

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Chiappino Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare
250/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

contro

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima – formazione lotti.....	20

ALLEGATI:

- 1- Corredo fotografico;
- 2- Schede catastali, estratto di mappa e visure storiche catastali;
- 3- Atti di compravendita;
- 4- Estratto pratiche edilizie;



All'udienza del 25/07/2025, il sottoscritto Geom. Giovanni Chiappino, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia al n. 8632, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Ivrea, con studio professionale in Piazza della Repubblica, 16/D - 10019 - Strambino (TO), e-mail studiochiappino@gmail.com, PEC giovanni.chiappino@geopec.it, Tel. 0125 18 95 591, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2025 accettava l'incarico mediante giuramento telematico.

Il mandato veniva riferito al nuovo quesito consultabile presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Ivrea - Ufficio Esecuzioni, il cui contenuto è da considerarsi parte integrante della presente relazione di perizia.

PREMESSA

“L'Esperto”, dalla disamina degli atti e dalla documentazione fornitagli e reperita presso gli enti depositari competenti ed a seguito di sopralluoghi in sito, si pregia riferire quanto in appresso:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**

- ✓ Porzione di fabbricato produttivo/artigianale (capannone), ubicato a Rondissone (TO) – Via Carpi, 16, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45°14'48.39"N e Longitudine 7°57'55.53"E)

Rondissone, è un centro agricolo e artigianale del basso Canavese al confine con il Vercellese, facente parte della Città Metropolitana di Torino, posto in posizione strategica tra la Dora Baltea e il Po. Esso dista circa 75 chilometri dal capoluogo ed a 15 chilometri dalla cittadina di Chivasso, è situato a 211 m. s.l.m., ha una superficie territoriale comunale di 10,65 kmq. e conta una popolazione poco superiore a 1.900 abitanti.

Sul territorio sono presenti, Uffici Postali, Sportelli Bancari, Farmacie, Casello Austradale e alcune tipologie di attività commerciali ed artigianali.

Il paese, gode inoltre di una comoda accessibilità alla rete viaria e ai trasporti, sia urbani, sia extra urbani (autostrada Torino-Milano-A4) che lo collegano con i centri limitrofi.



Il territorio di Rondissone, è contiguo ai comuni di: Chivasso, Torrazza Piemonte, Mazzè, Verolengo, Cigliano (Vc), Saluggia (Vc).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NC. 16;

L'ente immobiliare oggetto della presente stima, è costituito dalla piena proprietà (1/1) di una vetusta porzione di fabbricato produttivo/artigianale (capannone), completa di zona produttiva, uffici, magazzini e servizi igienici e posta in aderenza ad altri analoghi moduli industriali, libero su due lati, ed avente forma quadrangolare e sviluppo tra piano terreno e primo soppalcato; il tutto facente parte di un più ampio sito produttivo edificato a metà anni 70 ed ubicato nell'annucleamento periferico e prevalentemente industriale del Comune di Rondissone ovvero in fregio alla Via Carpi n.c. 16.

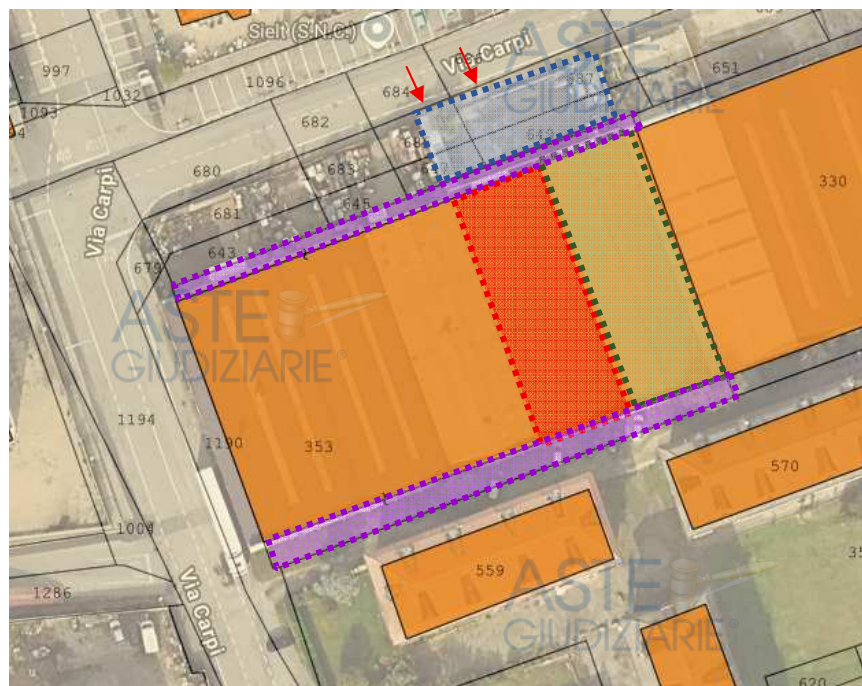
Il bene risulta semindipendente, in quanto possiede impianti e servizi tecnologici in uso comune con altra porzione confinante (sub. 3), titolata e utilizzata dallo stesso soggetto esecutato, ma esclusa dal presente pignoramento, oltre ad essere con la medesima collegata e comunicante internamente tramite ampi varchi pedonali, carrai e con scala, nonché esternamente tramite accessi pedonali e carrai e sull'area esterna posta a nord/ovest.

