TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

414/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Silvia SEMINI

CUSTODE:

Dott.ssa Marina ANTONELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Susanna Cividini

CF:CVDSNN59M60L219N
con studio in TORINO (TO) VIA MENTANA 19
telefono: 011543419
email: cividinisusanna@gmail.com
PEC: susanna.cividini@pct.pecopen.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 414/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

capannone industriale a TROFARELLO VIA RICCARDO LOMBARDI n.10 Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 407 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria D/7, rendita 10.172,00 Euro, indirizzo catastale: VIA RICCARDO LOMBARDI 10, piano: T-1, intestato a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.094,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 263.750,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 263.700,00**
Data della valutazione:	**17/10/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 16/07/2024, l'immobile risultava occupato dal debitore il quale svolge, all'interno del fabbricato in esame, un'attività artigianale quale titolare della ditta individuale " ".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

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:

La Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Trofarello, stipulata il 24/07/1991 a firma di notaio Simona RUBINO MASSARETTO ai nn. 194396 di repertorio, registrata il 01/08/1991 a Moncalieri ai nn. 1298, a favore di Comune di Trofarello, derivante da rogito notaio S. Rubino Massaretto.

Dalla lettura della Convenzione Edilizia visionata presso l'Archivio Storico di Torino, risulta che per la redazione del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO si sono consorziate le società, s.n.c. e S.p.A., per la realizzazione dell'ampliamento del capannone esistente (sul mappale 6) verso il fronte Nord dello stesso, che consiste nella formazione di un unico grande locale con accessi carrai sui lati Nord e Sud dell'ampliamento, oltre ad un'altro capannone sul fronte Est.

I proponenti risultano proprietari dei terreni distinti al catasto Terreni del comune di Trofarello al foglio 9, mappali n. 6 e n. 16 per una superficie territoriale totale di mq. 15.979, i quali sono inseriti nel P.R.G.C. zona di tipo Cp1 di cui art, 13.6 delle Norme Tecniche di Attuazione approvato con delibera della Giunta Regionale n. 88/23949 - 11/10/1988.

Il P.E.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 5/12/1977 n.56 è stato predisposto a firma dell'arch. . Il progetto ha ottenuto Parere Favorevole Condizionato dalla commissione Urbanistica Comunale espresso in data 07/11/1989, Delibera Consigliare n. 43 del 09/05/1991 per cui ha ottenuto formale approvazione.

In tali aree di pertinenza degli edifici a destinazione industriale con superficie fondiaria di mq. 10.690, la superficie massima copribile è pari a mq. 5.326 (compresa l'area già coperta del capannone esistente di mq. 2.649), l'ampliamento del capannone a Nord prevede una superficie di mq. 2.075,50, mentre l'ampliamento previsto sul fronte Est prevede una superficie di mq. 600.

Tali interventi di ampliamento sono visionabili negli stralci delle planimetrie allegate alla presente relazione ed acclusi alla Convenzione.

(Si precisa che la porzione di capannone, oggetto della presente procedura, faceva parte dell'intero capannone già realizzato nel 1985/1986).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/02/2008 a firma di Notaio OSELLA Paolo ai nn. 49356/23878 di repertorio, iscritta il 03/03/2008 a Torino 2 ai nn. 11320/2187, a favore di , contro derivante da 00175 Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1137500,00.

Importo capitale: 650000,00.

Durata ipoteca: 20.

L'immobile oggetto di iscrizione è così descritto al quadro "D" della nota di iscrizione: " [...] IMMOBILE SITO IN TROFARELLO (TO), VIA RICCARDO LOMBARDI NUMERO 10, DI CUI AL QUADRO B. DETTO IMMOBILE RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

TORINO COMUNE DI TROFARELLO, GIUSTA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEI PREESISTENTI MAPPALE 16 SUBB. 2 ET 1, MAPPALE 155 E MAPPALE 156 PRESENTATA ALL'U.T.E. DI TORINO IN DATA 23 NOVEMBRE 2007 ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA TO0783159."

