

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione EE.II.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 92/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Frojo

Promossa da

AAAAAA S.R.L.

Creditore Procedente

contro

SSSSSS S.N.C.

Debitore executato

Prossima udienza 05.12.2025 ore 09:45



Relazione di stima

Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco

Sommario

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	3
Incarico	4
Premesse.....	4
TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE	5
QUESITO 1:.....	5
1.1 individuazione beni	5
1.2 situazione catastale	5
QUESITO 2:.....	6
2.1 titolarità alla trascrizione del pignoramento	6
2.2 cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi ultra ventennale	7
2.3 continuità ex art. 2650 c.c.	7
2.4 corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.	8
QUESITO 3:.....	8
3.1 diritti reali e di godimento	8
3.2 limitazioni di natura condominiale	8
3.3 informazione su spese di gestione e procedimenti giudiziari	8
3.4 limitazioni derivanti da altri titoli	9
3.5 limitazioni di natura urbanistica o edilizia	9
3.6 formalità pregiudizievoli da cancellare	9
3.7 formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate	10
QUESITO 4:.....	10
4.1 stato di occupazione rilevato in loco.....	10
4.2 verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate.....	11
QUESITO 5:.....	11
Descrizione beni pignorati	11
QUESITO 6:.....	14
6.1 situazione edilizia/urbanistica e regolarità	14
6.2 regolarizzazione edilizia.....	16
6.3 attestato di prestazione energetica	20
6.4 certificato di destinazione urbanistica	20
QUESITO 7:.....	20
7.1 valore di mercato	20
7.2 valore base d'asta	23
RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	23

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di TORINO 2
nota del	30.05.2025
numeri	R.g. 23680 - R.p. 17707

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1 della piena proprietà						
Destinazione	Porzione di fabbricato industriale libero su due lati [lotto unico] Rondissone (TO) via Carpi nr. 15						
Dati catastali	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	7	353	3	D/7	-----	-----	3.408,62€
Valore di mercato	75.600,00 € al lordo di adeguamenti e correzioni (45.100,00 € al netto).						
Base d'asta	40.500,00 €.						

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde.
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti.
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme.
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c	Sussiste.
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	Non sussistono vincoli di trasferibilità. <i>Cfr. corpo del testo</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Formalità gravanti unicamente sul bene pignorato: - nn. 23680/17707 del 30.05.2025: pignoramento - nn. 19158/2818 del 12.06.2014: ipoteca volontaria Formalità gravanti anche su altri beni oltre il pignorato - nn. 29964/5300 del 16.07.2018: ipoteca giudiziale .
Stato di occupazione	Occupato dal soggetto eseguito, che ivi svolge la propria attività produttiva.

NOTE DEL C./T.U.

- L'unità immobiliare pignorata sulla località è direttamente comunicante con il capannone adiacente sul lato ovest (C.F. fg. 7 part. 353 sub. 108) in capo anch'esso alla società eseguita ma non colpito dal pignoramento cui la presente relazione si riferisce. Il bene pignorato, secondo quanto dichiarato dai comparenti al sopralluogo, risulta essere dotato di contatori per energia elettrica e fornitura idrica autonomi, attualmente non utilizzati in quanto il bene pignorato è allacciato agli impianti del capannone adiacente (sub. 108) con cui condivide le utenze (non è stato possibile verificare sulla località).
- Sul lato nord del bene pignorato, ad oggi esiste un area cortilizia interposta tra lo stesso e la via Carpi, interamente recintata e dotata di cancelli d'accesso, a servizio comune del bene pignorato e dell'adiacente capannone (C.F. fg. 7 p. 353 sub. 108, in capo alla società eseguita ma escluso dal presente pignoramento) la quale ricomprende oltre a porzione di B.C.N.C. di cui al sub. 2 anche – da una prima analisi – i mappali identificati al C.T. Fg. 7 mapp. 649 - 687(parte) - 647(parte) -685(parte) che risultano intestati a soggetti terzi estranei al pignoramento; cfr. corpo del testo per maggiori precisazioni.
- Sono presenti difformità edilizie e catastali; cfr. sezione in risposta al quesito "6".
- Nel pignoramento non sono stati espressamente menzionati i seguenti beni comuni: Fg. 7 part. 353 subb. 1-2 (fasce esterne correnti lungo l'intero corpo di fabbrica sui lati nord e sud) classati al catasto fabbricati quali B.C.N.C., che per loro natura risultano inscindibili dall'u.i. pignorata.

* * *

Incarico

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, in data 14.02.2024 veniva nominata dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Stefania Frojo quale Esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile *ex art. 569 c.p.c.*; il termine per il deposito della relazione peritale veniva fissato al 05.11.2025, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 05.12.2025.

In data 01.08.2025 la scrivente accettava l'incarico e depositava telematicamente a mezzo P.C.T. il giuramento di rito.