L'edificio in parola, si presenta in discrete condizioni conservative e manutentive, evidenzia inoltre chiari e pesanti segni di un rinnovamento/ampliamento interno "fai da te" mai concluso. **Da indagine visiva, il manto di copertura pare altresì formato da degradati elementi prefabbricati in cemento-amianto, apparentemente sprovvisti di opere di incapsulamento e/o dotati di piano di manutenzione e controllo periodico, seppur la copertura parrebbe esser già stata oggetto di accertamenti da parte degli organi preposti.**

Salvo più approfondite indagini e verifiche escluse dal presente mandato e tramite una sommaria sovrapposizione cartografica dei luoghi, (vedere schema esplicativo sottostante), corre l'obbligo di segnalare che le aree tutt'oggi in uso e pertinentziali poste a sud e nord (al C.T. particelle nn. 647 parte, 649 parte, 685 parte, 687 parte 353 parte e al C.E.U. sub. 2-1), ove a nord sono altresì posizionati sia l'accesso pedonale (caratterizzato da una lunga pensilina in ferro)



che carraio, l'area risulta di fatto interclusa da recinzione e comunicante a formare un sol corpo con l'unità immobiliare adiacente (sub. 3, esclusa dalla presente procedura), inoltre non risultano contemplate nel presente pignoramento, nonché raffigurate nella scheda catastale vigente, oltre ad essere catastalmente titolate a soggetti terzi totalmente estranei al pignoramento o in parte prive di intestazione in quanto definite come Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.- sub. 1-2) sull'elaborato planimetrico, seppur non appaiono costituite nella banca dati catastale.



Legenda: in rosso porzione di fabbricato pignorato, in verde porzione di fabbricato non pignorato ma collegato e comunicante con quello pignorato, in blu area recintata non pignorata, intestata a terzi e in uso comune alla porzione rossa e verde, in viola beni comuni non censibili comuni all'intero complesso e non pignorati, frecce rosse accesso pedonale e carraio alle porzioni immobiliari rossa e verde.

Al riguardo e ad onor del vero, seppur non si intuisce a quali aree si faccia preciso riferimento, l'atto di provenienza dell'anno 2002 cita testualmente: ".....omissis.... con relative aree esterne al fabbricato collocate a nord e sud del fabbricato stesso.....omissis".

Da ultimo, si precisa che da talune immagini rinvenute a corredo delle pratiche edilizie, lo stato

dei luoghi e l'area sopra menzionata, non parrebbero aver subito modifiche evidenti da almeno un ventennio rispetto alla situazione riscontrata odiernamente. Si demanda al creditore precedente e all'Ill.mo Giudice, qualsivoglia interpretazione e/o determinazione in merito ed anche in ordine al trasferimento delle suddette aree a seguito di quanto sopra esposto.

LOTTO UNICO¹

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1**

- ✓ Porzione di fabbricato produttivo/artigianale (capannone), ubicato a Rondissone (TO) – Via Carpi, 16, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine 45°14'48.39"N e Longitudine 7°57'55.53"E)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBCATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBCATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;

L'immobile oggetto di esecuzione, appartiene alla seguente società esecutata:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *OMISSIS*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *OMISSIS*

CONFINI

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBCATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;

