



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 363/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DAIKIN AIR CONDITIONING ITALY S.P.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

Avv. Annamaria MARCONE



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/02/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Emanuela MALERBA

CF: MLRMNL74C57L219K

con studio in TORINO (TO) CORSO RE UMBERTO n. 146

telefono: 01119710118

email: emanuela.malerba@laborando.it

PEC: emanuela.malerba@geopec.it



tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 1 di 22



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

A capannone artigianale a CUMIANA Via Giuseppe Chiantore 5, della superficie commerciale di **1.205,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- al piano terreno (1° f.t.) capannone artigianale a destinazione commerciale costituito da un locale principale destinato alla vendita, oltre a un locale di deposito, disimpegni e n. 2 locali servizi igienici.

La pavimentazione è in battuto di cemento parzialmente coperto nell'area vendita da strato di linoleum, i servizi igienici hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in alluminio. I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, mentre il portone carraio è di tipo a sezione verticale con ferramenta di sicurezza. L'ingresso del locale commerciale dispone di vetrate con serramenti in pvc e vetro camera con movimentazione di apertura automatizzate, dispone di aperture di sicurezza con maniglia antipanico spinta verso l'esterno.

I locali ad uso wc sono suddivisi in due locali, uno per disabili composto antibagno e bagno completo di lavabo, wc e doccia, il secondo bagno composto da due locali wc, tutti i wc hanno rivestimento delle pareti e pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'impianto della produzione acqua calda è autonomo con boiler elettrico posto nel vano bagno.

Sono presenti impianto antincendio, impianto termico (riscaldamento e raffrescamento) ad espansione diretta del tipo VRF per il riscaldamento degli ambienti costituito da sistema ad espansione diretta unità interne del tipo canalizzate ed due esterne, impianto di allarme e videosorveglianza, impianto elettrico.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è ad un piano fuori terra, ha struttura portante in elementi di calcestruzzo precompressi quali pilastri collegati tra di essi con fondazione in c.a. la copertura è a shed con serramenti apribili e non apribili. L'unità immobiliare è risultato in buono stato manutentivo e di conservazione. Si precisa che l'u.i. oggetto di pignoramento, posta nel complesso immobiliare di fabbricati destinati ad attività commerciali / artigianali, è ubicata catastalmente al civico 5 ma non identificata in loco.

Non è accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto del pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possono pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 5,75.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 472 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana TA, categoria D/8, rendita 10.700,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Chiantore n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 05/06/2024

Coerenze: aree ai mappali 400,418,428,429,426 e 412, altra porzione di fabbricato al mappale 473 E 472, aree ai mappali,401,421,423 e 402

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



B capannone artigianale a CUMIANA Via Giuseppe Chiantore 5, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- al piano terreno (1° f.t.) capannone artigianale a destinazione deposito costituito da un unico locale.

La pavimentazione è in battuto di cemento. Non sono presenti impianti. Altezza del locale è di 5,50 mt

L'accesso all'unità immobiliare avviene da cancello provvisorio posto su strada secondaria, dispone di accesso pedonale e carroia. I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, il portone carroia e di tipo a sezione verticale con ferramenta di sicurezza oltre portone a doppio battente con maniglione antipanico. Si precisa che l'u.i. oggetto di pignoramento, posta nel complesso immobiliare di fabbricati destinati ad attività commerciali / artigianali, è ubicata catastalmente al civico 5 ma non identificata in loco.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è ad un piano fuori terra, ha struttura portante in elementi di calcestruzzo precompressi quali pilastri collegati tra di essi con fondazione in c.a. la copertura è a shed con serramenti apribili e non apribili. L'unità immobiliare è risultato in buono stato manutentivo e di conservazione.

Non è accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni serventi l'unità oggetto del pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possono pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 472 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.250,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Chiantore n. 5 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: aree ai mappali 407,422,401,421, altra porzione di fabbricato al mappale 472 E 473, aree ai mappali 473

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.465,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 566.125,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 566.125,56
Data della valutazione:	19/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto



di affitto tipo 6+6, stipulato il 29/09/2014, con scadenza il 31/12/2020, registrato il 28/10/2014 a Torino 2 Rivoli ai nn. 005643 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 30.000,00.