Premesse

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

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

In data 06.08.2025 congiuntamente al Custode giudiziario nominato Avv. Simone Buffo eseguiva un primo sopralluogo ricognitivo sulla località, senza poter però procedere a rilevazioni metriche e riprese fotografiche stante la restia collaborazione del soggetto comparente alle oo.pp.; in data 07.10.2025 eseguiva ulteriore sopralluogo presso il bene pignorato, potendo questa volta dare corso a i rilievi fotografici e misurazioni metriche a campione per successivo confronto con la documentazione edilizia e catastale.

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

Ciò premesso,

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

TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1:

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

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

Ubicazione

Rondissone (TO), via Carpi nr. 15.

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

Tipologia

Lotto unico – Capannone industriale libero su due lati.

Consistenza

Il compendio immobiliare pignorato, come sopra descritto, si compone di unico ampio locale destinato per gran parte ad area produttiva oltre zona stoccaggio materiale soppalcata a giorno e servizio igienico.

Completa la proprietà la rispettiva quota sulle parti comuni identificate catastalmente al Fg. 7 part. 353 subb. 1-2, costituite da due aree esterne sui fronti nord e sud, di ampiezza ridotta, correnti lungo l'intero corpo di fabbrica costituito tra plurimi capannoni contigui tra loro. Si precisa che sulla località la fascia destinata a B.C.N.C. (sub. 2) sul lato a nord di fatto non esiste, in quanto la stessa è stata suddivisa in varie aree cortilizie - singolarmente recintate - frontistanti i capannoni ed utilizzate quali aree esterne esclusive a corredo degli stessi.

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

Dati catastali

Il compendio immobiliare pignorato sorge, in maggior corpo, su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Rondissone (TO) al Fg. 7 mapp. 353 come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

Il complesso immobiliare pignorato, secondo la visura storica per immobile che si allega (cfr. doc. 3 allegato), risulta censito come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Rondissone (TO), alla ditta SSSSSSS S.N.C. DI MMMMMM PPPPPP E SSSSSS DDDDDD con sede in ***** (**) c.f. ******, proprietà per 1/1:

Fg. 7, part. 353 sub. 3, cat. D/7, r.c. Euro 3.408,62,00, via Carpi nr. 15, piano T, [mappali terreni correlati: Fg. 7 part. 353].

Il corrente censimento urbano dell'u.i. è derivato da:

- variazione d'ufficio del 30.07.1990 per accertamento e classamento (n. 7655/1990);
- costituzione, in atti dal 08.06.1992.

Confini

Il compendio pignorato è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: bene comune non censibile (C.F. fg. 7 part. 353 sub. 2) *di fatto sulla località ricompreso entro area esterna cortilizia a servizio del capannone pignorato e dell'adiacente al sub. 108*, capannone industriale contiguo di proprietà altra ditta (C.T. fg. 7 mapp. 330), bene comune non censibile (C.F. fg. 7 part. 353 sub. 1), capannone industriale contiguo di proprietà stessa ditta (C.F. fg. 7 part. 353 sub. 108) *escluso dal pignoramento cui la presente relazione si riferisce*.

Corrispondenza catastale

Si intende qui richiamata e segnalata la discrepanza riscontrata sulla località relativamente al bene comune non censibile (C.F. fg. 7 part. 353 sub. 2) di fatto sulla località in parte ricompreso entro area esterna cortilizia a servizio del capannone pignorato e dell'adiacente al sub. 108 (insistente anche su altri mappali in capo a soggetti terzi estranei al pignoramento), e per la restante parte ricompreso nelle aree esterne cortilizie a servizio degli altri capannoni costituenti il complesso industriale. Si rimanda alla sezione di descrizione dell'immobile per maggiori precisazioni sul punto.

Nella planimetria catastale del N.C.E.U. che si allega (cfr. doc. 4 allegato) la rappresentazione dell'u.i. pignorata non risulta interamente conforme allo stato dei luoghi, *cfr. sezione in risposta al quesito "6"*.

* * *

QUESITO 2:

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

2.1 TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 (30.05.2025) infra descritto, il bene pignorato risultava per la piena proprietà e per l'intero in capo al soggetto eseguito SSSSSS S.N.C. DI MMMMMM PPPPPP E SSSSSS DDDDDD con sede in ***** (**) c.f.

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA VENTENNALE

Titolo di acquisto del debitore

Atto di compravendita rogito notaio Paolo Osella datato 27.05.2014 rep. 68392 racc. 38168, trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 12.06.2014 ai nn. 19157/14199 (cfr. doc. 5 allegato) a favore del soggetto esecutato SSSSSS S.N.C. DI MMMMMM PPPPPP E SSSSSS DDDDDD sopra generalizzata e contro i sigg.ri DDDDDD RRRRRR nata a ***** (**) il ***** c.f. ***** per la quota di 8/12 della piena proprietà e i sigg.ri CCCCCC CCCCCC nato a ***** (**) il ***** c.f. *****, CCCCCC SSSSSS nata a ***** (**) il ***** c.f. *****, CCCCCC SMSMSM nato a ***** (**) il ***** c.f. *****, CCCCCC NNNNNN nata a ***** (**) il ***** c.f. ***** per la quota di 1/12 ciascuno della piena proprietà, e così per l'intero.