¹ Corredo fotografico interno ed esterno; ALLEGATO 1

Il bene è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: porzione di bene comune non censibile (fg. 7 part. 353 sub. 2 - di fatto sulla località ricompreso all'interno della recinzione e destinato ad area esterna pertinenziale gravata da passaggio e uso a favore dell'adiacente sub. 3 e non riportato nel pignoramento), porzione di capannone industriale contiguo di proprietà della stessa società ed escluso dal suddetto pignoramento (fg. 7 part. 353 sub. 3), bene comune non censibile (fg. 7 part. 353 sub. 1 escluso dal pignoramento), altra contigua porzione di capannone industriale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBICATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione di fabbricato produttivo/artigianale – (capannone) piano terreno		575,00 mq*	1,00	575,00 mq*	2,24-5,22 m.	T
Porzione di fabbricato produttivo/artigianale – (accessori capannone) piano primo		148,00 mq*	0,50	74,00 mq*	2,35-2,71 m.	1
Totale superficie convenzionale:				649,00 mq*		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				649,00 mq*		

* La superficie è stata rilevata graficamente dalle schede catastali, è pertanto da considerarsi puramente indicativa. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBICATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;

L'ente immobiliare oggetto di stima, risulta attualmente così allibrato al Catasto Edilizio Urbano²:

Catasto fabbricati (CF)

² Visure, estratto di mappa catastale, schede catastali ; ALLEGATO 2

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens	Cat .	Classe	Cons.	Sup. cat.	Rendita	Piano	Graf f.
	7	353	108 ex 4		D7				3.282,00	T-1	

Corrispondenza catastale

Il bene in analisi, risulta correttamente intestato alla società esecutata per la quota di 1/1 di proprietà.

La scheda catastale rinvenuta, non corrisponde con lo stato dei luoghi visionato, oltre a presentare carenze grafiche, dimensionali e di rappresentazione in genere.

La stessa evidenza principalmente una diversa distribuzione degli spazi interni anche a seguito delle opere di trasformazione intraprese, errori di rappresentazione e grafici in genere.

Ai sensi del D.L. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14, si consiglia la predisposizione di giusto aggiornamento catastale, il cui costo si aggira in non meno di € 800,00, oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevisti.

Va inoltre aggiunto che i sub. 1 e 2 riportati nell'elaborato planimetrico vigente, in realtà non appaiono costituiti e dunque rilevabili nella banca dati catastale nazionale, saranno pertanto necessarie verifiche in merito e nel caso la costituzione degli stessi, il cui costo si aggira in non meno di € 300,00, oltre ad oneri fiscali di legge ed eventuali imprevisti.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBICATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;

I beni oggetto di stima sono così allibrati al Catasto Terreni²:

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	S u b.	Porz.	Zona Cens .	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dom.	Reddito agr	Graf.

7	353			Ente Urbano	34 96		
---	-----	--	--	----------------	-------	--	--

Corrispondenza catastale

La porzione di fabbricato in analisi, non risulta regolarmente frazionata al Catasto Terreni, pertanto la particella n. 353 comprende altresì una più ampia consistenza formata da numero 13 porzioni immobiliari anche di proprietà di terzi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBICATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;

Si intende qui espressamente richiamare integralmente quanto già puntualmente descritto *ut supra*, pertanto è doveroso ricordare che la porzione di fabbricato oggetto di espropriazione, risulta di fatto non autonoma, ovvero collegata e formante un sol corpo con altra porzione produttiva/artigianale attigua esclusa dal pignoramento, oltre al fatto che presenta sicuramente tubature, sottoservizi e impianti comuni. Va inoltre rimarcato che l'attuale area cortilizia posta a nord, non risulta citata nel pignoramento, risulta titolata catastalmente a terzi e gravata da pensilina ed appare all'attualità e verosimilmente da oltre un ventennio in uso comune con la porzione di edificio adiacente ma come già detto non facente parte della presente procedura espropriativa.

Da ultimo anche i beni comuni non censibili non presenti in banca dati ma raffigurati nell'elaborato planimetrico e riferibili a talune aree, non risultano indicati nel pignoramento.

Considerate le plurime inesattezze emerse ed i gravami descritti, si fa notare che saranno necessarie ingenti e non scontate opere per rendere totalmente autonoma la porzione di fabbricato industriale stimata, sia dal punto di vista funzionale, strutturale, impiantistico che logistico a cui andranno aggiunti i numerosi adempimenti legati alle molteplici difformità/anomalie amministrative, urbanistiche e catastali, le quali per essere eventualmente regolarizzate e sistemate, necessiterebbero quasi certamente anche dell'assenso di terzi.

Si conferma pertanto quanto indicato al paragrafo "descrizione dei beni" nonché tutte le anomalie e relative osservanze di cui al paragrafo "dati catastali", "corrispondenza catastale" e "regolarità edilizia", precisando, che qualora il G.E. non ritenesse opportuno procedere agli

aggiornamenti suggeriti prima dell'ipotizzata vendita, tali apprestamenti/adequamenti rimarranno totalmente a carico del futuro aggiudicatario.

