
TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzaro Paola, nell'Esecuzione Immobiliare **163/2024** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Udienza: 07.03.2025

G.E. dott.ssa Stefania FROJO

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	3
Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 163/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 588.530,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

Trascrizione pignoramento Conservatoria di Torino 2:	nota del 18/09/2024 nn. 38146/28847
---	-------------------------------------

LOTTO UNICO

Quota colpita:	piena proprietà per la quota 1/1
Bene N° 1- Capannone artigianale - commerciale (D/8) con annessa palazzina ad uffici ubicato in Volpiano (TO), via Brandizzo, 252 (erroneamente riportato s.n.c.)	Catasto Fabbricati Foglio 36, Particella 251, Sub. 2-3 graffati, Categoria D/8, Rendita € 7.994,75, Piani T-1-2
Bene N° 2- Unità immobiliare (ex A/3) in palazzina ad uffici annessa a capannone sita in Volpiano (TO), via Brandizzo, 252 (erroneamente riportato s.n.c.)	Catasto Fabbricati Foglio 36, Particella 251, Sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 486,76, Piano 2 (erroneamente riportato P. T)
VALORE MERCATO	€ 682.258,30
VALORE A BASE D' ASTA	€ 588.530,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste

Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: **sussistono diritti di comproprietà sul viale di accesso identificato con il sub. 1 della particella n. 251** (bene comune ai subb 2-3 graffati, sub. 4, subb. 5-6 graffati, subb. 7-8 graffati e subb. 11-12 graffati del mappale 251)

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: **le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita**

Stato di occupazione beni: **occupati dalla società debitrice e da terzi con contratto di locazione non opponibile**

NOTE DEL CTU

Sussistono n° 2 contratti di locazione, distinti per destinazione d'uso degli immobili, stipulati il 28.10.2024 e registrati il 07.11.2024 presso l'Ufficio di Ivrea con durata 01.11.2024-31.10.2030. Entrambi risultano **successivi al pignoramento del 02.07.2024 trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 il 18.09.2024 ai nn. 38146/28847 e pertanto non opponibili.**

L'u.i. identificata a Catasto Fabbricati con il sub. 4 come abitazione economica (A/3) è in realtà un deposito/sgombero ed è collocata al piano 2 anziché al piano terreno, come indicato nella visura catastale. Anche la restante parte del piano 2, facente parte dell'u.i. identificata con i subb. 2-3 graffati (D/8), risulta adibita a deposito e non ad uffici, come era previsto dall'ultima pratica edilizia autorizzata (D.I.A. n. 57/2000).

In data 04/11/2024, il sottoscritto Arch. Bazzaro Paola, con studio in Via Dora Baltea, 15 - 10015 - Ivrea (TO), email pbazzaro@gmail.com, PEC paola.bazzaro@architettitorinopec.it, Tel. 0125 635 973, Fax 0125 635 973, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone artigianale con annessa palazzina ad uffici ubicato a Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252
- **Bene N° 2** - Unità immobiliare in palazzina ad uffici annessa a capannone artigianale ubicata a Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252

DESCRIZIONE

Capannone artigianale con palazzina ad uffici annessa identificato a Catasto Fabbricati come "D/8" (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) che, unitamente all'u.i. al piano 2 (identificata a Catasto Fabbricati come "A/3" - Abitazione di tipo economico), interamente destinata a deposito/sgombero, forma un compendio immobiliare provvisto di area scoperta esclusiva con entrostante basso fabbricato a uso deposito.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Il sopralluogo è stato svolto il 11.11.2024 in presenza della custode giudiziaria avv. Lorena MERITANO, dell'avv. **** Omissis **** per la società debitrice e della sottoscritta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone artigianale con annessa palazzina ad uffici ubicato a Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252
- **Bene N° 2** - Unità immobiliare in palazzina ad uffici annessa a capannone artigianale ubicata a Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

A integrazione e aggiornamento del Certificato notarile depositato dal dott. **** Omissis **** il 26.09.2024 in seguito agli accertamenti esperiti sui Registri Catastali e Immobiliari competenti di Torino 2 (d'ora in poi solo

Torino 2) sino al giorno 19.09.2024:

- è stata effettuata l'ispezione ipotecaria nei registri di Torino 2 sul nominativo della società debitrice alla data del 15.01.2025 (Allegato A alla Perizia di stima);

- è stata allegata copia dell'atto di compravendita - titolo di provenienza dei beni a favore della società debitrice (Allegato B alla Perizia di stima);

- è stata allegata copia dell'atto di compravendita dei terreni a favore dei precedenti proprietari (intestatari della pratica edilizia di autorizzazione alla realizzazione degli immobili oggetto della presente Perizia di stima, volturata alla società debitrice - Allegato C alla Perizia di stima);

- è stata allegata la Nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria trascritta a Torino 2 il 03.07.2009 ai nn. 29895/5961 (Allegato D alla Perizia di stima).