Ricostruzione cronoistoria ventennale e primo titolo tra vivi ultraventennale

La quota di piena proprietà del bene pignorato pervenne in capo ai danti causa dell'esecutata sigg.ri DDDDDD RRRRRR sopra generalizzata (per la quota di 2/12 della p.p.) e CCCCCC CCCCCC, SSSSSS, SMSMSM e NNNNNN sopra generalizzati (per la quota di 1/12 ciascuno) per successione ex lege in morte del coniuge e padre sig. CCCCCC GGGGGG o GBGBGBG nato a ***** (**) il ***** c.f. *****, ivi deceduto il 14.06.2013; dichiarazione di successione nr. 20258 vol. 9990 reg. a Savigliano il 19.05.2014 trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 04.07.2014 ai nn. 21921/16235 (cfr. doc. 6 allegato). Risulta presente accettazione tacita eredità dell'intero patrimonio trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 12.06.2014 ai nn. 19156/14198 (cfr. doc. 7 allegato).

Ai coniugi DDDDDD RRRRRR e CCCCCC GGGGGG per la quota di 6/12 della p.p. ciascuno e così per l'intero il bene pervenne in forza di costruzione effettuata su terreno acquistato dal sig. CCCCCC GGGGGG, sopra generalizzato, in regime di comunione legale di beni da potere dei sigg.ri GGGGGG VVVVVV nato a ***** (**) il ***** e CSCSCS GGGGGG nato a ***** il ***** con atto rogito Notaio Bartolomeo Prato del 14.10.1976 rep. 31941 reg. a Fossano il 03.11.1976 al nr. 813 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 11.11.1976 ai nn. 21276/17752 (cfr. doc. 8 allegato). Si precisa che in tale atto, l'odierno mappale 353 del C.T. oggetto della compravendita era descritto con i precedenti identificativi (Fg. 7 mapp. 557-353-354-462-355). Tale atto di compravendita fu seguito poi da atto di convenzione matrimoniale tra i coniugi suddetti a rogito notaio Marco Vicinelli del 05.04.1990 rep. 33467 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 03.05.1990 ai nn. 14402/10124.

2.3 CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

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

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

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., costituita da *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini a tutto il 30.05.2025*, vi è corrispondenza tra quanto accertato durante le oo.pp. e quanto contenuto nella documentazione sopra citata.

* * *

QUESITO 3:

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

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 co. 2 c.p.c. agli atti (sopra precisata), questo esperto ha puramente provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni presso la C.RR.II. Torino 2 a nome del soggetto esecutato al fine di verificare che non fossero state iscritte ulteriori formalità successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e sino a tutto il 06.10.2025 (cfr. doc. 9 allegato).

A seguito inoltre:

- delle informazioni assunte dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate;
- delle ricerche effettuate presso il Comune di Rondissone (TO) ed a mezzo del servizio on-line "Usi Civici" della Regione Piemonte;

sull'immobile oggetto di esecuzione, risulta quanto segue.

3.1 DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

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

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle informazioni che è stato possibile esaminare durante le operazioni peritali l'unità immobiliare pignorata non risulta ricompresa in condominio.

3.3 INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese di gestione

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

Altri procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione visionata non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sull'unità immobiliare pignorata.

3.4 LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

I beni oggetto del presente procedimento risultano per l'intero in capo al soggetto esecutato SSSSSS S.N.C. DI MMMMMM PPPPPP E SSSSSS DDDDDD, sopra generalizzata.

Non sono stati rintracciati contratti di locazione in essere direttamente riferibile all'unità immobiliare pignorata. (cfr. sezione in risposta al quesito nr."4").

3.5 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, di cui si allega estratto urbanistico come fornito dal geoportale online (cfr. doc. 10 allegato), il compendio pignorato ricade in area "5it12 – Aree produttive con impianti esistenti e confermati" normata dall'art. III.4.3.A delle relative Norme Tecniche di Attuazione. L'unità immobiliare in esame infine ricade a cavallo delle due classi di pericolosità geomorfologica "II a" e "II b" disciplinate dall'art. IV.5.12 delle anzidette N.T.A..

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

Con riferimento agli usi civici, la scrivente ha provveduto ad effettuare ricerca a mezzo del servizio telematico "Usi civici" della Regione Piemonte (cfr. doc. 11 allegato) ottenendo esito negativo; dalla documentazione visionata ed in sede di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono emersi usi civici gravanti sull'immobile pignorato.

