locali di servizio, deposito alimentare e locali tecnici; il piano ammezzato raggiungibile sia dalla scala principale che da quella secondaria e da ascensore incontra la zona mensa, la cucina e un locale ufficio; il piano primo la zona uffici tecnici, servizi igienici, locale CED; soprastante la copertura piana ed il vano tecnico dell'ascensore.

Esternamente e aderente alla costruzione dell'ambito "B" un basso fabbricato ad uso centrale termica si rivolge verso l'area cortile lato sud, poco distante si erige una struttura in ferro (priva di titolo autorizzativo).

L'edificazione dell'ambito "A" risalirebbe al periodo 1961-1968 con successivi interventi tra gli anni 1991 e 1997 mentre l'ambito "B" al periodo 1971 e successivi interventi tra l'anno 1995 e 1996.

Nell'ambito "C" prosegue al piano terra l'estesa area di lavorazione con pilastratura in c.a. collocata sull'intera superficie, tale reparto non è di recente costruzione; ampi portoni si aprono sull'area esterna a cortile lato ovest, mentre lungo la parete perimetrale lato nord si estendono i locali magazzini, spogliatoi, servizi, infermeria, uffici, impiantistica in generale e cabine elettriche, presenza di carro ponte di diversa portata; al piano ammezzato si trovano alcuni locali accessori raggiungibili a mezzo di scala posta nell'area di reparto. L'edificazione dell'ambito "C" parrebbe risalire al periodo 1967-1971 con successivi interventi tra gli anni 1988 e 1996, il manufatto ad uso ufficio ed una porzione sul lato sud risultano privi di titolo autorizzativo e parrebbero realizzati post 01.09.1967 come altresì il piano ammezzato.

Adiacente a quanto sopra descritto, l'ambito "D" edificato tra il periodo 1973 -1977 con interventi successivi tra gli anni 1980 e 1992. L'importante area di detto ambito risulta completamente adibita a reparto lavorativo, "reparto presse", con presenza di fosse tunnel poste nelle aree nord e sud, canali di raffreddamento per le lavorazioni meccaniche, vasche di accumulo per impianto di raffreddamento e pozzo di emungimento, manufatti di dimensioni e profondità rilevanti, con carri ponti di diversa portata, cavedi per tubazioni ed in generale impianti industriali (tubazioni gas, impianti dell'aria, impianto acqua, cabine elettriche, sala compressori ecc...); in alcuni settori delle vasche si rileva la presenza d'acqua. Sul lato nord dell'ambito "D" si sviluppa al piano primo la zona archivio comunicante con l'esterno a mezzo di scala a chioccola e ascensore; l'archivio e relativi servizi si collega con gli ambiti "A" e "B" del piano primo tramite passerelle.

Dalla planimetria catastale si rileva la presenza di un canale industriale coperto che attraversa l'area cortile ed il reparto dell'ambito "D" fino ad immettersi nel torrente Banna. Detto canale industriale costeggia altresì la recinzione lato ovest-nord interno e si immette nel fosso lungo la Strada