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 22/05/2024 a firma di U.N.E.P. - TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 5150 di repertorio, trascritta il 22/05/2024 a Torino 2 ai nn. 21310/16213, a favore di contro

Il quadro "D" della nota di trascrizione riporta: " RELATIVAMENTE AL QUADRO "B" SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE E LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE SUDDETTE UNITA' COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE, SONO DA RITENERSI COMUNI, ENTI URBANI, (TERRENO DISTINTO AL NCT DI TROFARELLO FGL.9 MAPPALE 407), DIRITTI, RAGIONI ED ACCESSORI, FRUTTI ED ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, COMPRESE LE COSTRUZIONI ERETTE OD ERIGENDE.SI PRECISA CHE IL CREDITO PER IL QUALE SI PROCEDE AMMONTA AD EURO 542.338,85 OLTRE INTERESSI, SPESE, ONERI ED ACCESSORI COME INDICATI IN PRECETTO".

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 non costituisce condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

nato a il c.f.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2007), con atto stipulato il 14/12/2007 a firma di notaio Paolo OSELLA ai nn. 48645/23216 di repertorio, trascritto il 19/12/2007 a Torino 2 ai nn. 69520/40864.

Il quadro "D" della nota di trascrizione precisa : "IL SIGNOR E' INTERVENUTO ALL'ATTO QUALE TITOLARE DELLA DITTA " " CORRENTE IN , , CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO NUMERO ED ISCRITTA AL REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO DELLA C.C.I.A.A. DI TORINO AL NUMERO , PARTITA IVA . L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI TORINOCOMUNE DI TROFARELLO, ANCORA INTESTATO ALLA GIUSTA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEI PREESISTENTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

MAPPALE 16 SUBB. 2 ET 1, MAPPALE 155 E MAPPALE 156 PRESENTATA ALL'U.T.E. DI TORINO IN DATA 23 NOVEMBRE 2007 ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA TO0783159. LA VENDITA E' STATA FATTA SOTTO LA PRECISA OSSERVANZA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA CON IL COMUNE DI TROFARELLO CON ATTO A ROGITO NOTAIO Simona RUBINO MASSARETTO IN DATA 24 LUGLIO 1991, NUMERO 194396 DI REPERTORIO, REGISTRATO A MONCALIERI IL PRIMO AGOSTO 1991 AL NUMERO 1298".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

con Sede in Codice fiscale per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/2003 fino al 14/12/2007), con atto stipulato il 24/12/2003 a firma di notaio Fabrizio OLIVERO ai nn. 6358/3742 di repertorio, trascritto il 03/01/2004 a Torino 2 ai nn. 1409/1080.

Atto di provenienza ultraventennale. l'immobile è pervenuto in maggior corpo e con diversa consistenza, distinto al fg 9 particelle 155 e 156 graffate e particella 16 subalterni 1 e 2

sede c.f. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/12/2007 fino al 14/12/2007), con atto stipulato il 14/12/2007 a firma di notaio Paolo OSELLA ai nn. 48644/23215 di repertorio, trascritto il 19/12/2007 a Torino 2 ai nn. 69519/40863.

L'immobile è pervenuto in maggior corpo insieme alle u.i. distinte al fg 9 particelle 406 e 408 (entrambe non pignorate e non oggetto della presente procedura) ed al riguardo la nota di trascrizione, al quadro "D" precisa: "L'IMMOBILE IN OGGETTO RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI TORINO COMUNE DI TROFARELLO GIUSTA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO E FUSIONE DEI PREESISTENTI MAPPALE 16 SUBB, 2 ET 1, MAPPALE 155 E MAPPALE 156 PRESENTATA ALL'U.T.E. DI TORINO IN DATA 23 NOVEMBRE 2007 ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA TO0783159. LA VENDITA E' STATA FATTA SOTTO LA PRECISA OSSERVANZA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA CON IL COMUNE DI TROFARELLO CON ATTO A ROGITO NOTAIO RUBINO MASSARETTO IN DATA 24 LUGLIO 1991, NUMERO194396 DI REPERTORIO, REGISTRATO A MONCALIERI IL PRIMO AGOSTO 1991 AL NUMERO 1298"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di un edificio industriale costruito in due tempi distinti: una prima parte è stata realizzata tra gli anni 1985/1986 ed una seconda parte, relativa ad opere di ampliamento, eseguite tra gli anni 1992/1995. A seguito della Concessione Edilizia 37/85 per il progetto di fabbricato industriale uso manifatturiera varia rilasciata in data 29/04/1985 è stata autorizzata abitabilità/usabilità del capannone in data 27/01/1986. Successivo Piano Esecutivo Convenzionato per l'ampliamento del capannone esistente approvato dal Comune di Trofarello con delibera C.C. n. 43 del 09/05/1991 e successiva stipula della relativa Convenzione Edilizia Stipulata rogito notaio S. Rubino Massaretto il 24/07/1991.

