TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

417/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa S. Gambacorta

CUSTODE:

Dott. R. Dosio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Domenico Sinatra

CF:SNTDNC71P06B791X
con studio in TORINO (TO) C.so Trapani, 79
telefono: 0115501615
email: domenicosinatra@gmail.com
PEC: sinatra@architettitorinopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 417/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Capannone industriale in via Pralafera n.29 a Luserna San Giovanni (TO).

Trattasi di fabbricato attualmente in disuso (l'ultima attività insediata è stata la lavorazione e la preparazione di generi alimentari per manifestazioni, mense e simili), dotato di ampio accesso carraio a due vie e composto da deposito, magazzino, diversi ambienti di lavoro chiusi e semichiusi e locali accessori per il personale.

Completano la proprietà due corti esclusive, gravate per tutta la loro estensione da servitù di passaggio ampio ed incondizionato (anche per elettrodotti, acquedotti, telefono, luce, fognature e quant'altro possa occorrere) a favore della residua proprietà della società in accomandita semplice [redacted]." o aventi causa, nonché dei terreni ubicati a levante e a sud dell'immobile in oggetto, costituenti parte della "Cascina Pralafera" di proprietà [redacted] o aventi causa.

Il tutto è posto alle seguenti coerenze generali (come rilevate sull'atto di provenienza): mappali nn. 558, 553, 552, 561, 554 e 988 del Foglio 14.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 14 particella 560 sub 1, categoria D/1, rendita € 4.178,00, indirizzo: Via Pralafera s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 17/07/2002 Pratica n. 495125 in atti dal 17/07/2002 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 20614.1/2002)
- VARIAZIONE del 27/11/1990 Pratica n. 1117112 in atti dal 20/12/2000 ATTRIBUZIONE RENDITA E CLS (n.11190.1/1990)
- VARIAZIONE del 17/07/2002 Pratica n. 676287 in atti dal 15/07/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 495125.1/2002)
- VARIAZIONE del 18/03/2004 Pratica n. TO0153650 in atti dal 8/03/2004 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 33930.1/2004)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2005 Pratica n. TO0113168 in atti dal 14/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18705.1/2005) Notifica in corso con protocollo n. TO0142518 del 04/04/2005
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/11/2005 Pratica n. TO0497785 in atti dal 28/11/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.113988.1/2005)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2006 Pratica n. TO0501755 in atti dal 27/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 191732.1/2006)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.578,33 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 393.782,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 394.000,00**
Data della valutazione:	**11/11/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 18/10/2024, l'immobile risultava libero da cose e persone.

Era presente il Signor *** DATO OSCURATO *** , nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , C.F.: *** DATO OSCURATO *** , che ha consentito l'accesso e l'ispezione dei locali.

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1) è emerso che in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione/comodato in capo a *** DATO OSCURATO *** in qualità di dante causa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità relative a ipoteche e pignoramenti saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri (quantificabili indicativamente in € 400) a carico dell'aggiudicatario.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta a Pinerolo il 04/08/2009 ai nn. 6472/1129, derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio VAIRA Michele di Pinerolo del 29/07/2009 repertorio 1916/1043, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . Importo totale € 790.000,00, importo capitale € 400.000,00. Durata 15 anni. La formalità grava esclusivamente sul bene pignorato, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

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

Ipoteca volontaria iscritta a Pinerolo il 11/04/2012 ai nn. 2692/245, derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio PASCHETTA Mauro di Pinerolo del 30/03/2012 repertorio 105139/11093, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (quale debitore non datore di ipoteca). Importo totale € 170.000,00, importo capitale € 85.000,00. Durata 10 anni. La formalità grava esclusivamente sul bene pignorato, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare trascritto a Pinerolo il 28/06/2024 ai nn. 5393/4411, derivante da atto Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino repertorio 11765 del 28/05/2024, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . La formalità grava esclusivamente sul bene pignorato, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Regolamento e spese condominiali

Il bene pignorato non è retto in forma di condominio.