	<p>Provinciale Corio-Ciriè. Esternamente e di fronte alla costruzione dell'ambito "D", lungo la recinzione con il torrente Banna, si sviluppano una serie di tettoie aperte di notevole dimensione, deposito gas, box auto di cui alcuni privi di titolo autorizzativo, come per altro il manufatto centrale elettrica vicino al vano ascensore e il corpo del basso fabbricato lato sud-ovest aderente all'ambito "D".</p> <p>Sul lato est dell'area esterna a cortile, ambito "E", si collocano dei manufatti quali, tettoie, magazzini, locale depurazione e trattamento acque con relativi impianti ed un manufatto in parte privo di copertura (alcuni privi di titolo autorizzativo) ed un cancello carraio.</p> <p>L'area su cui insiste il complesso industriale risulta delimitata da recinzione sul lato sud-ovest ed est e dalla stessa costruzione verso il lato nord. Gli accessi carrai oltre a quello sopra menzionato, insistono sul lato prospettante la Strada Corio e dalla Strada Saletta nel luogo in cui si presentano due cancelli di cui uno consente l'accesso pedonale e carraio alle pensiline per ricovero moto e biciclette fino al parcheggio nell'area a prato e vegetazione boschiva, l'altro cancello all'area interna del complesso, dove si posiziona un ufficio e pesa merci. Nel tratto pedonale delle citate pensiline da quanto indicato in Concessione Edilizia n. 8/90 scorre il canale industriale coperto che percorre la Strada Saletta per immergersi all'interno dell'area cortile lato ovest dello stabilimento e sfociare lungo la Strada Corio-Ciriè.</p> <p>Sul lato nord-ovest lungo il confine dell'esistente recinzione insiste una striscia di terreno adibita a strada che conduce ai fabbricati retrostanti, detta strada parrebbe ricadere sulla porzione della particella 426 (ex 203 e 204), come già anticipato, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non si sono eseguiti rilievi atti a verificare i confini e neppure l'esatto posizionamento della strada e recinzione sopra citata e comunque le recinzioni e fabbricati in generale, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere in merito. <u>Si richiama integralmente l'integrazione di perizia datata 10.02.2025 e relativi allegati depositata in data 11.02.2025, si precisa la descrizione fotografata lo stato dei luoghi con maggiore attenzione verso il lato nord della particella 426 Foglio 11.</u></p> <p>Occorre rilevare, il bene pignorato distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 n. 483 sub. 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 Strada Corio n. 206, Piano Terra, di cui non è disponibile la relativa planimetria catastale. L'unica unità immobiliare a destinazione abitativa presente nel complesso è rappresentata dall'alloggio del custode ubicato al piano primo, raffigurato nella scheda catastale 4/4 del complesso industriale censito al Foglio 11 particelle graffate n. 426, 483 sub. 1 e 656 Categoria D/1, come anche i locali del piano terra del fabbricato abitativo individuabile nella scheda catastale 1/4. La particella 483 originaria comprendeva il sub. 1 soppressa ed unita alla particella 426 graffata ed il sub. 2 di cui anche se rappresentata graficamente nella scheda catastale 4/4, in banca dati del Catasto Fabbricati è presente il relativo identificativo catastale. Alla luce di quanto emerso, l'unità abitativa Foglio 11 n. 483 sub. 2 parrebbe essere un'unità immobiliare duplicata quantomeno sotto l'aspetto grafico e non soppressa, si ritiene di indicare comunque l'identificativo catastale dell'unità residenziale.</p> <p>Bene n. 4-n. 5-n. 6 - Il torrente Banna separa il complesso industriale sopra descritto dai terreni ubicati nel Comune di Ciriè. Per i terreni in oggetto non è stato possibile effettuare una ricognizione dei luoghi, la descrizione avviene sulla base della documentazione catastale. Terreni della complessiva superficie catastale di 13.481 mq insistenti nel Comune di Ciriè, di forma irregolari e formante un unico corpo, costeggianti il torrente Banna in particolare le particelle 58 e 59 del Foglio 2. Sui terreni distinti al Foglio 2 particelle 57, 58 e 59 "<i>non risultano in essere come locatore e/o dante causa contratti di locazione o comodato riferibili agli immobili</i>".</p>
Vendita soggetta a IVA:	Essendo il bene pignorato di proprietà di persona giuridica, il trasferimento comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI
Stato di occupazione:	Libero
Note:	Presenza di difformità catastale e urbanistica al complesso industriale e alloggio custode. Presenza di vincoli urbanistici, si richiamano gli atti di provenienza.

LOTTO UNICO

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen.##OMISSIS##- Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

A favore: ##OMISSIS##con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS##con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Tribunale di Ivrea

Data: 14.11.2023 N° repertorio: ##OMISSIS##

Note: Il pignoramento colpisce il bene nel Comune di San Carlo Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 524 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni Foglio 11 particella 426 e nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 57, n. 58, n. 59.