Successiva richiesta di C.E. per costruzione di tettoia aperta, rilasciata dal Comune di Trofarello n° 139/85 del 22/11/85.

Successiva presentazione da parte dell'attuale proprietario esecutato di Denuncia di Inizio Attività n° 106/07 con fine lavori del 23/12/2008, per la realizzazione di muro divisorio interno da proprietà di terzi, divisione interne dei locali, modifiche di facciata, consistenti in aperture di due portoni carrai su cortile di proprietà e realizzazione di servizi igienici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

Nel 2008 è stata presentata dalla società una pratica edilizia per ristrutturazione edilizia per suddivisione di capannone industriale in due unità separate, per cui è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 19/08 del 19/02/2008 (SUAP). Tale suddivisione dell'intera originaria struttura ha generato l'attuale porzione di capannone oggetto di procedura esecutiva.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 143/80** e successive varianti, intestata a società per lavori di costruzione fabbricato industriale, rilasciata il 29/04/1985 con il n. 37/85 di protocollo, agibilità del 27/01/1986 con il n. 37/85 di protocollo.
E' stata presentata una variante alla C.E. 143/80 in data 18/12/1980 per cui è stata rilasciata la C.E. n° 37/85.

Denuncia di ultimazione lavori **N. 37/85**, intestata a Società per lavori di costruzione fabbricato industriale , presentata il 29/04/1985.
Il titolo è riferito solamente a fine lavori.
Le opere sono ultimate in data 30/05/1985.

Concessione Edilizia **N. 139/85**, intestata a Società di per lavori di COSTRUZIONE TETTOIA APERTA, rilasciata il 22/11/1985

Denuncia Inizio Attività **N. 106/07**, intestata a per lavori di Realizzazione di muro interno di divisione da capannone confinante di proprietà di terzi. Divisione interna della porzione di capannone oggetto di indagine. Apertura in facciata di due portoni carrai e realizzazione di servizi igienici, presentata il 24/12/2007.
L'intervento è riferito alla porzione di capannone identificato in progetto come "LOTTO 2" di proprietà della ditta

PRMESSO DI COSTRUIRE **N. 36/08**, intestata a sig.ra legale rappresentante, per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER LA SUDDIVISIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE IN DUE UNITA' SEPARATE, presentata il 19/02/2008, rilasciata il 03/06/2008.
L'intervento riguarda la divisione dell'immobile in due lotti distinti, Lotto 1 e lotto 2, mediante la chiusura di due portoni interni e costruzione di nuova muratura in clz. Per l'accesso ai due nuovi lotti si utilizzeranno i cancelli carrai e pedonali esistenti: il Lotto "2", oggetto della presente procedura, manterrà gli ingressi dalla via Lombardi e via Rigolfo Mattei.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, l'immobile ricade in zona DI.3: Distretto Industriale 3 - zona Cp1 - m. Norme tecniche di attuazione ed indici: Normata dalla scheda normativa delle zone Cp1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si riassumono di seguito le difformità riscontrate:

1) E' stata riscontrata la presenza di AMIANTO nella copertura del capannone;

2) La distribuzione planimetrica interna non è conforme sia alla planimetria catastale, sia agli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

elaborati grafici in pianta allegati alle ultime pratiche edilizie depositate e visionate dalla scrivente nel fascicolo agli atti del Comune in esame: Permesso di Costruire n°19/08 del 19/02/2008 e DIA n° 160/07 presentata dall'attuale proprietà, legale rappresentate della ditta

3) costruzione di tettoia sul lato Sud del capannone non conforme alla pratica edilizia C.E. n° 174/85 del 27/01/1986.