Censo, livello o uso civico

In base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civici Regione Piemonte, il fondo sul quale insiste il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

Diritti reali a favore di terzi

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risultano sussistere comproprietari non esecutati né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota intera della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 19/11/2004 rogito Notaio TRAVAGLINI Carlo in Pinerolo, repertorio n. 22113/8913, trascritto a Pinerolo il 01/12/2004 ai nn. 10061/7501, da *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota intera della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 05/12/1990

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

rogito Notaio SCARABOSIO Aldo in Torino, repertorio n. 78511/22050, trascritto a Pinerolo il 06/12/1990 ai nn. 8131/6433, da *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** . Trattasi del primo atto fra vivi anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Conformità urbanistico-edilizia

Con comunicazione PEC effettuata (con esito positivo di trasmissione) in data 9 ottobre 2024 lo scrivente ha richiesto al Comune di Luserna San Giovanni di poter procedere con un accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico, al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato attraverso l'analisi di eventuali pratiche edilizie ad esso riconducibili.

Decorso il termine di 30 giorni dalla richiesta previsto dalla Legge 241/1990, l'amministrazione comunale non ha fornito alcun riscontro in merito.

Attualmente non è quindi possibile fornire informazioni sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile. La presente relazione sarà integrata con eventuali aggiornamenti non appena questi dovessero essere disponibili.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. "[...] L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Conformità catastale

La situazione raffigurata nella planimetria catastale del bene pignorato, depositata il 28/11/2005, non è conforme allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo.

In particolare, sono state rilevate le seguenti difformità:

- nel cortile lato nord del fabbricato, non risultano presenti i locali accessori (wc, spogliatoio) ivi indicati;
- analogamente, nel locale "deposito" non risultano presenti i locali accessori (wc, spogliatoio) ivi indicati.

Occorre pertanto provvedere all'aggiornamento degli atti catastali con apposita denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati.

I relativi oneri professionali vengono indicativamente quantificati in € 800,00 oltre oneri di legge e diritti.

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, Legge 178/2020 (Legge di Bilancio)

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, pertanto non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'articolo in oggetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

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

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

- Variazione per aggiornamento atti catastali: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LUSERNA SAN GIOVANNI VIA PRALAFERA 29

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

Capannone industriale in via Pralafera n.29 a Luserna San Giovanni (TO).

Trattasi di fabbricato attualmente in disuso (l'ultima attività insediata è stata la lavorazione e la preparazione di generi alimentari per manifestazioni, mense e simili), dotato di ampio accesso carraio a due vie e composto da deposito, magazzino, diversi ambienti di lavoro chiusi e semichiusi e locali accessori per il personale.

Completano la proprietà due corti esclusive, gravate per tutta la loro estensione da servitù di passaggio ampio ed incondizionato (anche per elettrodotti, acquedotti, telefono, luce, fognature e quant'altro possa occorrere) a favore della residua proprietà della società in accomandita semplice "Manifattura Mazzonis di Ernesto Mazzonis e C." o aventi causa, nonché dei terreni ubicati a levante e a sud dell'immobile in oggetto, costituenti parte della "Cascina Pralafera" di proprietà Merlo o aventi causa.

Il tutto è posto alle seguenti coerenze generali (come rilevate sull'atto di provenienza): mappali nn. 558, 553, 552, 561, 554 e 988 del Foglio 14.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

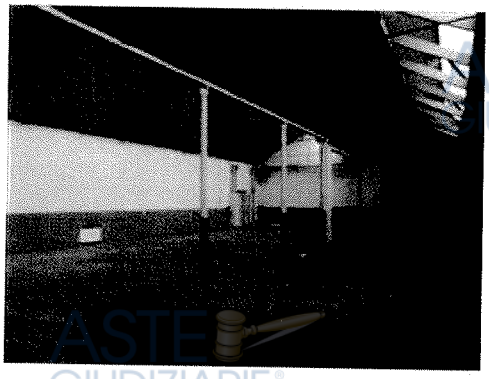
- Foglio 14 particella 560 sub 1, categoria D/1, rendita € 4.178,00, indirizzo: Via Pralafera s.n.c., piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 17/07/2002 Pratica n. 495125 in atti dal 17/07/2002 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 20614.1/2002)
- VARIAZIONE del 27/11/1990 Pratica n. 1117112 in atti dal 20/12/2000 ATTRIBUZIONE RENDITA E CLS (n.11190.1/1990)
- VARIAZIONE del 17/07/2002 Pratica n. 676287 in atti dal 15/07/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 495125.1/2002)
- VARIAZIONE del 18/03/2004 Pratica n. TO0153650 in atti dal 8/03/2004 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 33930.1/2004)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2005 Pratica n. TO0113168 in atti dal 14/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18705.1/2005) Notifica in corso con protocollo n. TO0142518 del 04/04/2005
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/11/2005 Pratica n. TO0497785 in atti dal 28/11/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.113988.1/2005)

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

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2006 Pratica n. TO0501755 in atti dal 27/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 191732.1/2006)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area mista artigianale/industriale.