3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

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

- **Formalità del 30.05.2025 nn. 23680/17707**: nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 05.05.2025 rep. 2664, a favore della AAAAAA S.R.L. con sede in ***** (**) c.f. *****, e contro l'esecutata SSSSSS S.N.C. DI MMMMMM PPPPPP E SSSSSS DDDDDD sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 12 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 16.07.2018 nn. 29964/5300**: nota per iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale Ordinario di Torino in data 20.06.2018 rep.

2911/22018 per complessivi Euro 50.000,00 di cui Euro 36.242,83 per capitale, a favore della UUUUUU S.P.A. con sede in ***** (**) c.f. ***** e contro l'esecutata SSSSSS S.N.C. DI MMMMMM PPPPPP E SSSSSS DDDDDD sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 13 allegato); **tale formalità colpisce anche altri beni oltre l'u.i. pignorata pertanto andrà cancellata parzialmente.**

- **Formalità del 12.06.2014 nn. 19158/2818:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario emessa con rogito notaio Paolo Osella del 27.05.2014, rep. 68393/38169 per complessivi Euro 163.984,00 di cui Euro 81.9920,00 per capitale, durata anni 15, a favore della UUUUUU S.P.A. con sede in ***** (**) c.f. ******, e contro l'esecutata SSSSSS S.N.C. DI MMMMMM PPPPPP E SSSSSS DDDDDD sopra generalizzata per la quota di proprietà pari a 1/1 (cfr. doc. 14 allegato); **tale formalità colpisce unicamente l'u.i. pignorata pertanto andrà cancellata integralmente.**

3.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento al 06.10.2025.

* * *

QUESITO 4:

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

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

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Il primo sopralluogo presso la località, come descritto in premessa, è stato effettuato in data 06.08.2025, congiuntamente al custode Avv. Simone Buffo. Alle operazioni presenziava la sig.ra SSSSSS DDDDDD (c.f. ******) in qualità di legale rappresentante p.t. della società esecutata; stante la restia collaborazione della stessa, all'esperto scrivente non è stato consentito eseguire misurazioni metriche a campione nè reperire documentazione fotografica dello stato dei luoghi. Per tali ragioni, in data 07.10.2025 la scrivente ha esperito un ulteriore sopralluogo presso la località, questa volta alla presenza sia della sig.ra SSSSSS DDDDDD che del sig. MMMMMM PPPPPP (c.f. ******) in qualità di legali rappresentanti p.t. della società esecutata; in tale occasione veniva consentito di completare le attività di rilevazione fotografica e metrica a campione del bene.

Il capannone pignorato al momento del sopralluogo si presentava in uso: nei locali si rilevavano attrezzature, macchinari, materiale stoccato e personale in attività, pertanto è ragionevole ritenerlo condotto dalla società esecutata come dichiarato dai soggetti comparenti alle oo.pp..

4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o comodato in essere stipulati dal soggetto esecutato e/o dei suoi legali rappresentanti p.t. in qualità di danti causa.

Si precisa che le domande di interrogazione in anagrafe tributaria sono state trasmesse ai Dipartimenti Provinciali di Torino I e II, oltre che all'Ufficio Territoriale di Chivasso competente per territorio.

* * *

QUESITO 5:

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

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Di seguito si procede ad una breve descrizione degli immobili oggetto di pignoramento e del contesto generale in cui essi sono inseriti; si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. A cartella .rar contenente le immagini in formato .jpeg allegato) e allo schema planimetrico allestito dalla scrivente per sovrapposizione del rilievo planimetrico esperito a campione su estratto delle planimetrie catastali (cfr. doc. 15 in formato .pdf e doc. B cartella .rar contenente la planimetria in formato .jpeg allegati) per una più ampia conoscenza dello stato dei luoghi.

Ubicazione e descrizione intorno

Il bene pignorato si trova nel Comune di Rondissone (TO), via Carpi nr. 15, nella zona industriale a sud-ovest del territorio comunale.

La zona in cui si inserisce il compendio immobiliare risulta essere di tipo prettamente industriale, posta a circa un chilometro dal centro cittadino sede delle principali attività commerciali e servizi, e a circa 800 metri dalla vicina autostrada (A4).

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

Descrizione unità immobiliari pignorate

Trattasi di capannone industriale libero su due lati, ricompreso entro uno stabile composto da diversi

capannoni modulari. Completa la proprietà la rispettiva quota sui beni comuni non censibili (aree esterne ai subb. 1-2; relativamente al bene comune di cui al sub. 2 si intende qui integralmente richiamato quanto esposto nelle sezioni precedenti relativamente alle criticità riscontrate.

Il compendio immobiliare pignorato, come sopra descritto, si compone di un capannone a vano singolo su pianta rettangolare completo di servizio igienico e piccola zona a magazzino soppalcata.