In merito al punto 1) copertura in amianto, la scrivente è in grado di dare esclusivamente degli importi indicativi a metro quadrato riferiti ai due diversi tipi di interventi che consistono in: circa €. 35,00/mq. per la rimozione e circa €. 80,00/mq. per l'incapsulamento.

Sono da considerare inoltre i costi, non quantificabili in questa sede, dell'allestimento del cantiere, ponteggi, mezzi di sollevamento etc.., i costi della nomina del Responsabile Tecnico Amianto che dovrà elaborare il Piano di Manutenzione, Controllo Amianto e verificarne le condizioni di degrado.

Sarà inoltre necessario il piano di smaltimento dell'amianto, documento che regola le modalità di rimozione e smaltimento di materiale contenente amianto.

Il piano deve essere redatto da ditte specializzate e autorizzate, che devono verificare la presenza di amianto, adottare le misure di sicurezza necessarie e trasportare i rifiuti in discariche autorizzate. Il piano deve essere inviato al Servizio Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro (SPSAL) del Dipartimento di Sanità Pubblica, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori della copertura che potrebbero comportare ulteriori costi.

Si riferisce inoltre che sarà necessario presentare una una pratica edilizia "SCIA", redatta da tecnico abilitato, per cui saranno da prevedere anche i costi del professionista incaricato.

In merito al punto 2) difformità distributive interne, come già precisato al capitolo 8.1. sono sanabili con la presentazione di pratica edilizia CILA in SANATORIA con i costi indicativi stimati ed indicati nella presente relazione.

In merito al punto 3) costruzione tettoia, dalle verifiche in loco, rilievi e stato autorizzato, con particolare riferimento alle disposizioni normative vigenti del Piano del comune in questione, l'art. 30 disciplina che la costruzione di nuove opere costituenti pertinenze quali recinzioni, pergolati, tettoie etc. l'assenso di dette opere avviene alle condizioni di cui al punto d): l'incremento della superficie coperta derivante dalla nuova costruzione non deve essere superiore al 10% di quella esistente.
La superficie realizzata della tettoia in esame risulterebbe eccedente rispetto alle superfici consentite.
Si ritiene pertanto che sarà necessaria la rimessa in pristino della costruzione come da titolo autorizzato con opere di demolizione e rimozione.

Tale intervento, ad oggi, non è quantificabile.

Tra i documenti sopra elencati per la regolarizzazione della costruzione sarà necessario aggiornare la planimetria catastale con la presentazione della pratica DOCFA.

Si precisa inoltre che saranno a carico, sempre dell'eventuale acquirente, la presentazione di eventuali pratiche edilizie, opere, onere ed adempimenti amministrativi richiesti dal Comune di Trofarello e non specificate nella presente relazione.

Si fa presente che tutti gli importi sopra riportati sono indicativi, non essendo gli stessi preventivabili in maniera assoluta.

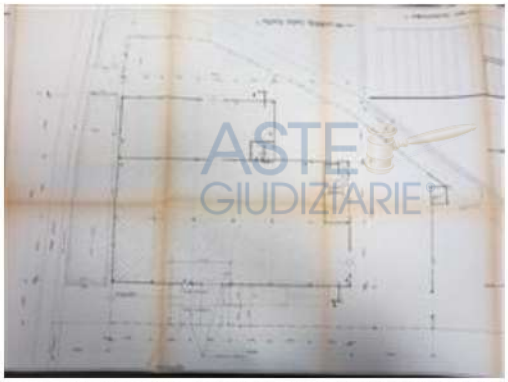
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di tettoia
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Questa situazione è riferita solamente alla realizzazione di tettoia sul lato Sud della struttura industriale.