A seguito dei sopralluoghi esperiti ed in relazione ad eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene e che potrebbero arrecare un'imminente stato di pericolo, si segnala sin d'ora la presenza di elementi costruttivi altamente nocivi, ed in particolare presenti sulla copertura e caratterizzati verosimilmente da materiali in fibra di amianto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBICATO A RONDISSONE (TO) –VIA CARPI NC. 16;

L'immobile in oggetto, verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ivi compresa ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente e come sin d'ora utilizzati e praticati. Si richiama integralmente quanto riportato al paragrafo "Precisazioni e Servitù, censo, livello, usi civici".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBICATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;

Considerato che non risultano disponibili puntuali banche dati comunali o territoriali riferite precisamente ai gravami di censo, livello e usi civici, l'esponente non è in grado di riferire sugli argomenti, seppur dalla sommaria consultazione di alcuni atti di provenienza, e dal servizio "Usi Civici" della Regione Piemonte, i cespiti in parola non parrebbero gravati da limitazioni in tal senso.

Per quanto concerne eventuali servitù, si ribadisce che il presente lotto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ivi compresa ogni accessione, diritto, azione, ragione, gravame, servitù attiva e passiva, ricordando ancora una volta che l'unità in esame, appare di fatto collegata e utilizzata con altra porzione non oggetto di pignoramento, pertanto si richiama quanto già segnalato al paragrafo "precisazioni".

Per qualsivoglia altro diritto o peso qui non riportato, si rimanda integralmente all'atto di acquisto

originario³ del 03 ottobre 2002 Repertorio n. 245542/35549 e agli atti successivi o come da diritti sin d'ora praticati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE),
UBICATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;**

Caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato:

Struttura di elevazione: – ossatura portante in pilastri di cemento armato prefabbricato dello spessore di 30-50 cm; ad una vista in modesto stato di conservazione e manutenzione.

Struttura orizzontale: costituita da struttura portante in profilati metallici e superficie di calpestio in legno, il tutto apparentemente in scadente stato di manutenzione e conservazione;

Struttura di collegamento: la zona magazzino/deposito soppalcata posta al piano primo è unicamente raggiungibile dall'interno mediante numero due vetuste scale metalliche.

Copertura: a doppia falda inclinata con capriata in cemento armato prefabbricato, con sovrastante manto costituito verosimilmente da elementi in **fibro-amianto** in pessimo stato conservativo.

Finiture esterne ed interne: i fronti esterni appaiono intonacati a base cementizia e risultano privi di tinteggiatura, con evidenti segni del tempo e di una scarsa manutenzione.

Internamente ed in particolare nella zona del piano primo soppalcato, sono presenti indizi di una ristrutturazione interna con ampliamento della superficie utile lorda ad oggi mai ultimata, tanto da riscontrare tratti murari incompleti, superfici prive di pavimentazione, assenza di controsoffittature, ecc. ecc..

Anche i vetusti servizi igienici del piano terreno, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione e non rispettano i vigenti requisiti igienico-sanitari. Infine la pavimentazione della zona produttiva appare formata da vetusto battuto in calcestruzzo, con evidenti segni d'usura e di sgretolamento.

serramenti esterni: l'ingresso è custodito da vetusto portone manuale in ferro a due battenti con invetriate, anche i restanti serramenti sono in metallo e necessitano di una radicale sostituzione.

impianti tecnologici: la porzione immobiliare in esame, risulta dotata di impianto elettrico

³ atti di provenienza; ALLEGATO 3

esterno del tipo industriale di vecchia fattura e posa a servizio anche dell'unità adiacente, nonché di remoto e sempre non autonomo impianto di riscaldamento tramite ventilconvettori e all'attualità dichiarato non funzionante, lo stesso parrebbe altri allacciato alla pubblica fognatura ed alla rete idrica sempre comune e recentemente riparata a seguito di grave perdita. Resta in ogni caso inteso, che non è garantito il funzionamento e la corretta posa di qualsivoglia impianto ivi presente.

Lo stato interno dei locali, si può definire all'attualità in condizioni igienico - sanitarie sufficienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBCATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;

Durante il primo accesso avvenuto alla presenza del custode delegato, non è stato consentito da parte del legale rappresentante della società pignorata, il completamento delle rilevazioni metriche e cartografiche a campione e fotografiche in corso, così costringendo gli intervenuti a fissare una nuova sessione peritale avvenuta solamente in data 07.10.2025 e non dopo ripetuti e ripetuti solleciti, stante la limitata e inadeguata collaborazione della proprietà.