L'unità immobiliare in esame, come anticipato nelle sezioni precedenti, sulla località risulta essere comunicante con il capannone adiacente (sub. 108, di proprietà anch'esso del soggetto esecutato, escluso dal pignoramento cui la presente relazione si riferisce) a mezzo dell'apertura di alcuni vani di passaggio nella parete divisoria tra le due uu.ii. e alla realizzazione di una scala di collegamento in ferro che porta al piano primo del capannone contiguo suddetto.

Come già anticipato nelle sezioni precedenti, attualmente l'accesso pedonale e carroia all'u.i. pignorata avviene tramite cancelli affacciati sulla via Carpi, dai quali si accede all'area esterna attualmente di fatto a corredo pertinenziale ed esclusivo del capannone pignorato e del contiguo (sub. 108); tale area esterna, per quanto è stato possibile verificare limitatamente all'incarico per cui si procede, occupa una parte del B.C.N.C. (sub. 2) a corredo dell'intero complesso (e tale condizione, per porzioni, si ripete su tutto il fronte a nord del fabbricato industriale, di fatto eliminando completamente l'esistenza del bene comune a favore di singole aree esterne recitante a servizio delle varie porzioni di capannone), nonchè insiste su una serie di mappali che ad una prima analisi risultano essere in capo a soggetti terzi estranei al presente procedimento esecutivo, identificati al C.T. come Fg. 7 mapp. 649 - 687(parte) - 647(parte) -685(parte).



Sovrapposizione mappa catastale (in giallo) su immagine aerea; in rosso, l'unità immobiliare pignorata, in azzurro i due B.C.N.C. (subb. 1-2), delimitata in verde l'area esterna attualmente a servizio del bene pignorato e dell'adiacente capannone (sub. 108) tratteggiata in rosa.



Vista (dalla via Carpi) dell'unità immobiliare pignorata e dell'area esterna in parola.

In merito a tale area esterna, si precisa che:

- nell'atto di provenienza del bene pignorato in capo al soggetto esecutato, relativamente recente (2014) non vi era menzione dell'esistenza di un area esterna a corredo del bene in esame;
- tra la documentazione edilizia visionata in sede di accesso agli atti relativa al capannone adiacente (sub. 108), è presente documentazione fotografica di tale area esterna (sotto riportata), risalente all'anno 2000, ove il cortile in questione era già nelle condizioni attuali.



Vista (Agosto 2000) dell'unità immobiliare oggi pignorata e dell'area esterna in parola.

Il capannone industriale pignorato gode di ordinaria composizione architettonica per la tipologia di bene di cui si tratta, con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca cui risale (seconda metà Novecento) fatta eccezione per limitati interventi successivi e risalenti ad epoche più recenti: trovasi struttura principale in cemento armato e copertura a falde inclinate con orditura in cls prefabbricata e manto di copertura con lastre ondulate in Eternit non bonificato e privo - secondo quanto dichiarato dai comparenti al sopralluogo - di opportuno piano di manutenzione e controllo.

Le condizioni conservazione delle parti esterne ed interne del bene in esame sono mediocri, lo stato manutentivo è scarso.

Finiture e serramenti sono quelle classiche dei capannoni industriali di pari epoca, al momento del sopralluogo si presentavano in scarso stato manutentivo.

Il compendio in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico (secondo quanto dichiarato dai componenti al sopralluogo, attualmente allacciato al capannone adiacente - sub. 108 - nonostante vi sia contatore autonomo a servizio dell'u.i. pignorata, al momento non utilizzato);
- impianto idrico-sanitario (come per l'impianto elettrico, secondo quanto dichiarato dai componenti al sopralluogo, attualmente allacciato al capannone adiacente - sub. 108 - nonostante vi sia contatore autonomo a servizio dell'u.i. pignorata, al momento non utilizzato);
- impianto di scarico reflui collegato alla fognatura comunale (secondo quanto dichiarato dai soggetti componenti al sopralluogo);
- allaccio alla rete gas metano cittadino (secondo quanto dichiarato dai soggetti componenti al sopralluogo).

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

* * *

QUESITO 6:

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

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

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITÀ

Inquadramento urbanistico

Come anticipato nelle sezioni precedenti, secondo il P.R.G.C. vigente, di cui si allega estratto urbanistico come fornito dal geoportale comunale online (cfr. doc. 10 allegato), il compendio pignorato ricade in area "5it12 – Aree produttive con impianti esistenti e confermati" normata dall'art. III.4.3.A delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

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

Con riferimento al rischio di pericolosità geomorfologica, il fabbricato in parola ricade rispettivamente in classe "II a" e "II b" disciplinate dall'art. IV.5.12 delle anzidette N.T.A..