Il traffico nella zona è locale e i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche generali

L'immobile è ubicato nella zona periferica di Luserna San Giovanni, in un contesto urbano consolidato a bassa densità abitativa, caratterizzato da edifici residenziali di costruzione o ristrutturazione relativamente recente ed edifici artigianali-industriali derivanti dalla passata vocazione produttiva dell'area.

Dal punto di vista logistico l'area è ben collegata alle vicine strade provinciali e ai servizi logistici del Pinerolese (fattore rilevante per le attività produttive ed industriali).

L'immobile si sviluppa interamente al piano terreno ed è dotato, oltre al resto, di ampio passo carraio a due accessi, deposito aperto e magazzino.

Principali caratteristiche strutturali:

- struttura perimetrale in muratura portante;
- partizioni interne in c.a. e muratura;
- pilastrini in ghisa e copertura a shed con struttura in legno;
- manto di copertura in tegole marsigliesi;

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

- facciate intonacate e tinteggiate.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente, ma sono presenti puntuali fenomeni di degrado che richiedono interventi eccedenti la normale manutenzione ordinaria.

Finiture e dotazioni:

- tramezzi in muratura intonacati e tinteggiati
- pavimenti in piastrelle di ceramica e battuto di cemento
- rivestimenti murali (nelle zone di lavoro) in piastrelle di ceramica
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera a due strati
- controsoffitto a pannelli quadrati appesi a struttura metallica (alcuni pannelli sono danneggiati o mancanti).

Impianti principali

- centrale termica
- trattamento aria
- impianto idro-sanitario
- impianto elettrico completo di comandi, prese (anche a pavimento) e punti luce

Non risultano disponibili le certificazioni degli impianti.

I materiali utilizzati sono di buona qualità e lo stato di conservazione è normale (si rilevano tuttavia puntuali fenomeni di degrado che richiedono interventi eccedenti la normale manutenzione ordinaria).

La struttura non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

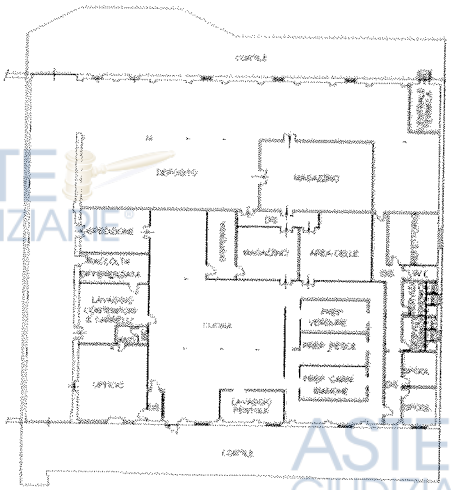
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone industriale	1.578,33	x	100 %	=	1.578,33
Totale:	**1.578,33**				**1.578,33**

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la limitata disponibilità di comparabili nel segmento immobiliare specifico, per la valutazione del capannone si adotta un approccio di tipo monoparametrico basato sul prezzo unitario medio di mercato.

In particolare, il procedimento valutativo si fonda sulle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), considerato il principale riferimento pubblico per rilevare i valori unitari medi di immobili industriali nella zona di interesse.

Inoltre, si fa riferimento alle informazioni sui valori dichiarati in transazioni analoghe, anch'esse desumibili dal portale dell'Agenzia delle Entrate, allo scopo di integrare la stima con dati di mercato aggiuntivi e verificabili.

Tale procedura consente di ottenere una stima del valore commerciale del capannone basata su parametri attendibili e conformi alle metodologie valutative riconosciute, tenendo conto dell'andamento medio dei prezzi rilevati nel comparto industriale della zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.578,33	x	250,00	=	**394.582,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 394.582,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 394.582,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio tecnico di Luserna San Giovanni

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.578,33	0,00	394.582,50	394.582,50
				394.582,50 €	**394.582,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 393.782,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 394.000,00**

data 11/11/2024

il tecnico incaricato
Domenico Sinatra

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