Ciò detto, durante le ispezioni, si constatava che la porzione di fabbricato in analisi, risulta occupata da persone e da materiali, attrezzatura e macchinari meccanici pesanti in genere, stante l'utilizzo quotidiano come sede operativa della società eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBCATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/2002 AL 31/10/2006	OMISSIS TITOLARE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'	Atto di compravendita ³			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO OMISSIS	03/10/2002	245542	35549
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL	04/10/2002	41600	28961

		TERRITORIO DI TORINO 2 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE		
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 31/10/2006 al 11/03/2008	OMISSIS TITOLARE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'	Atto di denominazione o di ragione sociale		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		NOTAIO OMISSIS	31/10/2006h	49312
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI TORINO 2 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	02/02/2007	6360
				3912
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 11/03/2008 AD OGGI	OMISSIS TITOLARE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'	Atto di denominazione o di ragione sociale		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		NOTAIO OMISSIS	11/03/2008	49497
				23897
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO DI TORINO 2 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	01/04/2008	16058
				10467
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE),
UBICATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;**

Dalla Relazione Notarile, depositata a corredo della procedura e secondo l'ex art. 567 comma 2 c.p.c., e dall'esito emerso dai competenti registri catastali ed immobiliari, risultano (a tutto il 12 gennaio 2026), a carico dei beni in oggetto per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del Pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli di cui dovrà essere ordinata la cancellazione nel Decreto di Trasferimento in modo da poter considerare liberi da trascrizioni e iscrizioni gli immobili in parola:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Torino 2 il 13/12/2024

Reg. gen. 51892 - Reg. part. 38922

Quota: 1/1

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Presunto costo degli oneri di cancellazione della formalità: € 294,00

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritta a Torino 2 il 16/07/2018

Reg. gen. 29964 - Reg. part. 5300

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 20/06/2018

N° repertorio: 2911/2018

- **ipoteca** derivante da Conc. Amministrativa/Riscossione

Iscritta a Torino 2 il 02/11/2016

Reg. gen. 43451 - Reg. part. 7872

Quota: 1/1

Importo: € 92.285,98

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione Spa di Roma

Data: 27/10/2016

N° repertorio: 4398/11016

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

Iscritta a Torino 2 il 26/07/2013

Reg. gen. 28359 - Reg. part. 3956

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Formalità a carico della procedura

Rogante: Notaio OMISSIS

Data: 24/07/2013

N° repertorio: 66330

N° raccolta: 36693

Presunto costo degli oneri di cancellazione della formalità: € 35,00

Resta inteso che a detti importi andrà aggiunto l'onorario del professionista per la redazione delle note di cancellazione/restrizione con il programma ministeriale "Unimod", la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta, oltre alla presentazione e ritiro delle note stesse presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente. **Tutti gli oneri e le spese necessari alle predette cancellazioni, resteranno in capo all'aggiudicatario.**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE), UBICATO A RONDISSONE (TO) - VIA CARPI NC. 16;



Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) di Rondissone, individua tutto il compendio immobiliare in argomento in area "5it12 – Aree produttive con impianti esistenti e confermati" normata dall'art. III.4.3.A

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

Per delucidazioni e approfondimenti in merito all'area ove sorgono i cespiti, si rimanda a quanto puntualmente indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione e sul sito dell'ente comunale nonché ad eventuali regolamenti edilizi vigenti ed alle relative normative di settore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE),
UBICATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40, comma 2, della Legge 28/2/1985, n. 47, si da atto che gli stabili in oggetto come rilevabile dai documenti consultati, sono stati edificati successivamente al 01/09/1967.

A seguito di domanda scritta rivolta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rondissone, presso gli archivi comunali, salvo omissioni e/o errori da parte dello stesso ente, sono state fornite dal funzionario preposto le seguenti pratiche edilizie in capo alla sola porzione di edificio:

- ❖ **Licenza edilizia nr. 12/1974 del 19.02.1974** "per nuova costruzione di edificio industriale - artigiano" denominato complesso 2001; il progetto prevedeva la creazione di 12 moduli artigianali/industriali.

Va aggiunto che in sede di accesso agli atti è stata altresì fornita Dichiarazione di Agibilità n. 12/74 del 02/02/1980 prot. 544, da ritenersi parziale in quanto inerente i soli capannoni "distinti ai numeri 13/bis/14/15/16/17 come indicato nel rilievo planimetrico". A tal proposito e considerato che in loco parrebbero esistenti n. 13 moduli artigianali/industriali anziché 12 e che non è ben chiaro a quale planimetria faccia riferimento l'agibilità rilasciata, si ritiene verosimile salvo diverse interpretazioni dell'ufficio tecnico o di altri documenti probanti, che la porzione di immobile oggetto di esecuzione rientri comunque tra le unità

dotate di agibilità, seppur l'atto di provenienza consultato non cita alcuna indicazione al riguardo.