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

Titoli abilitativi

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

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

- **Licenza edilizia nr. 12/1974 del 19.02.1974** (cfr. doc. 16 allegato) **per nuova costruzione di edificio industriale -artigiano denominato "complesso 2001"**; all'interno del complesso in progetto era prevista tra altri, la realizzazione dell'ampio fabbricato industriale in linea (suddiviso in 12 singoli capannoni) entro cui insiste l'unità immobiliare pignorata.
- **Denuncia di Inizio Attività prot. nr. 3224 del 01.08.2000** (cfr. doc. 17 allegato) **per opere interne**; tale pratica edilizia trova rappresentazione sia dell'unità immobiliare pignorata sia del capannone adiacente (sub. 108, non pignorato) cui la stessa risulta - anche nel presente titolo abilitativo - direttamente collegata.
- **Denuncia di Inizio Attività del 21.02.2003** (cfr. doc. 18 allegato) **per rivestimento facciata e altre minime opere**; tale pratica edilizia trova rappresentazione sia dell'unità immobiliare pignorata sia del capannone adiacente (sub. 108, non pignorato) cui la stessa risulta - anche nel presente titolo abilitativo - direttamente collegata.

Dichiarazione di agibilità

In sede di accesso agli atti, secondo la documentazione messa a disposizione dal Tecnico Comunale per la consultazione da parte dell'esperto scrivente, veniva esibita Dichiarazione di agibilità rilasciata in data 02.02.1980 al prot. nr. 544 ricompresa nel fascicolo edilizio relativo alla licenza originaria (cfr. doc. 16 allegato), contenente indicazione che la stessa si riferisce ai capannoni *"distinti ai numeri 13bis -14-15-16-17 come indicato nel rilievo planimetrico"*.

Si ritiene opportuno precisare quanto segue:

- la planimetria allegata all'originaria licenza edilizia riporta una numerazione dei capannoni che non ricomprende il numero "13 bis" pertanto la dichiarazione di agibilità presumibilmente fa riferimento ad altra planimetria;
- il titolo abilitativo originario nella planimetria generale rappresentava un blocco contenente un totale di nr. 12 capannoni (numeri dal 6 al 17), mentre sul posto, osservando l'immagine aerea se ne contano 13 pertanto la presenza di un capannone identificato come "13 bis" desumibile dalla dichiarazione di agibilità è da ritenersi ragionevolmente credibile;
- il tecnico comunale comparso alla sessione di accesso agli atti riferì verbalmente che le pratiche di agibilità erano presenti per tutti i capannoni costituenti il corpo di fabbrica in esame;
- all'interno dell'atto di provenienza a favore del soggetto esecutato è precisato che *"l'immobile è stato dichiarato agibile in data 02.02.1980"*;
- osservando la planimetria allegata alla licenza edilizia originaria, i capannoni cui fa riferimento la licenza edilizia seguono la numerazione da ovest verso est dal nr. "17" a scalare; sulla località l'unità immobiliare pignorata è in quinta posizione partendo da ovest pertanto è verosimile l'ipotesi che corrisponda al capannone "13 bis" indicato nella dichiarazione di agibilità sopra descritta, planimetricamente ricompreso tra i capannoni "14" e "13";
- il tutto salvo diverse interpretazioni sul punto da parte della P.A., e/o altra documentazione non resa visionabile durante la sessione di accesso agli atti esperita.

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Verifica Regolarità

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

➤ Edilizia/urbanistica

Effettuato il confronto tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi visionati, si ritiene che l'unità immobiliare in esame sia sostanzialmente

conforme, fatta eccezione per:

1) presenza di difformità interne quali

- demolizione (o mancata realizzazione) dei tramezzi e del serramento a delimitazione del laboratorio,
- chiusura (o mancata apertura) della finestra sul lato nord a servizio del laboratorio,
- realizzazione soppalco sul lato est del capannone, in struttura metallica, con scala ad orditura metallica di servizio;
- realizzazione scala ad orditura metallica per collegamento tra l'u.i. pignorata e i locali al piano primo (2° f.t.) del capannone contiguo (sub. 108);
- demolizione tramezzo divisorio tra antibagno e bagno e trasformazione dei due originari locali in un singolo vano ad uso lavanderia;

2) presenza manto di copertura realizzato con lastre ondulate di Eternit (materiale a base amiantifera) non bonificata e priva, secondo quanto dichiarato dai comparenti al sopralluogo, di opportuno piano di manutenzione e controllo, in scarso stato conservativo/manutentivo, per una superficie complessiva stimata di circa 600 mq.

➤ Catastale

Si riscontra una sostanziale corrispondenza della planimetria rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione della porta sul lato sud, del soppalco con scala realizzato nel lato ovest del capannone, delle aperture verso il capannone adiacente e della scala di collegamento con il piano primo del capannone contiguo.

