



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 761/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Nicoletta ALOJ

CUSTODE:
Avv. Erika AMERIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Riccardo Baratelli

CF:BRTRCR46D09L219V

con studio in TORINO (TO) via cuneo 2

telefono: 3389464196

email: ing.baratelli@gmail.com

PEC: riccardo.baratelli@pct.pecopen.it

tecnico incaricato: Riccardo Baratelli

Pagina 1 di 9



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 761/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a NICHELINO Via Marsala 15, della superficie commerciale di **1.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di procedura è un capannone industriale entrostante a terreno di insistenza e pertinenza della superficie catastale complessiva di mq. 2828 e della superficie reale di mq. 2050 in quanto al netto del sedime viario, individuato al catasto terreni e nella relativa mappa al foglio 21 particella 120 precisandosi che due strisce di detto mappale rispettivamente lato via Marsala e via Nieve costituiscono sedime di dette vie. Il tutto inserito in zona periferica a destinazione industriale

L'immobile è costituito da un capanone uso industriale/produttivo avente superficie complessiva lorda di mq. 1220 con altezza m. 7,00; il locale è così suddiviso: destinazione industriale produttiva mq. mq, 1020 circa; destinazione ad uffici, refettorio, magazzino, spogliatoi e servizi mq. 200 circa con altezza m. 2.80.

Sovrastante a questi locali al piano primo vi è un soppalco destinato ad uffici e servizi di circa 200 mq.

L'immobile, la cui costruzione risale agli anni '70 del 1900 con successive modifiche ed integrazioni, è costituito da una struttura in calcestruzzo armato con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e tamponamenti in pannelli prefabbricati; il capannone ha pavimento in battuto di cemento con trattamento antipolvere; le pareti sono intonacate e tinteggiate, i portoni di accesso carraio e pedonale sono in ferro.

Gli uffici al piano terreno ed al primo piano, cui si accede mediante scala sia interna che esterna, sono controsoffittati con pannelli fonoassorbenti e pavimentati con pavimento galleggiante il cui scopo è quello di favorire il passaggio dei cavi per gli impianti. La divisione interna è realizzata con pareti mobili. I servizi sono pavimentati e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica

I serramenti dell'intero fabbricato sono in ferro verniciato, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, il cortile a tre lati del fabbricato è pavimentato in battuto di cemento.

Si registrano limitate infiltrazioni di acqua dalla copertura in ondulina sul lato del capannone. Per il resto le condizioni generali di manutenzione sono discrete per quanto riguarda i locali al piano terreno, buone per la parte uffici al primo piano.

E' parte della proprietà un locale esterno al piano terreno adibito a contatori Enel e locale trasformazione.

Da rilevare che il locatario rivendica la proprietà di due moduli prefabbricati di colore azzurro destinati ad uffici presenti al piano terreno all'interno del capannone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno - primo, ha un'altezza interna di m. 7 - m. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 120 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 20.858,00 Euro, indirizzo catastale: Via Marsala n. 15 Piano T-1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Particelle 124, 121, 171, 195, 537, 151, e 679 tutte dello stesso foglio di mappa 21, via Marsala e via Nieve
- foglio 21 particella 120 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 162,00 Euro,



indirizzo catastale: Via Marsala n. 15 Piano T, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Particella 120 del foglio 21 a due lati, via Marsala, via Nievo

- foglio 21 particella 120 sub. 104 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Marsala 15 Piano T, piano: terreno
- Superficie dismessa alla viabilità ordinaria

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.430,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 348.800,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 348.471,00
Data della valutazione:	03/01/2025



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, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2026, registrato il 29/09/2020 a Torino ai nn. TTK20T013965000TK (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 36000,00



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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** attiva, stipulata il 22/12/2016 a firma di Gianelli Giuseppe ai nn. 140659/40851 di repertorio, iscritta il 28/12/2016 a TORINO2 ai nn. 52278/9406, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1200000.

Importo capitale: 600000.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/10/2023 a firma di U.N.E.P. Corte d'Appello di Torino ai nn. 21180/2023 di repertorio, trascritta il 17/10/2023 a TORINO2 ai nn. 42191/31997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

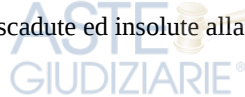
€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile (dal 28/12/2016), con atto stipulato il 22/12/2016 a firma di Gianelli Giuseppe ai nn. 140658/40850 di repertorio, trascritto il 28/12/2016 a Torino2 ai nn. 52275/34841

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile (dal 12/07/2003 fino al 27/09/2011), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Prever Giampiero ai nn. 49706/21501 di repertorio, trascritto il 12/07/2003 a Torino2 ai nn. 33084/23205.

Nella relazione notarile della trascrizione del rogito (33083/23204) sono riferiti ad altro atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile (dal 12/07/2003 fino al 12/07/2003), con atto stipulato il 30/06/2003 a firma di Giampiero Prever ai nn. 49706/21501 di repertorio, trascritto il 12/07/2003 a Torino2 ai nn. 33083/23204

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile (dal 27/09/2011 fino al 09/07/2015), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di Agostini Manuela ai nn. 67616/10695 di repertorio, trascritto il 27/09/2011 a Torino2 ai nn. 38935/25133

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di rettifica (dal 27/09/2011), con atto stipulato il 01/08/2013 a firma di Agostini Manuela ai nn. 2423/12044 di repertorio, trascritto il





06/08/2013 a Torino2 ai nn. 30443/21161

*** DATO OSCURATO *** (dal 09/07/2015 fino al 28/12/2016), con atto stipulato il 02/07/2015 a firma di Gianelli Giuseppe ai nn. 138703/39576 di repertorio, trascritto il 05/12/2024 a Torino2 ai nn. 23766/16496