Si precisa inoltre che l'intero complesso edilizio è infine dotato di Collaudo Statico del 20/03/1978 a seguito di Denuncia Strutturale n. 26747 del 22/03/1976.

- ❖ **Autorizzazione Edilizia n. 44/1992 del 20.07.1992** per opere di apertura porte e finestre capannone industriale.
- ❖ **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. nr. 3224 del 01.08.2000 prot. n. 3224** per opere interne e miglioramento igienico; codesta pratica edilizia ricomprende anche opere in capo al capannone adiacente (sub. 3,) non oggetto del presente pignoramento ma come già detto in precedenza funzionalmente collegato con quello oggetto della presente esecuzione.
- ❖ **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 21.02.2003 prot. n. 841** per rivestimento facciata e opere interne; codesta pratica edilizia ricomprende anche opere in capo al capannone adiacente (sub. 3,) non oggetto del presente pignoramento ma come già detto in precedenza funzionalmente collegato con quello oggetto della presente esecuzione.
- ❖ **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) del 18.06.2013 prot. n. 1998** per "realizzazione nuove tramezzature interne a capannone esistente".

Da un preliminare raffronto con gli elaborati grafici riscontrati a corredo delle pratiche edilizie sopra menzionate e lo stato dei luoghi, si denota l'esistenza di numerose difformità quali principalmente: una diversa distribuzione degli spazi interni anche con formazione di nuovi locali, differenti aperture esterne e interne di collegamento anche con l'adiacente u.i.u., ampliamento interno (70,00-75,00 mq. circa) della zona soppalcata con incremento della superficie utile lorda, assenza di Denuncia strutturale e Collaudo statico della nuova struttura, diversa destinazione e uso di taluni locali, differente collegamento tra i piani tramite demolizione di una delle scale preesistenti, mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari in numerosi locali, ecc. ecc.

Si dà atto che stante l'estensione del compendio edilizio, non sono stati eseguiti accertamenti piano-volumetrici sull'intero complesso industriale e sulle relative parti comuni, seppur parrebbe sussistere un incremento di unità immobiliari e una non ben chiara /dismissione delle aree pertinenziali esterne.

Atteso ciò, è evidente che il bene in analisi sia affetto da importanti irregolarità edilizie, mancanze amministrative e discrepanze rispetto allo stato dei luoghi odierno che non permettano all'attualità di attestare il pieno stato legittimo.

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di carattere tecnico-discrezionale, non è possibile in questa fase verificare e dichiarare con estrema certezza tutte le difformità presenti nonché la loro effettiva o meno sanabilità urbanistica ed i relativi costi.

Risposta certa a quanto sopra, si avrebbe unicamente previa predisposizione di attento e puntuale progetto preventivo corrispondente allo stato dei luoghi da sottoporre all'ente comunale e ciò a seguito di accurato rilievo metrico dei luoghi associato allo svolgimento di complesse analisi e conteggi per comprovare il pieno rispetto dei parametri edilizi che disciplinano e disciplinavano gli interventi in detta area urbanistica.

Lo scrivente si rende disponibile a predisporre la pratica cautelativa di cui sopra prima dell'ordinanza di vendita se espressamente autorizzato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e dai creditori precedenti, resta inoltre inteso che le pratiche di regolarizzazione/aggiornamento di certo necessarie per legittimare le opere minori interne e prospettiche, dovranno essere valutate e avanzate a cura dell'aggiudicatario entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria come peraltro dettato dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 n. 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n. 47 art. 13) s.m.i..

Appere inoltre pacifico, che anche eventuali messe in ripristino dei luoghi e/o talune parziali e/o totali demolizioni nel caso di rigetto dell'istanza di sanatoria edilizia, ricadranno integralmente sugli aggiudicatari salvo diversi intendimenti del G.E.

A seguito di quanto sopra narrato, è altamente consigliabile ai futuri acquirenti e prima di qualsivoglia offerta, di prendere tempestivi contatti con l'ufficio tecnico di Rondissone al fine di definire ulteriormente l'annosa vicenda interpretativa e concordare l'iter amministrativo da adottare sulla base di quanto ad oggi reperito, ivi comprese le oblazioni per una presunta Sanatoria Edilizia e gli esborsi derivanti dall'eventuale incremento di valore venale del bene, oltre ad avere più giuste istruzioni su come poter denunciare e trattare le opere oggi parzialmente realizzate ed anche dal punto di vista strutturale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Da una interrogazione telematica presso il SIPEE - Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta **sprovvista**, di regolare Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di cui al D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successivo D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, nonché la Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e s.m.i..