➤ Criticità riscontrate

Si intende qui espressamente ed integralmente richiamato quanto già esposto nelle sezioni precedenti relativamente all'area esterna antistante l'unità pignorata, così sintetizzabile: l'area esterna attualmente di fatto da oltre un ventennio a corredo pertinenziale ed esclusivo del capannone pignorato e del contiguo (sub. 108), sulla quale occorre transitare per accedere all'u.i. pignorata, per quanto è verificabile limitatamente all'incarico de quo, occupa una parte del B.C.N.C. (sub. 2) - e tale condizione, per porzioni, si ripete su tutto il fronte nord del fabbricato industriale, di fatto eliminando l'esistenza del bene comune a favore di singole aree esterne recitante a servizio delle varie porzioni di capannone - nonchè insiste su una serie di mappali che ad una prima analisi risultano essere in capo a soggetti terzi estranei al presente procedimento esecutivo, identificati al C.T. Fig. 7 mapp. 649 - 687(parte) - 647(parte) - 685(parte).

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi➤ Edilizia/urbanistica¹

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

Le irregolarità riscontrate al punto “1” si ritiene potranno essere sanate, a mezzo della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., la cui composizione andrà definita preventivamente con l'U.T. comunale. In particolare si precisa che le irregolarità riscontrate risultano avere la caratteristica di modifiche interne, alcune aventi valenza statica, e la loro regolarizzazione potrà avvenire solo alla verificata rispondenza delle stesse ai requisiti di legge, in primis sotto il profilo strutturale.

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

La presenza della copertura in Eternit, di cui al punto “2”, comporterà – per la sua bonifica/regolarizzazione – degli extra costi, in questa sede solo sommariamente determinabili in quanto occorrerebbero delle valutazioni approfondite sulle condizioni manutentive del manto di copertura al fine di comprendere se sia sufficiente procedere con:

- semplice manutenzione straordinaria al fine di rimuovere le criticità puntuali esistenti, successivo allestimento del piano di manutenzione e controlli annuali;
- oppure procedere con i c.d. “incapsulamento” o “confinamento” del manto di copertura in questione, procedendo poi alle dovute manutenzioni/controlli programmati;
- oppure procedere con l'integrale bonifica della copertura, procedendo alla rimozione delle lastre in Eternit, allo smaltimento delle risulite in centri di raccolta specializzati, e alla realizzazione di un nuovo manto di copertura con materiali adeguati al contesto.

Chiaramente, in funzione di quale delle tre opzioni sopra esposte risulterà percorribile, i relativi costi esecutivi e correlati saranno piuttosto differenti.

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

Non potendo definire con assoluta certezza – in questa sede – quale delle casistiche sopra accennate risulterà quella percorribile, ai fini valutativi verrà considerato lo scenario con gravosità media tra le tre proposte, ovvero l'ipotesi dell'incapsulamento; considerando un costo medio vivo per tale intervento pari a circa 18 €/mq cui vanno sommati i costi per la gestione tecnica e di sicurezza dell'intervento, stimabili in 20 €/mq oltre oo.ll., tenendo conto di una superficie di falda complessiva stimata in circa 600,00 mq, i costi suddetti sono orientativamente stimabili in Euro 22.800,00 prudenzialmente arrotondati per eccesso ad Euro 25.000,00 stante la natura approssimativa della valutazione sopra esposta.

Quanto sopra al lordo – sia per l'ipotesi considerata, che per le altre due ventilate – di eventuali sgravi ed agevolazioni derivanti da Bandi, Bonus, Contributi di carattere regionale, nazionale e/o europeo a sostegno dei soggetti che investono nella rimozione dell'amianto.

Eventuali maggiori o extra costi non qui determinabili sono ragionevolmente ritenuti compensati dall'abbattimento per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di stima.

➤ Catastale

Per quanto riguarda le irregolarità sopra esposte relativamente alla planimetria dell'u.i. in esame, occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte alla corretta rappresentazione grafica del bene, i cui costi tecnico professionali sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

Il tutto per un totale di € 30.500,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni per le regolarizzazioni edilizie e catastali.

➤ Criticità riscontrate

Relativamente alla criticità riscontrata in merito all'area esterna a nord dell'unità immobiliare, si precisa che le attività di regolarizzazione/presa d'atto o quant'altro potrà risultare necessario per la sistemazione di tale criticità interesseranno anche soggetti terzi estranei al pignoramento cui la presente relazione si riferisce, pertanto in questa sede non è possibile determinare gli scenari ed i costi tecnico/pratici necessari per gli adempimenti de quo che, comunque, in ragione millesimale andranno ripartiti con la proprietà del capannone contiguo (sub. 108) che, come detto, attualmente di fatto condivide con l'u.i. pignorata l'area esterna in questione.

Non potendo determinare i costi di sistemazione della criticità in parola, ai fini valutativi in sede di stima verrà applicato un deprezzamento prudenziale pari al 10%.

6.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte hanno evidenziato la presenza di un Attestato di Certificazione Energetica trasmesso in data 26.09.2013 per il bene oggi pignorato, distinto al nr. 2013-207620-0056, scaduto in data 26.09.2023. Si omette l'allegazione di tale certificato in quanto allegato al titolo di provenienza del bene pignorato in capo al soggetto eseguito già compiegato alla presente relazione (cfr. doc. 5 allegato).