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis ****
- Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

CONFINI

Le due unità immobiliari sono edificate su terreno identificato a Catasto Terreni al Foglio 36, mappale n. 251, ante urbano di 3.852 mq (Allegato 2 alla Perizia di stima), confinante con i mappali nn. 248, 250, 484, 300, 24, 25, 103, 104 e 84 del Foglio 36.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ESPOSIZIONE/VENDITA-BUSSOLA	215,00 mq	231,00 mq	1	231,00 mq	3,50 m	T
ARCHIVIO	15,00 mq	16,80 mq	1	16,80 mq	3,50 m	T
VANI DI DEPOSITO	56,00 mq	62,00 mq	0,33	20,46 mq	3,50 m	T
CAPANNONE A USO MAGAZZINO	300,00 mq	313,00 mq	1	313,00 mq	7,00 m	T
SPOGLIATOIO E SERVIZI	21,00 mq	23,50 mq	1	23,50 mq	3,50 m	T
SCALA	25,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	3,50 m	T
REFETTORIO	21,00 mq	24,20 mq	1	24,20 mq	3,00 m	1
SCALA	25,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	3,00 m	1
DISIMPEGNO E UFFICI	204,00 mq	219,00 mq	1	219,00 mq	3,00 m	1

VANI DEPOSITO	60,00 mq	66,00 mq	0,33	21,78 mq	3,00 m	1
SERVIZI IGIENICI	22,00 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	3,00 m	1
DEPOSITO/SGOMBERO	228,00 mq	243,00 mq	0,50	121,50 mq	3,00 m	2
SCALA	25,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	3,00 m	2
AREA SCOPERTA	775,00 mq	775,00 mq	0,1	77,50 mq	0,00 m	T
TETTOIA NELL'AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	28,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1140,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1140,14 mq		

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie autorizzate, omogenizzate come indicato.

I due beni immobili, seppur accatastati come distinte unità immobiliari, formano unitariamente una palazzina a n° 3 piani fuori terra addossata e comunicante con un capannone a un piano fuori terra.

La palazzina destinata a esposizione/vendita (piano terreno), uffici (piano primo) e locali di deposito (piano secondo) è servita da scala interna e ascensore di comunicazione tra i piani.

Le superfici della palazzina a tre piani si distinguono in base alla loro destinazione d'uso:

- una superficie adibita ad area di esposizione/vendita al piano terreno;
- una superficie destinata ad uffici al piano primo;
- una superficie al piano secondo destinata a deposito/sgombero.

La superficie del capannone è adibita a magazzino, comprendente uno spogliatoio con servizi al piano terreno e il refettorio al piano primo.

Infine, vi è la superficie dovuta alla presenza di un fabbricato a due piani costruito all'interno del capannone (si vedano i paragrafi Caratteristiche costruttive prevalenti e Regolarità edilizia), utilizzata come locali di deposito comunicanti con l'area espositiva al piano terreno (a servizio dell'area vendita) e con gli uffici al piano primo (a servizio degli uffici).

Si sottolinea che l'esame dei suddetti locali di deposito non è stato eseguito in modo completo a causa dell'ingombro degli stessi.

Il piano secondo, che l'ultimo progetto autorizzato aveva destinato ad uffici, risulta lasciato al rustico ossia non terminato, essendo privo degli impianti e delle finiture (gli impianti di riscaldamento e idro-sanitario sono assenti; l'impianto elettrico è fuori traccia. I pavimenti sono rivestiti con linoleum, le pareti sono lasciate in cemento a vista senza intonaco o rivestimenti). Le superfici del piano 2 sono state valutate nello stato in cui si trova attualmente, ossia con la destinazione d'uso di locali di deposito a servizio degli uffici al piano primo (le superfici sono state computate al 50%).

I locali adibiti a deposito ricavati nel nuovo volume costruito all'interno del capannone-magazzino, invece, considerate le loro caratteristiche inadeguate a qualsiasi utilizzo abitativo (assenza di aperture per l'aeroilluminazione, assenza di impianti e servizi igienici, ecc...) sono stati valutati come locali accessori dell'area espositiva al piano terreno e degli uffici al piano primo (le superfici sono state computate al 33%).

U.i. al Foglio 36, p. 251, sub. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/05/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 251, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 486,76 Piano 2 (erroneamente riportato T)
Dal 09/11/2015 al 07/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 251, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 486,76 Piano 2 (erroneamente riportato T)

U.i. al Foglio 36, p. 251, sub. 2-3 graffati

Dal 04/05/1998 al 07/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 251, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 7.994,75 Piano T-1-2 Graffato 3
------------------------------	-------------------	---

Il capannone artigianale con palazzina ad uffici annessa oggetto della presente Perizia di stima, è edificato, assieme a un secondo capannone industriale, sulla particella 251, ente urbano di 3.582 mq (Allegato 2 alla Perizia di stima) nascente per fusione e frazionamento del 03.11.2001 degli ex mappali 11 e 83 (che hanno originato anche le particelle 248 e 250, confinanti con la strada pubblica e l'area a servizi già dismessa con atto unilaterale su parte dei quali sussiste un parcheggio pubblico di 150 mq).