E' oggetto di contratto di affitto l'unità immobiliare censita al F. 4 particella 472 sub 1 (Corpo A)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisano inoltre i creditori intervenuti:

-- società *** DATO OSCURATO *** decreto ingiuntivo n. 1252/2024 emesso in data 15.10.2024 dal Giudice di Pace di Torino divenuto definitivo e dichiarato esecutivo con decreto del Giudice di pace di Torino;

-- società *** DATO OSCURATO *** decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 6534/2024 R.G. 20695/2024 depositato Tribunale di Torino;

-- *** DATO OSCURATO *** per crediti specificati negli estratti di ruolo;

-- *** DATO OSCURATO *** per crediti specificati da atti pubblici.

Si precisa che le spese di cancellazione delle formalità/dei vincoli/ degli oneri e dei pesi saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 21/05/2012 a firma di Notaio GALLO-ORSI MAURIZIO ai nn. 9762/5762 di repertorio, iscritta il 23/05/2012 a ufficio Pubblicità immobiliare di Pinerolo ai nn. 3627/354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca iscritta sui beni oggetti di pignoramento ed altri, Catasto fabbricati comune Cumiana F. 4 Particella 472 , Catasto terreni Cumiana - sezione Tavernette F. 4 Mappale 407,415,422. decorrenza del mutuo 1 ottobre 2017. A margine della predetta iscrizione sono state annotate le seguenti formalità. Annotazione del 07/09/2017 atto notarile Gallo-Orsi Maurizio rep. 13557/8115 atto di rinegoziazione trascritto il 26/09/2017 n. 7196/839. Annotazione del 07/09/2017 atto notarile Gallo-Orsi Maurizio rep. 13557/811 erogazione a saldo trascritto il 26/09/2017 n. 7197/840, a favore della Cassa di Risparmio di Asti spa. Si precisa che la parte mutuataria *** DATO OSCURATO *** ha ricevuta dalla Cassa di Risparmio di Asti spa erogazione parziale del suddetto mutuo, per la complessiva somma di





€ 644.500,00 la parte mutuataria rinuncia a ritarere la restante parte del capitale mutuato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 9990 di repertorio, trascritta il 03/06/2024 a Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 4580/3764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

Pignoramento immobiliare dal valore complessivo di euro 30.060,82 oltre interessi successivi e tutte le necessarie spese occorrente

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
L'unità immobiliare è priva di spese di gestione comuni con altre unità immobiliari	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le due porzioni di edificio oggetto del presente pignoramento insistono su un'area che è distinta al catasto terreni del Comune di Cumiana, sez. Tavernette , al Foglio 4 mappale 472.

La particella n. 472 è derivata dalla fusione di quelle che furono le originarie particelle 403,404,408,419,420,427, 430.

Gli immobili sopra descritti sono stati interessati da convenzione edilizia stipulata col Comune di Cumiana per atto del 18/01/2006 al repertorio n. 21992/12930 rogito Notaio Roberto Martino di Torino trascritto a Pinerolo in data 11/02/2006 ai n. 1561/1080.

Tali immobili sono denunciati al Catasto Fabbricati del Comune di Cumiana Sez. Tavernette al F. 4 particella 472 subalterni 1 e 2.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2012), con atto stipulato il 16/04/2012 a firma di Notaio Gallo-Orsi Maurizio ai nn. 9719/5736 di repertorio, registrato il 19/04/2012 a Torino 1 ai nn. 7949, trascritto il 26/04/2012 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Pinerolo ai nn. 3032/2477.

Nell'atto vengono acquistate tra l'altro le particelle 408, 427 su cui sono stati edificati gli immobili ora oggetto di pignoramento (mappale 472)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2012), con atto stipulato il 16/04/2012 a firma di Notaio Gallo-Orsi Maurizio ai nn. 9719/5736 di repertorio, registrato il 19/04/2012 a Torino 1 ai nn. 7949, trascritto il 26/04/2012 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Pinerolo ai nn. 3033/2478.



Acquista tra l'altro le particelle 404,420,403,419,430 su cui sono stati edificati gli immobili ora oggetto di pignoramento (mappale 472)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1996 fino al 08/06/2007), con atto stipulato il 20/12/1966 a firma di NOTAIO IVO GROSSO ai nn. 64978/9145 di repertorio, registrato il 27/12/1998 ai nn. 8346/6790, trascritto il 27/12/1996 a Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 8346/6790.

Nell'atto vengono acquistate tra l'altro le particelle 46 (diventata 404), particella 58 (diventata 408), particella 111(diventata 427), particella 59 (diventata 420)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/2007 fino al 13/06/2008), con atto stipulato il 08/06/2007 a firma di Notaio Martino Roberto ai nn. 23638/14299 di repertorio, trascritto il 21/06/2007 a Ufficio Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 6235/4019.