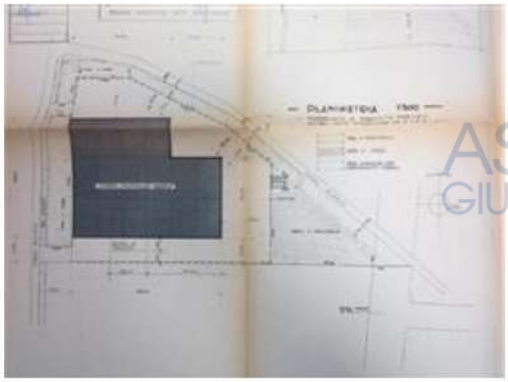
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

Di seguito vengono riportati stralcio degli elaborati grafici in pianta allegati alla C.E. n° 174/85 datata 27/01/1986, per l'esecuzione di nuova tettoia.



progetto tettoia aperta - sono indicate le misure dell'intervento.



TETTOIA autorizzata C.E. n° 174/85 in data 27/01/1986

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione degli spazi interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di pratica edilizia CILA in SANATORIA come indicato dal Tecnico responsabile del comune di Trofarello.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria : €.130,00
- sanzione: €.1.000,00
- redazione e presentazione di pratica edilizia da parte di professionista abilitato incaricato.: €.2.500,00.

Questa situazione è riferita al fabbricato a due piani fuori terra edificato all'interno del capannone in esame, dove sono stati ricavati, al piano terreno, i locali uffici, spogliatoio e servizi igienici, al piano secondo l'unità abitativa, oltre ad una scala in legno e ferro.

CRITICITÀ: ALTA

Conformità edilizia:
Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di copertura in Eternit della struttura industriale capannone.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..
Decreto del Ministero della Sanità del 6 settembre 1994 prevede che venga individuata la figura di un tecnico qualificato responsabile che, a seguito di sopralluoghi e accertamenti tecnici individui la procedura corretta da adottare in rispondenza alle normative vigenti per la bonifica del manufatto contente amianto (M.C.A.). L'operazione di bonifica previsto dalla normativa individua tre diverse tipologie di intervento:

- Rimozione-Incapsulamento-Confinamento dell'amianto.

Questo tipo di intervento dovrà essere effettuato da un'impresa certificata.

Ad oggi la scrivente non è in grado di stimare i costi complessivi dell'intervento, in quanto non è definibile la tipologia dell'operazione di bonifica ed i relativi costi del piano di sicurezza, come già trattato al capitolo 8 "Giudizi di conformità".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento planimetria catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- diritti presentazione: €.50,00
- onere del professionista abilitato : €.600,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TROFARELLO VIA RICCARDO LOMBARDI 10

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a TROFARELLO VIA RICCARDO LOMBARDI n.10 Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 407 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria D/7, rendita 10.172,00 Euro, indirizzo catastale: VIA RICCARDO LOMBARDI 10, piano: T-1, intestato a

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, la via R. Lombardi rientra nell'area ad Ovest di Rio Sauglio, S. Com. al Molino della Splua, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico risulta scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

capanone e ingresso principale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media

esposizione: al di sopra della media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene pignorato è ubicato nel comune di Trofarello (To) via Riccardo Lombardi n° 10, risulta un capannone ad uso artigianale-produttivo, elevato a due piani fuori terra, tettoia, fabbricato ad uso uffici/residenziale e cortile di pertinenza.

Si accede dalla via pubblica a mezzo di ampio cancello che immette nel cortile di proprietà prospicente agli ingressi del capannone, degli uffici e dell'unità abitativa. Il terreno è sistemato a piazzale di manovra pavimentato con asfalto.

L'area complessiva del compendio pignorato è formata dal mappale 407 del foglio 9 di circa mq. 2133 del Catasto Terreni del Comune di Trofarello.