Cronistoria catastale u.i. subb. 2-3 graffati:

- dal 04.05.1998 (costituzione in atti (n. F03099.1/1998) ad oggi: l'unità immobiliare risulta di proprietà della **** Omissis ****

Cronistoria catastale u.i. sub. 4:

- dal 04.05.1998 (costituzione in atti (n. F03099.1/1998) ad oggi: l'unità immobiliare risulta di proprietà della **** Omissis ****

Si osserva che:

- il 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie pari a 106 mq.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	251	2		D8				7994,75 €	T-1-2	3
	36	251	4		A3	2	6,5	106 mq	486,76 €	2 (erroneamente riportato T)	

L'analisi documentale ha individuato un unico elaborato planimetrico datato 04.05.1998 (Allegato 1 alla Perizia di stima). Alla stessa data risultano essere state depositate le planimetrie catastali di entrambe le u.i. (all'atto di costituzione a catasto n. F03099.1/1998 - Allegati 3, 4, 5 e 6 alla Perizia di stima), non aggiornate successivamente.

Si osserva che **in visura catastale non è indicato il civico di via Brandizzo che risulta invece essere il n. 252.**

Si osserva inoltre che in visura catastale l'u.i. identificata con il **sub. 4 risulta posizionata al piano T anche se in realtà si trova ubicata al piano 2.**

Corrispondenza catastale

Con sopralluogo del 11.11.2024 sono state riscontrate difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali agli atti depositate il 04.05.1998:

PIANO TERRENO (sub. 2-3 graffati):

- non risulta riportato **il fabbricato a due piani interno al capannone** e collegato internamente all'area di esposizione e vendita al piano terreno.

- la scaletta di accesso al refettorio del capannone non è dritta ma si sviluppa a gomito e il ballatoio si estende fino alla parete perimetrale; il blocco riservato ai servizi igienici al piano terreno nel capannone è di dimensioni inferiori.

- **la bussola di accesso al piano terreno non è riportata e le vetrate dei fronti laterali in realtà sono pareti cieche.**

- **nell'area scoperta non è riportata la tettoia chiusa** a un piano fuori terra.

PIANO PRIMO (sub. 2-3 graffati):

- **il piano primo destinato ad uffici non risulta collegato internamente con il fabbricato a due piani** costruito all'interno del capannone.

PIANO SECONDO (subb. 2-3 graffati e sub. 4):

- **le planimetrie catastali del piano secondo risultano quelle originali con destinazione d'uso in parte ad uffici (subb. 2-3 graffati) e in parte ad abitazione (sub. 4)** (conformi al primo progetto autorizzato anziché all'ultima D.I.A. n. 57/2000 che destinava l'intero piano ad uffici, oggi **locali di deposito e sgombero**).

Le modifiche riscontrate sono state indicativamente rappresentate sulla planimetria catastale (Allegato 7 alla Perizia di stima).

I costi per l'adeguamento catastale conformemente allo stato di fatto verranno definiti da un tecnico appositamente incaricato e sono stimati in circa €. 1.500,00.

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo del 11.12.2024 si è riscontrato che:

- l'area espositiva e i vani deposito al piano terreno risultano in discreto stato di conservazione (gli spazi sono attualmente adibiti prevalentemente a deposito);
- il piano primo adibito a uffici, occupato in modo continuativo, si trova in buone condizioni;
- il piano secondo adibito esclusivamente a deposito risulta in discrete condizioni.

Dall'esame a vista, non si riscontrano segni di degrado strutturale o tracce di ammaloramento ma segni di usura dovuti all'utilizzo, in particolare per le aree destinate a deposito e magazzino di materiali edili.

PARTI COMUNI

Sul mappale 251 insistono due fabbricati artigianali-industriali realizzati contemporaneamente: il primo é occupato dai subb. 2-3 graffati (D/8) e dal sub. 4 (A/3). Il secondo é occupato dai subb. 5-6 graffati (D/7), dai subb. 7-8 graffati (D/1) e dai subb. 11-12 graffati (D/7).

L'accesso avviene attraverso il viale in comune a tutti i subalterni della particella n. 251 identificato con il sub. 1 (bene comune non censibile - Allegato 1 alla Perizia di stima).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone con palazzina annessa è realizzato in cemento armato semplice e precompresso. La struttura portante si compone di pilastri in c.a. prefabbricati, solai prefabbricati in tegoli a doppia nervatura in c.a.p, tetto di copertura su orditura in lastre piane prefabbricate e tamponamenti in pannelli sandwich isolanti.