Ipoteche

• **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 20.000.000,00

Capitale: € 10.000.000,00

Tasso interesse annuo: 4,35%

Durata: 7 anni

A favore: ##OMISSIS##con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS##con sede a ##OMISSIS##(VA) codice fiscale##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 25.10.2005

N° repertorio: ##OMISSIS##

N° raccolta: ##OMISSIS##

Note: Gravante sui beni nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 particelle. 57-58 e 59; nel Comune di San Carlo Canavese Sezione urbana Val distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 524 graffati; Foglio 2 n. 1426, particella 1661 sub. 1, particella 1774 sub. 1 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 426; nel Comune di Valgrehentino al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 2004 sub. 2; Foglio 2 n. 2848; Catasto Terreni al Foglio 9 n. 1426; Foglio 9 n. 2848.

Annotazione:

Rinegoziazione presentata il 09.12.2008 al Reg. gen. 57322 - Reg. part. 8170

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 28.10.2008

N° repertorio: 6134

N° raccolta: 3047

Erogazione parziale presentata il 16.03.2009 al Reg. gen. 11561- Reg. part. 1768

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 01.06.2006

N° repertorio: 1919

N° raccolta: 880

- **Ipoteca legale** derivante a norma art. 77 DPR 29.09.1973 n. 602

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 25.144.402,16

Capitale: € 12.572.201,08

Tasso interesse annuo: 6,836%

A favore: ##OMISSIS## con sede ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: ##OMISSIS##

Data: ##OMISSIS##

N° repertorio: 16202/117

Note: Gravante sui beni nel Comune di San Carlo Canavese al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426; Foglio 11 n. 483 sub. 2.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 20.000.000,00

Capitale: € 10.000.000,00

Tasso interesse annuo: 4,35%

Durata: 7 anni

A favore: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS##, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## (VA) codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Notaio ##OMISSIS##

Data: 25.10.2005

N° repertorio: ##OMISSIS##

N° raccolta: ##OMISSIS##

Note: Rettifica della nota ai nn. ##OMISSIS##/##OMISSIS## del ##OMISSIS##, gravante sui beni nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 particelle. 57-58 e 59; nel Comune di San Carlo Canavese distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 524 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni al Foglio 2 n. 426.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritta a Torino 2 il ##OMISSIS##

Reg. gen. ##OMISSIS## - Reg. part. ##OMISSIS##

Quota: 1/1

Importo: € 600.000,00

Capitale: € 388.794,99

A favore: ##OMISSIS## con sede a Torino, codice fiscale ##OMISSIS##

Contro: ##OMISSIS## con sede a ##OMISSIS## codice fiscale ##OMISSIS##, proprietà 1/1

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 21.11.2012

N° repertorio: 14618/2012

Note: Gravante sui beni nel Comune di Ciriè distinto al Catasto Terreni al Foglio 2 particelle. 57-58 e 59; nel Comune di San Carlo Canavese al Foglio 11 particella 426, particella 483 sub. 1, particella 656 graffati; Foglio 11 n. 483 sub. 2; al Catasto Terreni al Foglio 11 particella 408; Foglio 11 n. 477; Foglio 11 particella 392; Foglio 11 particella 412; Foglio 11 particella 410; Foglio 11 particella 401; Foglio 11 particella 402; Foglio 11 particella 403; Foglio 11 particella 404; Foglio 11 particella 405; Foglio 11 particella 406; Foglio 11 particella 407; Foglio 11 particella 436; Foglio 11 particella 437; Foglio 11 particella 409; Foglio 11 particella 537; Foglio 11 particella 411; Foglio 11 particella 203; Foglio 11 particella 414; Foglio 11 particella 417; Foglio 11 particella 418; Foglio 11 particella 419; Foglio 11 particella 420; Foglio 11 particella 421; Foglio 11 particella 422; Foglio 11 particella 423; Foglio 11 particella 427; Foglio 11 particella 460; Foglio 11 particella 538; Foglio 11 particella 579; Foglio 11 particella 652; Foglio 11 particella 653; Foglio 11 particella 425; Foglio 11 particella 483; Foglio 11 particella 656; Foglio 11 particella 426; Foglio 11 particella 676; Foglio 11 particella 602; Foglio 11 particella 428; Foglio 12 particella 83; Foglio 11 particella 482; Foglio 11 particella 703; Foglio 11 particella 651.