Il capannone risulta così composto:

- piano terreno (I° f.t.): ampio spazio per le lavorazioni ed il processo produttivo;

All'interno della struttura è stato realizzato un edificio a destinazione uffici, spogliatoi e abitazione custode così distribuito:

- piano terreno: diviso in due unità immobiliari, una con ingresso dal cortile di pertinenza accede agli uffici composti da due camere, un ripostiglio. un disimpegno ed un servizio igienico; l'altra, con ingresso dall'interno del capannone, è composto da un corridoio che disimpegna un locale spogliatoio ed un ampio locale servizio igienico;
- piano primo (II° f.t.): costituito da un lato dall'alloggio del custode e dall'altro lato da camere e vani accessori, diviso planimetricamente nella metà, da una scala che permette l'ingresso all'alloggio abitabile, composto da una camera, una cucina, un corridoio ed un servizio igienico; l'altra porzione risulta composta da due camere, un disimpegno ed un altro vano accessorio. Quest'ultimo gruppo di camere è raggiungibile da altra scala che collega il piano terreno al sottotetto del capannone.Le scale sono accessibili dall'area cortilizia.
  Le due porzioni, abitazione del custode e le camere/vani, sono confinanti, ma non comunicanti.

Le finiture interne si possono così riassumere:

al piano terreno, l'unità immobiliare ad uso ufficio i rivestimenti consistono in pavimenti trattati con resina, il bagno ha le pareti in parte tinteggiate con smalto idrorepellente ed in parte con pittura lavabile, le pareti della doccia, ricavata in una nicchia, sono rivestite con piastrelle a mosaico di colore blu, è completo di tutti i sanitari in ceramica, w.c. a sedile, bidet, lavabo.

Sulle pareti interne in corrispondenza dell'ingresso del primo locale ufficio sono presenti efflorescenze saline con esfogliazioni e caduta di intonaco causate da umidità.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da un piccolo boiler elettrico.

Sempre al piano terreno i locali spogliatoio e servizi igienici risultano rivestiti a pavimento in parte da piastrelle monocottura ed in parte sono trattate con resina; le pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, i vani chiusi ricavati nello spogliatoio e nel servizio igienico, dove sono stati posati i w.c. alla turca, il vano riservato alla doccia e la parete con i lavabi a canale, sono rivestiti con piastrelle di diversa tipologia.

I serramenti esterni sono in metallo e vetro semplice, le porte interne sono di due tipologie diverse: in metallo ed in legno.

Al piano primo, l'alloggio utilizzato dal custode, risulta rivestito a pavimento con piastrelle monocottura, rivestimenti in piastrelle di ceramica per l'angolo cottura ed i servizi igienici, pareti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tinteggiato, serramenti in alluminio e vetro privi di strutture per l'oscuramento. Il bagno è completo di tutti i sanitari in ceramica, w.c. a sedile, bidet, lavabo e doccia chiusa da box oltre ad allaccio per lavabiancheria.

Gli altri locali allo stesso piano sono tutti trattati a pavimento con resina, le pareti intonacate e tinteggiate.

Tutti i locali abitabili sono dotati di serramenti esterni atti a garantire idonea areazione ed illuminazione.

L'impianto elettrico risulta quello dell'epoca della costruzione, tutti i locali sia al piano terreno che al piano primo sono privi di impianto di riscaldamento.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti che risalgono all'originaria epoca di edificazione.

Lo stato manutentivo generale delle U.I. sopra descritte risultano mediocri, ad eccezione dei locali spogliatoio e servizi per il personale che risultano insufficienti.

Le altezze interne rilevate delle U.I. risultano di circa m. 2,67.

Il capannone, di forma rettangolare, risulta realizzato da muratura perimetrale con struttura in blocchi a doghe prefabbricati in cemento, senza alcuna coibentazione; si sviluppa su una larghezza utile di circa mt 30,20 ed una lunghezza complessiva utile di circa mt 32,70 (compreso il fabbricato interno ad uso uffici, spogliatoi e residenza al piano primo); la copertura formata da travi di calcestruzzo armato precompresso e copertura in Eternit; altezza utile da pavimento a intradosso travi di circa mt 7,50, e intradosso travi longitudinali, circa mt 8,71; il pavimento è in battuto di cemento resinato e serramenti in ferro e vetri. È dotato di un ingresso carraio dal cortile lato strada, di larghezza utile circa mt 6,00 e altezza di circa mt 4,50, chiuso da portone in ferro scorrevole con cremaliera e con apertura elettrica; a lato si apre un portoncino pedonale; sulla parete Sud sono state ricavate due aperture che collegano la tettoia all'interno del capannone; i passaggi hanno, ciascuno, una larghezza utile di circa mt 1,95 per un'altezza di circa mt 3,50 e mt 6 per un'altezza di circa mt 4,80, quest'ultimo ad apertura manuale a pacchetto.