I serramenti sono di tipo continuo nella palazzina ad uffici e di tipo industriale nelle zone produttive/magazzini ove sono presenti anche lucernari.

Internamente al capannone oggetto della presente Perizia di stima, sulla linea dello spogliatoio con sovrastante soppalco a uso refettorio (regolarmente autorizzati - si veda il paragrafo Regolarità edilizia) è presente un ulteriore fabbricato a due piani realizzato in blocchi di calcestruzzo alleggerito tipo gasbeton, comunicante internamente con la zona espositiva al piano terreno e con gli uffici al piano primo.

L'impianto di riscaldamento é presente solo nella zona espositiva/vendita al piano terreno e al piano primo della palazzina destinato ad uffici. Tali locali sono provvisti di controsoffitto con faretti incassati, pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti rivestiti con piastrelle o in prefinito di legno laminato.

Il piano secondo risulta parzialmente lasciato al rustico, con pavimentazione in linoleum e pareti non intonacate: gli impianti sono assenti ad esclusione dell'impianto di illuminazione realizzato fuori traccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, i locali del piano primo adibiti ad uffici risultavano occupati da terzi con contratto registrato il 07.11.2024, non opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1980 al 12/03/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	28/07/1980	3063	192
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	04/08/1980	20878	16812
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/03/1998 al 07/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	12/03/1998	3265	1244
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torini 2	23/03/1998	9447	7164
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Le provenienze risultano dal Certificato notarile depositato dal dott. **** Omissis **** il 26.09.2024 in seguito agli accertamenti esperiti sui Registri Catastali e Immobiliari di Torino 2 sino al giorno 19.09.2024, aggiornate e integrate con la documentazione ipocatastale allegata alla presente Perizia di stima.

Atti ultraventennali

- **Compravendita del 12.03.1998 (titolo di provenienza dei beni a favore della società debitrice)** rogito dott. **** Omissis **** repertorio n. 3265/1244 **trascritta a Torino 2 il 23.03.1998 ai nn. 9447/7164 (Allegato B alla Perizia di stima)** con cui la società **** Omissis **** acquistava la piena proprietà per i diritti di 1/1 dei terreni identificati al Foglio 36, mappale n. 11 e mappale n. 83 da potere della società **** Omissis ****.

Ulteriore atto ante ventennio

- **Compravendita del 28.07.1980 (titolo di provenienza dei terreni a favore dei proprietari precedenti, intestatari della pratica edilizia C. E. n. 3254/1998, volturata alla società debitrice il 06.10.1998)** rogito dott.ssa **** Omissis **** repertorio n. 3063/192 **trascritta a Torino 2 il 04.08.1980 ai nn. 20878/16812 (Allegato C alla Perizia di stima)** con cui la società **** Omissis **** acquistava la piena proprietà per i diritti di 1/1 dei terreni identificati al Foglio 36, mappale n. 11 e mappale n. 83 (area edificabile complessiva di 4.112 mq), da potere del sig. **** Omissis ****.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 03/07/2009
Reg. gen. 29895 - Reg. part. 5961
Importo: € 2.500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: dott. **** Omissis **** Notaio in Torino
Data: 01/07/2009
N° repertorio: 22593
N° raccolta: 11453
Note: Sussiste annotazione di erogazione a saldo del 20.07.2009 rogito dott. **** Omissis **** Notaio in Torino repertorio 22672/11515 trascritta a Torino 2 il 26.08.2009 ai nn. 38788/5670.
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo
Iscritto a Torino 2 il 14/08/2024
Reg. gen. 36463 - Reg. part. 5926
Importo: € 172.721,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 31/07/2024
N° repertorio: 110177

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Torino 2 il 18/09/2024
Reg. gen. 38146 - Reg. part. 28847
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio, alla data odierna il costo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità ammonta a:

- € 294,00 per il pignoramento;
- € 35,00 per l'ipoteca volontaria,

oltre agli onorari dovuti per la predisposizione della nota, la presentazione all'Agenzia del Territorio e il successivo ritiro delle copie.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Volpiano (TO) è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n°17-29336 del 14.02.2000, successivamente modificato con varianti strutturali e parziali.

Ad oggi risulta vigente il progetto definitivo della Variante parziale n. 27 approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 25.05.2023.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno delle aree IR - Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino da attrezzare e da completare, di cui all'art. 32 delle NTA, in particolare nella zona normativa IR29. Si tratta di aree a destinazione industriale o artigianale compromessa da impianti esistenti in cui la dotazione infrastrutturale delle stesse è inadeguata.