Nell'atto vengono acquistate tra l'altro le particelle 268 (diventata 408), particella 111/P (diventata part. 427), particella 275 (diventata 420) particella 46 (diventata 404)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2008 fino al 16/04/2012), con atto stipulato il 13/06/2008 a firma di Notaio Cappetta Leonardo ai nn. 55771/14064 di repertorio, trascritto il 07/07/2008 a Ufficio Pubblicità immobiliare di Pinerolo ai nn. 6334/4555.

Nell'atto vengono acquistat tra l'altro le particelle 302(diventata 408) ,particella 281 (diventata 427)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 21/05/2010 fino al 16/04/2012), con atto stipulato il 21/05/2010 a firma di Notaio Gamba Benvenuto ai nn. 178568/48495 di repertorio, trascritto il 07/06/2010 a Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo ai nn. 4726/3426.

Nell'atto vengono acquistate tra l'altro le particelle 275 (diventata 420) ,particella 301 (diventata part. 404)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **106/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale e deposito - lotti 3E e 3D, presentata il 21/06/2010 con il n. 2374/VI.3 di protocollo, rilasciata il 31/03/2011 con il n. 106/2010 di protocollo.

Risulta rilasciato provvedimento autorizzativo unico n. 52/2011 e variante

Permesso di costruire. Variante in corso d'opera al 106/2010/2011 N. **106bis/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale e deposito. Lotti 3E e 3D. Variante in corso d'opera, presentata il 13/06/2011, rilasciata il 14/09/2011 con il n. 106 bis/2010 di protocollo

Scia di frazionamento di pratica edilizia a permesso di costruire 106 bis/2010 del 14/09/2011. N. **164/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lotto 3D-3E/2, presentata il 22/09/2011, rilasciata il 03/10/2011 con il n. SCIA 71/2011 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**



Si indica che il lotto 3E-3D viene frazionato in lotti 3D-3E/1 e 3D-3E/2. Il 3D-3E/2 riguarda lotto oggetto di pignoramento. risulta rilasciata pratica per attività produttive n. 415/2011 Viene successivamente presentata una variante in C.O. a SCIA di frazionamento a premesso di costruire n. 106bis/2010 del 14/09/2011 pratica edilizia non definita

Parere di compatibilità urbanistica N. **358/2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova apertura di media struttura di vendita, presentata il 18/12/2014 con il n. 8917/2014 di protocollo, rilasciata il 26/05/2015 con il n. 358/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 3D-3E/2 - catasto fabbricati F 4 mapp 472 sub 1. .

Risulta rilasciata provvedimento autorizzativo unico per le attività produttive n. 74/2015 per apertura di media struttura di vendita di generi non alimentari

SCIA IN SANATORIA PER OPERE INTERNE ED ESTERNE e Attestazione agibilità N. **61/2024**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ed esterne a capannone commerciale, presentata il 11/03/2024 con il n. SCIA 46/2024 di protocollo, agibilità del 11/03/2024. Il titolo è riferito solamente a Lotto 3D-3E/2 - catasto fabbricati F 4 mapp 472 sub 1

Certificato collaudo strutture conglomerato cementizio armato N. **35513**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di capannone industriale ad uso commerciale e deposito NCT - sez. Tavernette al F. 4 Particelle 151,275,280,281,289,290,295,301,302,303 e 304, presentata il 27/04/2012 con il n. 35513 di protocollo, rilasciata il 26/04/2012.

Si indica denuncia opere servizio sismico ARPA Piemonte del 18/04/2012 prot. 33247

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante organica al P.R.G.C. appr. dalla Giunta Regionale con delib. n. 25-27880, Progetto def. di variante strutturale n. 1/2008 al P.R.G.C. di adeg al P.A.L. appr.o con delib. Cons. Com. n. 50, Progetto Tecnico def. Variante P.R.G.C n. 156 D.C.C., l'immobile ricade in zona ZONA urbanistica: DR.2 - in salvaguardia zona urbanistica CE. Norme tecniche di attuazione ed indici: area normativa - DR 2: area artigianale e commerciali di riordino - CE: Tessuti Commerciali Esistenti. Il lotto denominato 3D 3E era sottoposto a convenzione edilizia piano attuativo PEC "CUMIANA INSIEME" approvato con deliberazione n. 18 del 31/05/2005 convenzione atto Notaio Martino del 18/02/2006 repertorio 21992/12930 di durata decennale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state realizzate n. 2 nuove aperture esterne di cui una porta ed una finestra sul prospetto nord, sul prospetto est è stata realizzata una nuova apertura. (normativa di riferimento: DPR. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria contestualmente alla richiesta di agibilità, inoltre saranno da definire le opere di urbanizzazione prima del rilascio della richiesta di agibilità (oneri non quantificabili).