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di rettifica (dal 11/09/2015), con atto stipulato il 07/09/2015 a firma di Agostini Manuela ai nn. 76104/13366 di repertorio, trascritto il 11/09/2015 a Torino2 ai nn. 31592/21962

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di rettifica (dal 22/06/2022), con atto stipulato il 15/06/2022 a firma di Chibbaro Sabrina ai nn. 24346/6388 di repertorio, trascritto il 22/06/2022 a Torino2 ai nn. 28126/20561



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riscontrabile dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune di Nichelino la situazione amministrativa appare coerente con quanto verificato in sede di sopralluogo

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **456/171**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato industriale, rilasciata il 02/10/1972 con il n. 456/171 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti esterne in edificio industriale, presentata il 04/03/1987 con il n. 84 di protocollo, rilasciata il 12/03/1987 con il n. 84 di protocollo

Concessione edilizia N. **594/87**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione cabina ENEL, rilasciata il 01/12/1987 con il n. 594/87 di protocollo

Concessione edilizia N. **568/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in ambito edificio industriale con incremento di superficie utile, rilasciata il 24/01/1989 con il n. 568/88 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. **14**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edili

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **3321/S/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di servizi, costruzione di tettoia, chiusura interne di separazione con capannone adiacente, rilasciata il 01/10/1990 con il n. 3321/S/86 di protocollo

Agibilità del fabbricato N. **456/71 - 277/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 02/05/1987, agibilità del 24/05/1977 con il n. 456/71 - 277/74 di protocollo

Licenza edilizia N. **277/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne a fabbricato industriale, rilasciata il 03/09/1974 con il n. 277/74 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Per quanto rilevabile dalla documentazione fornita dal comune di Nichelino



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Non è stata fornita, né è stata rintracciabile, la documentazione relativa alla conformità degli impianti



BENI IN NICHELINO VIA MARSALA 15

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a NICHELINO Via Marsala 15, della superficie commerciale di **1.430,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di procedura è un capannone industriale entrostante a terreno di insistenza e pertinenza della superficie catastale complessiva di mq. 2828 e della superficie reale di mq. 2050 in quanto al netto del sedime viario, individuato al catasto terreni e nella relativa mappa al foglio 21 particella 120 precisandosi che due strisce di detto mappale rispettivamente lato via Marsala e via Nievio costituiscono sedime di dette vie. Il tutto inserito in zona periferica a destinazione industriale

L'immobile è costituito da un capanone uso industriale/produttivo avente superficie complessiva lorda di mq. 1220 con altezza m. 7,00; il locale è così suddiviso: destinazione industriale produttiva mq. mq. 1020 circa; destinazione ad uffici, refettorio, magazzino, spogliatoi e servizi mq. 200 circa con altezza m. 2.80.

Sovrastante a questi locali al piano primo vi è un soppalco destinato ad uffici e servizi di circa 200 mq.

L'immobile, la cui costruzione risale agli anni '70 del 1900 con successive modifiche ed integrazioni, è costituito da una struttura in calcestruzzo armato con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e tamponamenti in pannelli prefabbricati; il capannone ha pavimento in battuto di



ASTE GIUDIZIARIE®

macate e
ASTE
GIUDIZIARIE®
e Diritto

ero fabbricato sono in f
a tre lati del fabbricato è p
e infiltrazioni di acqua del

due moduli prefabbricati
capannone.

no terreno - primo, ha un

ASTE Da ri
GIUDIZIARIE destin
L'unit

due moduli prefabbricati
capannone.

no terreno - primo, ha un

0 Euro,
DATO

- ASTE**
GIUDIZIARIE
- L'intelligenza artificiale

via Nieve
rticella 120 sub. 103 (ca
astale: Via Marsala n. 1

- ASTE GIUDIZIARIE
- immobile costruito nel 1972.

0 Euro,
DATO

- ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
INTERNO IMMOBILE:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
INTERNO IMMOBILE:

nella media

nella media

nella media

nella media

nella media 

al di sotto della media

nella media 

to della media
ASTE
nella media
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 2013 209307 0011 registrata in data 18/12/2013



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 industriale con uffici e servizi del piano terreno	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
Uffici amministrativi al primo piano	200,00	x	100 %	=	200,00
Cabina elettrica	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	1.430,00				1.430,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La zona industriale di Nichelino, ove trovasi l'immobile oggetto di procedura, comprende un discreto numero di immobili simili a quello in esame, parecchi dei quali risultano essere vuoti ed alcuni già oggetto di procedura esecutiva. Il mercato quindi è particolarmente stagnante ed i prezzi sono conseguentemente in forte ribasso causa la scarsità di richiesta.

Nel caso in esame si è proceduto nel modo seguente: la valutazione del capannone al piano terreno comprende sia la zona produttiva sia i servizi e gli uffici la cui attività è strettamente connessa alla fase industriale. Tale superficie viene valutata nel suo complesso in €/mq. 280 che per la superficie di circa mq. 1200 data una valore di €. 336.000

Gli uffici al primo piano hanno caratteristiche diverse, contabili amministrative e direzionali. La valutazione di questa parte, di 200 mq. circa, è pari a €/mq 450 per un totale di €. 90.000

La cabina elettrica viene valutata a corpo in €. 10.000

Complessivamente la valutazione dell'immobile ammonta a €. 436.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **436.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 436.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 436.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Riccardo Baratelli

Pagina 8 di 9

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di Torino2, ufficio tecnico di Comune di Nichelino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.430,00	0,00	436.000,00	436.000,00
				436.000,00 €	436.000,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione:**€. 87.200,00**

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

€. 0,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 348.800,00****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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 329,00

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

€. 348.471,00

data 03/01/2025

il tecnico incaricato
Riccardo Baratelli