Se ricadente nelle categorie previste, il presunto costo per approntare detta certificazione si aggira in € 350,00 circa oltre spese e diritti occorrenti; salvo diversi intendimenti del G.E. essa rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- Non è stata reperita la relazione di prevenzione incendi.

Va infine aggiunto, che non si sono potute accertare eventuali altre pendenze e spese (Imu, Tari, ecc. ecc.), relative al fabbricato oggetto di stima; si consiglia pertanto prima dell'acquisto, di prendere tempestivi contatti con l'Ufficio Tributi del Comune di Rondissone.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 – PORZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO/ARTIGIANALE (CAPANNONE),
UBICATO A RONDISSONE (TO) – VIA CARPI NC. 16;**

Dalle informazioni assunte, il fabbricato non risulta costituito in condominio seppur appare di fatto ricompreso in un più ampio complesso industriale oltre ad essere collegato e formante un sol corpo con altra unità immobiliare adiacente e così come meglio specificato in precedenza (vedere paragrafo precisazioni).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



L'attribuzione del valore di stima ai singoli beni, rappresenta l'aspetto più spinoso da affrontare, in quanto occorre tenere in considerazione i molteplici aspetti precedentemente esaminati, in rapporto anche ad un particolare momento storico e post pandemia, che ha visto infliggere pesanti effetti soprattutto sul mercato immobiliare, per il quale, gli analisti di settore osservano tutt'ora dati non confortanti e caratterizzati da una repentina frenata delle compravendite immobiliari e soprattutto in riferimento ad edifici commerciali, produttivi e artigianali come nel caso di specie, con conseguente e inevitabile contrazione dei singoli valori per metro quadro. E' per tale ragione che si reputa congrua una stima prudenzialmente tendente al ribasso.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente è il così detto "comparativo sintetico e/o per confronto diretto, il quale consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili aventi caratteristiche corrispondenti.

Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica e tecnologica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti appunto i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

A tal riguardo, l'esponente ha provveduto a consultare i dati immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), quest'ultimo quale organismo avente l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare mediante la creazione e gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, al fine di fornire una rilevazione autonoma, sull'intero territorio nazionale e riferita sia alle quotazioni dei valori medi immobiliari che alle locazioni. Lo stesso osservatorio immobiliare, evidenzia quali valori unitari per la stessa tipologia di immobile, ubicazione ed in stato conservativo normale, dati variabili da 190,00 €/mq a 370,00 €/mq.

E' stata altresì interrogata la banca dati del portale "*immobiliare .it*", pertanto a seguito delle assunzioni precedentemente svolte, formulate in base alla personale conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato immobiliare, tenuti quindi presenti la consistenza e le peculiarità dell'oggetto di stima nel suo complesso e considerate le sue ubicazioni, condizioni dotazioni, irregolarità, gravami, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive oltre all'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per inosservanza delle norme urbanistico-edilizie, anche ai

sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001, lo scrivente ritiene prudenzialmente attribuibile all'ente immobiliare oggetto di stima i valori sotto riportati.

Considerato che il pignoramento riguarda la quota di piena proprietà di una sola porzione di fabbricato, si procede alla formazione di un unico lotto.

Poiché l'esecutata è una società, detto immobile non può essere assoggettato alle imposte di registro e ipotecarie, bensì ad Imposta sul Valore Aggiunto I.V.A. come per legge.

LOTTO UNICO

• Bene N° 1

L'ente immobiliare oggetto della presente stima, è costituito dalla piena proprietà (1/1) di una vetusta porzione di fabbricato produttivo/artigianale (capannone), completa di zona produttiva, uffici, magazzini e servizi igienici e posta in aderenza ad altri analoghi moduli industriali, libero su due lati, ed avente forma quadrangolare e sviluppo tra piano terreno e primo soppalcato; il tutto facente parte di un più ampio sito produttivo edificato a metà anni 70 ed ubicato nell'annucleamento periferico e prevalentemente industriale del Comune di Rondissone ovvero in fregio alla Via Carpi n.c. 16.