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

Costi di regolarizzazione:

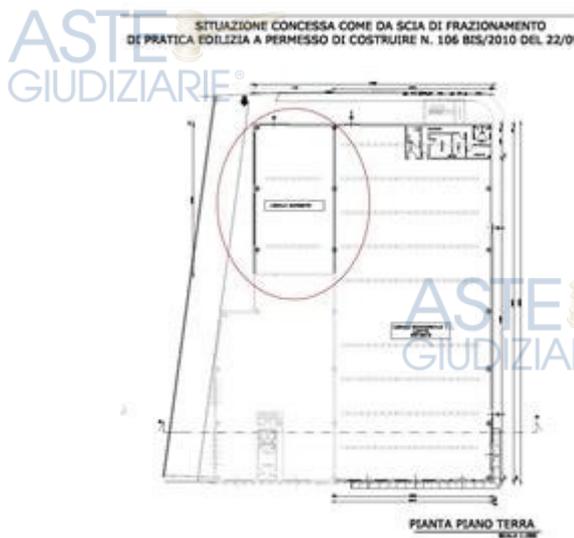
- oneri professionali per redazione di istanza edilizia: €1.800,00
- sanzione amministrativa : €516,00



• diritti di segreteria: €.135,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: da concordarsi con l'ufficio tecnico comunale
Questa situazione è riferita solamente a catasto urbano Sezione TA F. 4 Particella 472 sub 2



Stralcio tavola di progetto_Scia di frazionamento P.C. 106bis2010

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a catasto urbano Sezione TA F. 4 Particella 472 sub 1



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria è conforme allo stato dei luoghi ma non al titolo edilizio

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a catasto urbano Sezione TA F. 4 Particella 472 sub 2





catasto urbano Sezione TA F. 4 Particella 472 sub 2

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



catasto urbano Sezione TA F. 4 Particella 472 sub 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CUMIANA VIA GIUSEPPE CHIANTORE 5

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a CUMIANA Via Giuseppe Chiantore 5, della superficie commerciale di **1.205,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- al piano terreno (1° f.t.) capannone artigianale a destinazione commerciale costituito da un locale principale destinato alla vendita, oltre a un locale di deposito, disimpegni e n. 2 locali servizi igienici.

La pavimentazione è in battuto di cemento parzialmente coperto nell'area vendita da strato di linoleum, i servizi igienici hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in alluminio. I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, mentre il portone carraio è di tipo a sezione verticale con ferramenta di sicurezza. L'ingresso del locale commerciale dispone di vetrate con serramenti in pvc e vetro camera con movimentazione di apertura automatizzate, dispone di aperture di sicurezza con maniglia antipanico spinta verso l'esterno.

I locali ad uso wc sono suddivisi in due locali, uno per disabili composto antibagno e bagno completo di lavabo, wc e doccia, il secondo bagno composto da due locali wc, tutti i wc hanno rivestimento delle pareti e pavimentazione in piastrelle di ceramica. L'impianto della produzione acqua calda è autonomo con boiler elettrico posto nel vano bagno.

Sono presenti impianto antincendio, impianto termico (riscaldamento e raffrescamento) ad espansione diretta del tipo VRF per il riscaldamento degli ambienti costituito da sistema ad espansione diretta unità interne del tipo canalizzate e due esterne, impianto di allarme e videosorveglianza, impianto elettrico.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è ad un piano fuori terra, ha struttura portante in elementi di calcestruzzo precompressi quali pilastri collegati tra di essi con fondazione in c.a. la copertura è a shed con serramenti apribili e non apribili. L'unità immobiliare è risultato in buono stato manutentivo e di conservazione. Si precisa che l'u.i. oggetto di pignoramento, posta nel complesso immobiliare di fabbricati destinati ad attività commerciali / artigianali, è ubicata catastalmente al civico 5 ma non identificata in loco.