L'area è oggetto di osservazione con riferimento alla valutazione del rischio industriale (sono state evidenziate le caratteristiche delle attività esistenti o ancora da insediare o aree fonti di potenziale rischio per gli elementi antropici e ambientali vulnerabili e ne sono stati valutati i vincoli e le relative aree di osservazione secondo i criteri di cui alla D.G.R. n. 20-13359 del 22.20.2010).

L'area non è soggetta a ulteriori vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso gli uffici comunali é stato rinvenuto il progetto originario di costruzione di due fabbricati industriali-artigianali. Il primo capannone, con annessa palazzina prefabbricata per uffici e alloggio del custode a tre piani fuori terra, era originariamente destinato a officina produttiva e il secondo a magazzino-deposito di materiale edile. Il primo fabbricato, oggetto della Perizia di stima, aveva quasi subito mutato la propria destinazione al piano terreno per ricavare un'area espositiva e di vendita.

Entrambi i fabbricati sono stati realizzati dalla ditta **** Omissis **** subito dopo il rilascio dell'autorizzazione alla società proprietaria dei terreni **** Omissis ****, dalla quale li aveva acquistati in corso d'opera.

CRONISTORIA AUTORIZZAZIONI AGLI ATTI COMUNALI

1. **Concessione edilizia n. 3254 (pratica edilizia n. 54/97)** per *Nuova costruzione fabbricato industriale a destinazione artigianale* su terreno identificato al Foglio 36, n. 11-83 (istanza presentata il 16.06.1997 con protocollo n. 8616 dalla ditta **** Omissis ****, progettista **** Omissis ****) **rilasciata il 26.01.1998** (Allegato 10 alla Perizia di stima). La documentazione risulta completa di:

- a. Relazione tecnica illustrativa;
- b. Dichiarazioni L. 13/89 per l'accessibilità-adattabilità;
- c. Dichiarazioni L. 46/90 per la conformità alle prescrizioni di legge degli impianti;
- d. Relazione geologico-tecnica;
- e. Deposito dei calcoli del conglomerato cementizio presso l'Ufficio del Genio Civile con posizione n. 80 a firma dell'ingegner Renzo CURTI in data 13.01.1998;

I lavori risultano iniziati il 10.02.1998.

2. **Concessione edilizia n. 3297 (pratica edilizia n. 32/98)** per *Variante in corso d'opera alla C.E. n. 3254* (istanza presentata il 25.02.1998 con protocollo n.3138 dalla ditta **** Omissis ****, progettista **** Omissis ****) **rilasciata il 21.05.1998**: il progetto prevedeva al piano terra il cambiamento della destinazione d'uso da uffici a negozio, la realizzazione di una nuova zona interna all'officina destinata a servizi e spogliatoio e la creazione di un soppalco ad uso refettorio; al piano primo destinato a uffici erano previste modifiche distributive e il piano secondo era stato destinato in parte a residenza e in parte ad uffici

(Allegato 11 alla Perizia di stima). La nuova documentazione allegata consisteva in:

- a. Relazione tecnica in materia di risparmio energetico ex art. 28 L. 10/91 depositata il 12.02.1998;
- b. b. Certificato di collaudo depositato dall'ingegner Dario LUETTO con studio in Leinì (TO) il 07.04.1998;
- c. Pratica di accatastamento del 04.05.1998.

La richiesta di abitabilità risulta presentata il 25.05.1998 con protocollo n. 8208 (non è stato rinvenuto il Certificato di abitabilità ma è stata rinvenuta una richiesta di integrazioni non meglio specificate, ancora in attesa di deposito al luglio 1999).

3. **Istanza di voltura pratica edilizia n. 54/97 (concessione 3254) prot. n. 6844 del 13.07.1998** intestata alla società **** Omissis **** per Costruzione fabbricato industriale presentata da **** Omissis **** a favore della **** Omissis ****, **rilasciata il 06.10.1998** (Allegato 12 alla Perizia di stima).
4. **D.I.A. n. 57/2000 presentata il 28.06.2000 con protocollo n. 10744** per *Opere interne di modifica all'u.i. identificata al Foglio 36, n. 251, sub. 4, piano 2* dalla ditta **** Omissis ****, progettista **** Omissis ****. Le modifiche interessavano l'intero piano, annullando l'alloggio (attualmente u.i. identificata ancora a catasto al Foglio 4, n. 251, sub. 4, A/3) e modificando anche la restante porzione del piano (facente parte dell'u.i. identificata a catasto al Foglio 4, n. 251, sub. 2-3, D/8), con una nuova distribuzione degli uffici e annullamento dei servizi igienici (Allegato 13 alla Perizia di stima).

Rispetto ai progetti regolarmente autorizzati (per il piano secondo è la D.I.A. n. 57/2000 e per i piani terreno e primo la C.E. n. 3297/98 in variante alla C.E. 3254/97) sono state riscontrate difformità sia interne che esterne.