Il bene risulta semindipendente, in quanto possiede impianti e servizi tecnologici in uso comune con altra porzione confinante (sub. 3), titolata e utilizzata dallo stesso soggetto esecutato, ma esclusa dal presente pignoramento, oltre ad essere con la medesima collegata e comunicante internamente tramite ampi varchi pedonali, carrai e con scala, nonchè esternamente tramite accessi pedonali e carrai e sull'area esterna posta a nord/ovest.

L'edificio in parola, si presenta in discrete condizioni conservative e manutentive, evidenzia inoltre chiari e pesanti segni di un rinnovamento/ampliamento interno "fai da te" mai concluso. Da indagine visiva, il manto di copertura pare altresì formato da degradati elementi prefabbricati in cemento-amianto, apparentemente sprovvisti di opere di incapsulamento e/o dotati di piano di manutenzione e controllo periodico, seppur la copertura parrebbe esser già stata oggetto di accertamenti da parte degli organi preposti.

Salvo più approfondite indagini e verifiche escluse dal presente mandato e tramite una sommaria sovrapposizione cartografica dei luoghi, (vedere schema esplicativo sottostante), corre l'obbligo di segnalare che le aree tutt'oggi in uso e pertinentziali poste a sud e nord (al C.T. particelle nn. 647 parte, 649 parte, 685 parte, 687 parte 353 parte e al C.E.U. sub. 2-1), ove a nord sono altresì posizionati sia l'accesso pedonale

(caratterizzato da una lunga pensilina in ferro) che carraio, l'area risulta di fatto interclusa da recinzione e comunicante a formare un sol corpo con l'unità immobiliare adiacente (sub. 3, esclusa dalla presente procedura), inoltre non risultano contemplate nel presente pignoramento, nonché raffigurate nella scheda catastale vigente, oltre ad essere catastalmente titolate a soggetti terzi totalmente estranei al pignoramento o in parte prive di intestazione in quanto definite come Bene Comune non Censibile (B.C.N.C.- sub. 1-2) sull'elaborato planimetrico, mentre non appaiono costituite nella banca dati catastale.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – porzione di fabbricato produttivo/artigianale Rondissone (TO) – Via Carpi, 16, piano T-1	649,00 mq*	150,00 €/mq	€ 97.350,00	100,00	€ 97.350,00
Valore di stima:					€ 97.350,00

* La superficie è stata rilevata graficamente dalle schede catastali e dalle visure catastali per quanto riguarda i terreni, è pertanto da considerarsi puramente indicativa, anche se il grado di attendibilità è molto buono. Nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione si rilevassero differenze di superficie, ed anche se superiori alle tolleranze stabilite dalla legge.

Valore di stima: € 97.350,00

Deprezzamento: 50% (assenza di garanzie per vizi occulti e per inosservanza delle norme urbanistico-edilizie, eventuali regolarizzazioni e/o messe in ripristino comprese sanzioni, oblazioni e indennizzi per riconosciuto incremento di valore venale, opere di adeguamento per rendere autonoma l'uiu, rimozione e/o incapsulamento della copertura verosimilmente in fibro amianto, ecc. ecc.).

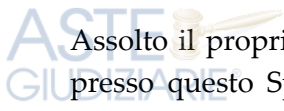
Valore finale di stima a seguito del deprezzamento: € 48.675,00

Valore finale di stima a base d'asta: € 48.675,00 arrotondabile

ad € 49.000,00 (diconsi Euro quarantanovemila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda a quanto riportato a pagina 4, 5, 6, 8, 9, 10, 17 della presente relazione.



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.

Strambino, li 12 gennaio 2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Chiappino Giovanni



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 250/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Trascrizione Atto di Pignoramento: in data 13.12.2024 ai nn. 51892/38922

Quota colpita-ubicazione-destinazione-dati catastali

Quota colpita dalla procedura: quota di proprietà (1/1)

Destinazione del bene stimato: produttivo/artigianale

Dati catastali del bene: Foglio 7 particella n. 353 sub. 108 ex 4

VALORE DI MERCATO: € 97.350,00 (1/1 di proprietà)

VALORE A BASE D'ASTA: € 49.000,00 (1/1 di proprietà)

Sintesi accertamenti

quota colpita e posseduta: corrisponde

comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari

documentazione ex art. 567 c.p.c.: corrisponde

continuità delle trascrizioni: sussiste

Sussistenza di diritti reali, vincoli ecc.: sussistono

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità potranno essere cancellate

Stato di occupazione: occupato da persone, materiali e arredi

Note varie del CTU

Segnalazioni rilevanti per il G.E. ed i creditori a pagina 4, 5, 6, 8, 9, 10, 17 della presente relazione.