Non è accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto del pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possono pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 5,75.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 472 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana TA, categoria D/8, rendita 10.700,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Chiantore n. 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del 05/06/2024

Coerenze: aree ai mappali 400,418,428,429,426 e 412, altra porzione di fabbricato al mappale 473 E 472, aree ai mappali ,401,421,423 e 402

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2011.





prospetto su strada



zona vendita



zona deposito



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto di mappa catasto terreni - Cumina /B foglio 4



prospetto da strada - Corpo A

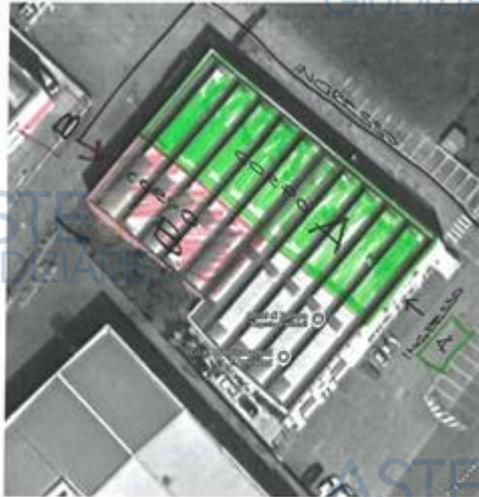


prospetto da strada - Corpo B



estratto mappa -
identificazione del lotto





identificazione degli accessi al corpo A e B



SERVIZI

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 11 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

al di sopra della media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che la classe energetica è A1





REGIONE
PIEMONTE

Numero N. 2024 101746 0052

RICEVUTA A.P.E.

Si attesta che il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) ha ricevuto il seguente attestato A.P.E.:

Codice identificativo A.P.E.: 2024 101746 0052 Data Inviato: 05/06/2024

Numero protocollo: 001530060/0024

Certificatore: GALETTO FAUSTO

Scoperto/avvenuto in data: 04/06/2024

Destinazione d'uso: Edificio adibito ad attività commerciali e assimilabili quali: negozi, negozi di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, espositivi

Motivazione classificazione: Altro - Agibilità

Provincia: TORINO

Comune: CUMIANA

Codice Catastale: 0202

Indirizzo: VIA GIUSEPPE CHIANTOREL

Dati catastali principali: sez. TA foglio 4 particella 472 subalterno 1.

Per verificare la validità della firma digitale dell'APE, è necessario utilizzare un qualunque strumento di verifica di firma digitale (esempio DICE) a disposizione.



Firma SIPA/024

REGIONE PIEMONTE
DIREZIONE REGIONALE
ENERGIE E SOSTENIBILITÀ
SEZIONE ATTESTATI
INFORMATIVI PRESTAZIONE
ENERGETICA EDIFICI

Pagina 1 di 1

Ricevuta APE



CLASSE ENERGETICA:



[95,26 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2024 101746 0052 registrata in data 05/06/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area commerciale H 5.50 mt	825,00	x	100 %	=	825,00
area di deposito H 5.50 mt	290,00	x	100 %	=	290,00
bagni - locali accessori H 2.70 mt	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	1.205,00				1.205,00



tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 13 di 22





Planimetria catastale



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2025

Fonte di informazione: Centro servizi case

Descrizione: CAPANNONE MQ 2.200. Ampio capannone commerciale

Indirizzo: strada Pinerolo 42

Superfici principali e secondarie: 2200

Superfici accessorie:

Prezzo: 890.000,00 pari a 404,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2022

Fonte di informazione: Nordedil

Descrizione: vendita capannone a destinazione commerciale, unico senza pilastrature interne oltre a locali accessori ad uso servizi, uffici, spogliatoio





Indirizzo: strada Pinerolo 40
 Superfici principali e secondarie: 280
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 125.000,00 pari a 446,43 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 13/09/2022
 Fonte di informazione: Nordedil

Descrizione: Il capannone destinazione commerciale dotato di anello antincendio. E' collegato alla rete del metano. Gli impianti di riscaldamento sono funzionanti anche se da revisionare. Capannone collegato alla fognatura. Tetto in ottimo stato rifatto da poco.



Indirizzo: strada Pinerolo 40
 Superfici principali e secondarie: 500
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 190.000,00 pari a 380,00 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	890.000,00	125.000,00	190.000,00
Consistenza	1.205,00	2.200,00	280,00	500,00
Data [mesi]	0	1,00	30,00	30,00
Prezzo unitario	-	404,55	446,43	380,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	380,00	380,00	380,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	890.000,00	125.000,00	190.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-378.100,00	351.500,00	267.900,00
Prezzo corretto	511.900,00	476.500,00	457.900,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **482.100,00**
 Divergenza: 10,55% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.205,00 x 400,08 = **482.096,40**





RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 482.096,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 482.096,40

BENI IN CUMIANA VIA GIUSEPPE CHIANTORE 5

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone artigianale a CUMIANA Via Giuseppe Chiantore 5, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- al piano terreno (1° f.t.) capannone artigianale a destinazione deposito costituito da un unico locale.