- **PIANO TERRENO - Capannone artigianale adibito a magazzino con annessa palazzina a uffici (sub. 2-3 graffati):**

- **all'interno del capannone**, in prosieguo del blocco servizi-spogliatoio e refettorio con scala già esistenti e regolarmente autorizzati, **è stato costruito un fabbricato aggiuntivo a due piani**, collegato internamente allo spazio di vendita al piano terreno per ampliare lo spazio espositivo e di deposito e collegato agli uffici al piano primo per ricavare alcuni ulteriori vani di servizio/deposito (si veda anche il paragrafo Dati catastali e l'Allegato 7 alla Perizia di stima).

- **la scaletta di accesso al refettorio** presente all'interno del capannone anziché dritta si sviluppa a gomito e il ballatoio si estende fino alla parete perimetrale; i servizi igienici al piano terreno nel magazzino sono in numero inferiore (un solo antibagno con wc anziché due).

- **in facciata, l'accesso pubblico all'area espositiva e di vendita presenta una bussola. I fronti laterali est e ovest della palazzina a uffici/vendita che prevedevano finestrate al piano terreno risultano ciechi.**

- **nell'area esclusiva** (area scoperta recintata), in aderenza al capannone confinante (identificato con subb. 5 e 6 graffati della particella n. 251), **è presente una tettoia chiusa** a un piano fuori terra non autorizzata destinata al ricovero di materiali/macchine edili.

- **PIANO PRIMO - Palazzina a uffici (sub. 2-3 graffati):**

- **il piano primo destinato ad uffici** corrisponde all'ultimo progetto autorizzato (C.E. n. 3297/98) a meno della comunicazione interna con ulteriori vani di servizio/deposito ricavati nel fabbricato aggiuntivo costruito all'interno del capannone-magazzino.

- **PIANO SECONDO - Palazzina ad uffici (subb. 2-3 graffati) ed ex abitazione economica (sub. 4)**

- il piano secondo destinato ad uffici, rispetto alla D.I.A. n. 57/2000 depositata il 28.06.2000 anziché essere occupato da n° 4 vani adibiti a uffici e archivi si compone di **n° 5 locali lasciati in parte al rustico** (è presente il solo impianto elettrico fuori traccia), **adibiti a deposito/sgombero.**

REGOLARIZZAZIONE OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' DAI TITOLI ABILITATIVI

Le opere in difformità dai titoli abilitativi quali le modifiche interne al piano terreno del capannone (nuove tramezzature e collegamento con l'area di vendita) **possono essere sanate**, purché le superfici commerciali complessive rimangano inferiori a quanto stabilito dal P.R.G.C. per l'area normativa in oggetto. Analogamente si può dire per le lievi modifiche dei prospetti esterni che possono essere sanate presentando una **S.C.I.A. in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa** prevista dalla Delibera G.C. N. 30 del 09.03.2020.

REGOLARIZZAZIONE OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLI ABILITATIVI

Le nuove opere realizzate in assenza de titolo abilitativo (bussola esterna, ampliamento al piano primo, tettoia nell'area scoperta) da una verifica attuata con la consulenza dell'Ufficio Edilizia del Comune di Volpiano, risultano sanabili in quanto risulta accertata la doppia conformità normativa e la sussistenza di superficie coperta e superficie lorda di pavimento residue. Qualora per la bussola in facciata e la tettoia nell'area scoperta risulti accertato anche il rispetto dell'altezza massima prevista (art. 61 delle N.T.A.) e, per la tettoia costruita in aderenza al capannone occupato dai subb. 5-6 graffati sussista anche specifico atto di assenso della proprietà confinante, le opere potranno essere sanate presentando un **Permesso di costruire in sanatoria e pagando l'oblazione sulla SC e l'oblazione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il costo di costruzione sulla SUL in ampliamento.**

Andrà inoltre presentata una **Denuncia strutturale tardiva** per la nuova costruzione a due piani interna al capannone che non risulta collaudata.

Infine, non essendo stato rinvenuto il Certificato di agibilità/abitabilità richiesto alla fine dei lavori (assentito solo a partire dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.), e considerando che la documentazione sugli impianti installati allegata alla istanza di abitabilità presentata il 25.05.1998, seppur completa, non è aggiornata alla normativa vigente e richiede una revisione/integrazione (la dichiarazione di rispondenza o compatibilità d'impianto - DI.RI - o, se non possibile, la dichiarazione di conformità - DI.CO), è necessario presentare una nuova istanza con una **pratica di Segnalazione certificata di abitabilità /agibilità - S.C.A.),** completa anche di A.P.E., per asseverare le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dei locali nuovi e degli impianti negli stessi.