La tettoia, realizzata successivamente alla costruzione dell'intero capannone, ha la copertura ad unica falda su orditura in travi di ferro, fissata da un lato alla muratura perimetrale del capannone e dall'altro a pilastri portanti in ferro, nella parete corta ad Est, realizzata in blocchi di cemento, con affaccio sul cortile si aprono due passaggi, uno pedonale e l'altro carraio. Le dimensioni interne della tettoia sono di circa mt 24,00 per circa mt 8,05 con un'altezza media di circa mt 5,00.

Nel piazzale antistante il capannone è presente un'altra tettoia aperta in ferro ed una baracca prefabbricata da cantiere.

L'approvigionamento dell'acqua viene fornita dalla società Trasma che occupa il capannone in adiacenza a quello oggetto della presente relazione,

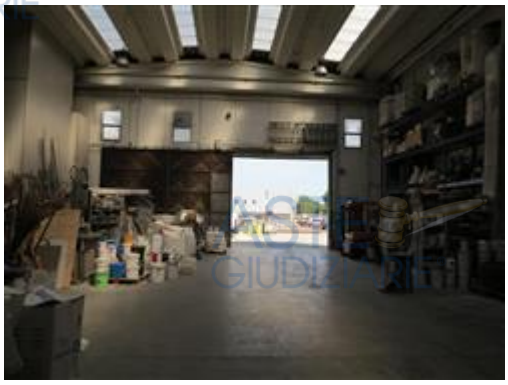
Il capannone in esame non è dotato degli impianti di riscaldamento, di raffrescamento, antiincendio e del sistema di antifurto.

Il proprietario ha inoltre riferito che, la copertura del capannone, presenta delle fessure per cui in caso di pioggie si creano delle infiltrazioni d'acqua.

Non è stato reperito alcun attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d



interno del capannone con portone carraio verso cortile.

struttura interna della tettoia

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
CAPANNONE	900,00	x	100 %	=	900,00
LOCALI AL PIANO TERRENO: UFFICI E SPOGLIATOIO/SERVIZI	99,00	x	100 %	=	99,00
UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA AL PIANO PRIMO	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	**1.094,00**				**1.094,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.094,00 x 350,00 = **382.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abusi edilizi riscontrati, presenza di copertura in Eternit e stato di manutenzione del fabbricato.	-114.870,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 268.030,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 268.030,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerata l'ubicazione delle Unità Immobiliari in esame, la consistenza e condizione manutentiva, lo stato di conservazione, lo stato di occupazione, le dotazioni degli impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e tenuto altresì conto dei valori praticati in zona per immobili similari, il valore adottato per la determinazione del valore di mercato considera la superficie commerciale delle unità immobiliari comprensiva di pertinenze.

Per la ricerca del più probabile valore dell'U.I., oltre alle indagini di mercato, si è voluto fare riferimento alle quotazioni pubblicate da autorevoli riviste e fonti ufficiali come l'Osservatorio Immobiliare del comune di Trofarello (Torino) in zona periferica ad Ovest di Rio Sauglio, S. Com. al Molino della Splua, (riferite al più recente dato disponibile).

La quotazione media indicativa di zona, a corpo, per unità immobiliari capannoni produttivi, stato conservativo normale, varia da un minimo di €/mq 250,00 ad un massimo di €. 500,00 in considerazione della tipologia dei manufatti la scrivente ritiene congruo l'importo di €. 350,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: IMMOBILIARE.IT - TECNOCASA - , osservatori del mercato immobiliare FIAIP - AGENZIA DELLE ENTRATE - BORSINO IMMOBILIARE.

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 industriale	1.094,00	0,00	268.030,00	268.030,00
				268.030,00 €	**268.030,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.280,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 263.750,00**

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**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 50,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 263.700,00**

data 17/10/2024

il tecnico incaricato
Susanna Cividini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SUSANNA CIVIDINI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1497d1d