6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non reperito in quanto trattasi di fabbricati.

* * *

QUESITO 7:

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

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

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

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

- Banca dati OMI – 1° sem 2025, Zona B1, Microzona 1, Fascia Centrale/Intero territorio comunale
- capannoni industriali, stato conservativo normale 190,00 €/mq – 370,00 €/mq.

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

- capannoni industriali, stato cons. buono/ottimo 415,00 €/mq – 560,00 €/mq.

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

- capannoni industriali, stato conservativo mediocre/scarso 150,00 €/mq – 350,00 €/mq.

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

Tutto ciò premesso, confrontati i dati su riportati con le caratteristiche del bene oggetto di stima, considerate le condizioni manutentive dello stesso, la sua esposizione, la distribuzione planimetrica dei locali, le dotazioni impiantistiche e le finiture, valutata la posizione del bene rispetto al territorio e considerato l'andamento del mercato nella zona in esame, questo valutatore ritiene 180,00 €/mq.

7.1 VALORE DI MERCATO

LOTTO UNICO – Capannone industriale libero su due lati Rondissone (TO) via Carpi nr. 15 [lotto unico]		
INFORMAZIONI SUI DATI SUPERFICIARI	Superfici determinate graficamente - Cfr. Schemi planimetrici predisposti dall'esperto scrivente redatti per sovrapposizione del rilievo a campione eseguito in loco su estratti delle planimetrie catastali (cfr. doc. 15 allegato).	
SUPERFICIE CONVENZIONALE / COMMERCIALE	Capannone: mq. 580,00 valutati al 100 %= Soppalco: mq. 50,00 valutati al 40 %= Tot. superficie conv./comm.	580,00 mq 20,00 mq 600,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili <i>Capannoni semindipendenti, stato conservativo mediocre</i>	180,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> Abbattimento prudenziale del 10% del valore di mercato per impossibilità di determinazione dei costi di sistemazione delle criticità rilevate in merito all'area esterna sul fronte nord dell'u.i. Abbattimento del 10% in ordine alla natura dell'unità immobiliare (capannone industriale libero unicamente su due lati, con accesso e manovra dall'esterno limitati e condizionati L'esame dello stato manutentivo e le condizioni del bene pignorato rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore ad abbattere ulteriormente del 10% il valore unitario individuato <i>Totale percentuale di deprezzamento: 30 %</i>	- 54,00 €/mq
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE PIGNORATO <i>Sup. convenzionale * (Valore unitario €/mq - abbattimenti) =</i> <i>mq 600,00 x (180,00 - 54,00 €/mq) =</i>	75.600,00 €
	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 30.500,00 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0% =</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO BENE PIGNORATO <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 del bene in parola è stimato pari a:</i> <i>75.600,00 € - 30.500,00 € =</i>		45.100,00 €

7.2 VALORE BASE D'ASTA

LOTTO UNICO – Capannone industriale libero su due lati Rondissone (TO) via Carpi nr. 15 [lotto unico]		
Valore di mercato normalizzato a corpo bene pignorato		45.100,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto:</i> $45.100,00 \text{ €} * 10\% =$	- 4.510,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita del bene pignorato è determinato pari a:</i> $45.100,00 \text{ €} - 4.510,00 \text{ €} = 40.590,00 \text{ €}$ <i>arrotondato per difetto a</i>		40.500,00 €

* * *

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

Tanto si prega riferire in merito all'incarico ricevuto.

Mathi, lì 31.10.2025

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

RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Documentazione Fotografica (<i>formato .jpg contenuta in cartella .rar</i>)	doc. A
Schemi planimetrici (<i>formato .jpg contenute in cartella .rar</i>)	doc. B
Immagine aerea	doc. 1
Estratto di mappa C.T.	doc. 2
Visura catastale storica C.F.	doc. 3
Planimetria catastale C.F.	doc. 4
Copia titolo provenienza del bene pignorato in capo al soggetto executato	doc. 5
Nota trascrizione nn. 21921/16235 del 04.07.2014	doc. 6
Nota trascrizione nn. 191561/14198 del 12.06.2014	doc. 7
Nota trascrizione nn. 21276/17752 del 11.11.1976	doc. 8
Ispezioni C.RR.II. Torino 2 a nome del debitore executato	doc. 9
Estratto urbanistico da Geoportale comunale	doc. 10
Esito ricerca Usi Civici	doc. 11
Nota trascrizione nn. 23680/17707 del 30.05.2025	doc. 12
Nota iscrizione nn. 29964/5300 del 16.07.2018	doc. 13
Nota iscrizione nn. 19158/2818 del 12.06.2014	doc. 14
Schemi planimetrici	doc. 15
Estratto Licenza Edilizia nr. 49/71	doc. 16
Estratto Dichiarazione Inizio Attività anno 2000	doc. 17
Estratto Dichiarazione Inizio Attività anno 2003	doc. 18