La pavimentazione è in battuto di cemento. Non sono presenti impianti. Altezza del locale è di 5,50 mt

L'accesso all'unità immobiliare avviene da cancello provvisorio posto su strada secondaria, dispone di accesso pedonale e carraio. I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera, il portone carraio è di tipo a sezione verticale con ferramenta di sicurezza oltre portone a doppio battente con maniglione antipanico. Si precisa che l'u.i. oggetto di pignoramento, posta nel complesso immobiliare di fabbricati destinati ad attività commerciali / artigianali, è ubicata catastalmente al civico 5 ma non identificata in loco.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato è ad un piano fuori terra, ha struttura portante in elementi di calcestruzzo precompressi quali pilastri collegati tra di essi con fondazione in c.a. la copertura è a shed con serramenti apribili e non apribili. L'unità immobiliare è risultato in buono stato manutentivo e di conservazione.

Non è accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni serventi l'unità oggetto del pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possono pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 472 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.250,00 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Chiantore n. 5, piano: T, intestato a *** DATO

OSCURATO

Coerenze: aree ai mappali 407,422,401,421, altra porzione di fabbricato al mappale 472 E 473, aree ai mappali 473

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Locale deposito



Locale deposito

tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 16 di 22



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto di mappa catasto terreni - Cumina /B foglio 4



prospetto da strada - Corpo A

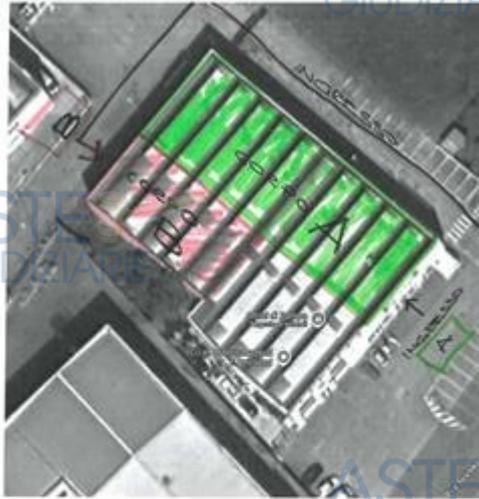


prospetto da strada - Corpo B



estratto mappa -
identificazione del lotto





identificazione degli accessi al corpo A e B



SERVIZI

supermercato

nella media

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 11 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è disponibile l'attestato di prestazione energetica

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale deposito	260,00	x	100 %	=	260,00

tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 18 di 22



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Totale:

260,00

260,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/01/2024

Fonte di informazione: Nordedil

Descrizione: vendita capannone a destinazione commerciale di circa 280 mq. Si tratta di un capannone avente altezza interna di 8,50 metri, che è stato utilizzato come supermercato e che presenta attualmente ancora predisposizioni atte a tale scopo.

Indirizzo: strada Pinerolo 40

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 446,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 19 di 22



Fonte di informazione: Nordedil

Descrizione: Vendita capannone a destinazione commerciale di circa 500 mq

Indirizzo: strada Pinerolo 40

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 380,00 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	125.000,00	190.000,00
Consistenza	260,00	280,00	500,00
Data [mesi]	0	14,00	13,00
Prezzo unitario	-	446,43	380,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	380,00	380,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	125.000,00	190.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-7.600,00	-91.200,00
Prezzo corretto	117.400,00	98.800,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **108.100,00**

Divergenza: 15,84% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 260,00 x 415,77 = **108.100,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento di valore per destinazione d'uso deposito	-21.620,04



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 86.480,16

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 86.480,16





9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Cumiana, agenzie: idealista, casa.it, immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Omi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	1.205,00	0,00	482.096,40	482.096,40
B	capannone artigianale	260,00	0,00	86.480,16	86.480,16
				568.576,56 €	568.576,56 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.451,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 566.125,56

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 566.125,56

ASTE GIUDIZIARIE®
data 19/02/2025

tecnico incaricato: geom. Emanuela MALERBA

Pagina 21 di 22



il tecnico incaricato
geom. Emanuela MALERBA