Considerata l'attività edilizia svolta in assenza di provvedimenti autorizzativi o in difformità, i costi per le richieste di sanatoria o la demolizione delle opere non assentite con ripristino dello stato dei luoghi (opere edili per il ripristino e imprevisti o pratiche edilizie, oblazione con doppio degli oneri, certificazioni, ecc.. e imprevisti) ammontano a circa €. 25.000,00.

Si precisa che la sottoscritta ha tenuto conto dei costi di regolarizzazione nella determinazione del valore a base d'asta.

Al riguardo si richiama l'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380 e s.m.i., sottolineando che l'istanza di sanatoria deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone artigianale con annessa palazzina ad uffici ubicato a Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252 ("D/8" - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
- **Bene N° 2** - Unità immobiliare in palazzina ad uffici annessa a capannone artigianale ubicata a Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252 (ex A/3 - Abitazione di tipo economico, attualmente deposito/sgombero)

con area scoperta esclusiva ed entrostante basso fabbricato a uso deposito.

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 251, Sub. 2-3 graffiati, Categoria D/8; Fg. 36, Part. 251, Sub. 4, Categoria A/3 (da aggiornare)

Gli immobili vengono posti in vendita per la piena proprietà alla quota di 1/1

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata la stima per confronto diretto con altri beni simili sul mercato, attingendo a diverse fonti quali la pubblicità immobiliare locale, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Torino 2 aggiornata al primo semestre 2024 e il Borsino Immobiliare.

Si è tenuto conto dell'ubicazione, dell'accessibilità e dello stato d'uso e manutenzione dei beni riscontrati alla data del sopralluogo del 11.11.2024.

Gli immobili si collocano nella zona industriale di Volpiano, vicino all'imbocco dell'autostrada Torino-Aosta e consistono in un capannone a un piano fuori terra libero su tre lati e annessa palazzina ad uffici a n° 3 piani fuori terra, oltre ad un'area esterna di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato é a destinazione mista artigianale- commerciale.

L'u.i. identificata con i subb. 2 e 3 graffiati è individuata a catasto come fabbricato "costruito o adattato per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - D/8": essa si sviluppa al piano terreno con una zona di esposizione e vendita collegata internamente al magazzino, dove sono presenti anche lo spogliatoio con i servizi igienici e sovrastante refettorio collegato con scala in ferro.

L'u.i. prosegue al piano primo, destinato interamente ad uffici con relativi servizi igienici, e al piano secondo, adibito a deposito.

L'u.i. identificata con il sub. 4 come abitazione economica (A/3) che interessa gli ulteriori locali del piano secondo destinati nel primo progetto autorizzato ad alloggio del custode, in realtà non è mai stata realizzata e l'intero piano risulta suddiviso in n° 5 locali originariamente destinati ad uffici, ma rimasti privi di impianti di riscaldamento e idro-sanitario e adibiti a deposito (alcuni dei quali lasciati al rustico, cioè con struttura a vista, priva di rivestimento o intonaco).

Sussiste un'area scoperta esclusiva, utilizzata come area di deposito, sosta e manovra, alla quale si ha accesso dal viale in comune a tutti i subalterni della particella n. 251 (identificato con il sub. 1, bene comune non censibile). All'interno dell'area scoperta esclusiva è presente una tettoia addossata al capannone confinante.

Dall'esame degli immobili, sono state riscontrate irregolarità urbanistico-edilizie da sanare e documentazione catastale da aggiornare.

In considerazione di quanto esposto, si ritiene di assegnare al bene, quale più probabile valore di mercato al metro quadro:

per l'area espositiva/vendita 795,00 € / mq

per il capannone-magazzino 295,00 € / mq

per gli uffici 820,00 € / mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
AREA DI VENDITA-ARCHIVIO E DEPOSITO AL P.T.	274,06 mq	795,00 €/mq	€ 217.877,70	100 %	€ 217.877,70
CAPANNONE A USO MAGAZZINO - SPOGLIATOIO E WC AL P.T. - REFETTORIO AL P. 1- TETTOIA NELL'AREA SCOPERTA	468,20 mq	295,00 €/mq	€ 138.119,00	100 %	€ 138.119,00
UFFICI E DEPOSITO AL P. 1	270,58 mq	820,00 €/mq	€ 221.875,60	100 %	€ 221.875,60
DEPOSITO/SGOMBERO AL P. 2	127,30 mq	820,00 €/mq	€ 104.386,00	100 %	€ 104.386,00
Valore di stima:					€ 682.258,30

Valore di stima: € 682.258,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia assenza di vizi	10,00	%
Regolarizzazione urbanistico-edilizia	21000,00	€
Aggiornamamento catastale	1500,00	€
Rilascio certificazioni di conformità degli impianti installati	3000,00	€

Valore finale di stima: € 588.532,47

Diritti di proprietà 1/1

€ 588.532,47 x 1/1 = € 588.532,47

arrotondato a € 588.530,00

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

Ivrea, li 12/02/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzaro Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (04.05.1998)
- ✓ N° 2 Visura storica catastale terreno identificato a C.T. al Foglio 36, particella 251
- ✓ N° 3 Visura storica catastale immobile a C.F. al Foglio 36, particella 251, sub. 2-3 graffiati
- ✓ N° 4 Planimetria catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 36, particella 251 sub. 2-3 graffiati
- ✓ N° 5 Visura storica catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 36, particella 251 sub. 4
- ✓ N° 6 Planimetria catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 36, particella 251 sub. 4
- ✓ N° 7 Difformità tra stato dei luoghi alla data del sopralluogo (11.11.2024) e planimetrie catastali
- ✓ N° 8 Documentazione fotografica alla data del sopralluogo (11.11.2024)
- ✓ N° 9 Estratto di P.R.G.C. e delle N.T.A.
- ✓ N° 10 Concessione edilizia n. 3254/98 (26.01.1998)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia n. 3297/98 (21.05.1998)
- ✓ N° 12 Voltura pratica edilizia n. 54/97 (06.10.1998)
- ✓ N° 13 - Denuncia di Inizio Attività n. 57/2000 (28.06.2000)
- ✓ A - Ispezione ipotecaria società debitrice (15.01.2025)
- ✓ B - Atto di compravendita del 12.03.1998 (titolo di provenienza dei beni a favore della società debitrice)
- ✓ C - Atto di compravendita del 28.07.1980 (titolo di provenienza dei terreni a favore dei precedenti proprietari intestatari della C.E. n. 3254/98 volturata alla società debitrice il 06.10.1998)
- ✓ D - Nota di iscrizione ipoteca volontaria trascritta a Torino 2 il 03.07.2009 ai nn. 29895/5961

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone artigianale con annessa palazzina ad uffici ubicato a Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252 ("D/8" - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)
- **Bene N° 2** - Unità immobiliare in palazzina ad uffici annessa a capannone artigianale ubicata a Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252 (ex A/3 - Abitazione di tipo economico, attualmente deposito/sgombero)

con area scoperta esclusiva ed entrostante basso fabbricato a uso deposito.

Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 251, Sub. 2-3 graffati, Categoria D/8; Fg. 36, Part. 251, Sub. 4, Categoria A/3 (da aggiornare)

Gli immobili vengono posti in vendita per la piena proprietà alla quota di 1/1

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono all'interno delle aree IR - Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino da attrezzare e da completare, di cui all'art. 32 delle NTA, in particolare nella zona normativa IR29.

Prezzo base d'asta: € 588.530,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 588.530,00

Beni N° 1 e 2- Capannone artigianale con annessa palazzina ad uffici su tre piani			
Ubicazione:	Volpiano (TO) - via Brandizzo, 252		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 251, Sub. 2-3 graffati, Categoria D/8 - Fg. 36, Part. 251, Sub. 4, Categoria A/3 (da aggiornare)	Superficie	1140,14 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo del 11.12.2024 si sono riscontrate un'area espositiva e un magazzino in discreto stato di conservazione (gli spazi sono attualmente adibiti prevalentemente a deposito/sgombero). Il piano primo adibito a uffici occupato in modo continuativo si trova in buone condizioni. Il piano secondo adibito esclusivamente a deposito risulta in discrete condizioni (locali lasciati al rustico). Dall'esame a vista, non si riscontrano segni di degrado strutturale o di ammaloramento.		
Descrizione:	Fabbricato artigianale con palazzina ad uffici annessa identificato a Catasto Fabbricati come "D/8" (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) che, unitamente all'ex abitazione al piano 2 (identificata a Catasto Fabbricati come "A/3" -Abitazione di tipo economico), interamente destinato a deposito/sgombero, forma un corpo unico provvisto di area scoperta esclusiva con entrostante basso fabbricato a uso deposito.		
Vendita soggetta a IVA:			

Iscrizioni

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

Iscritto a Torino 2 il 03/07/2009

Reg. gen. 29895 - Reg. part. 5961

Importo: € 2.500.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: dott. **** Omissis **** Notaio in Torino

Data: 01/07/2009

N° repertorio: 22593

N° raccolta: 11453

Note: Sussiste annotazione di erogazione a saldo del 20.07.2009 rogito dott. **** Omissis **** Notaio in Torino repertorio 22672/11515 trascritta a Torino 2 il 26.08.2009 ai nn. 38788/5670.

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da accertamento esecutivo

Iscritto a Torino 2 il 14/08/2024

Reg. gen. 36463 - Reg. part. 5926

Importo: € 172.721,16

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Data: 31/07/2024

N° repertorio: 110177

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Torino 2 il 18/09/2024

Reg. gen. 38146 - Reg. part. 28847

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****