TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

581/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO

CUSTODE:

Avv. Stefano CASSIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gianluca Peroglio

CF:PRGGLC65B24L219M
con studio in COLLEGNO (TO) VIA ALMESE 25
telefono: 0114160979
fax: 0114010928
email: perogliolucа@libero.it
PEC: gianluca.peroglio@geopec.it

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 581/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone artigianale** a CASELLE TORINESE Via alle Fabbriche 85/A, della superficie commerciale di **425,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno-primo soppalcato, interno A, ha un'altezza interna di da 4,90 a 8,10 metri.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 457 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.257,00 Euro, indirizzo catastale: Via Fabbriche 85/A, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano del 23/10/2015 n. 268216.1/2015
  Coerenze: il capannone con l'area pertinenziale esclusiva sub. 60 forma un unico corpo alle coerenze di: area sub. 58, unità immobiliare sub. 57, area sub. 68, unità immobiliare sub. 61, area sub. 62 e particella Catasto Fabbricati Fg. 36 numero 28.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2015.

A.1 **altro terreno**, composto da area recintata contigua al capannone sul lato Ovest.
Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 457 sub. 60 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Fabbriche 85/A, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: l'area forma unico corpo con il capannone, alle coerenze di: area sub. 58, unità immobiliare sub. 57, area sub. 68, unità immobiliare sub. 61, area sub. 62 e particella Catasto Fabbricati 36 numero 28.

A.2 **altro terreno**, composto da arera antistante il capannone costituente bene comune non censibile in uso esclusivo alle unità immobiliari subalterni 57, 59, 61, 63 e 65.
Identificazione catastale:

- foglio 457 particella 68 (catasto fabbricati), sezione urbana 36, indirizzo catastale: Via Fabbriche 85/A, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: area sub. 19 e 70, unità immobiliari subb. 65, 63, 61 e 59
  Trattasi di "Bene comune non censibile - porzione di cortile comune a tutti i subb. del mappale 457, in uso esclusivo ai subalterni 57, 59, 61, 63 e 65"

Il valore dell'area risulta già ricompreso nella valutazione del corpo principale (capannone artigianale)
A.3 **altro terreno**, composto da area antistante il capannone costituente bene comune non censibile in uso esclusivo alle unità immobiliari subalterni 57, 59, 61, 63, 65, 67 e 104.
Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 457 sub. 70 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Fabbriche n. 85/A, piano: terreno

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Coerenze: area destinata a strda interna sub. 19, area sub. 125, unità immobiliari subb. 126 e 65, area sub. 68

Il valore dell'area risulta già ricompreso nella valutazione del corpo principale (capannone artigianale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**425,60 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**11,20 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 97.620,80**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 81.600,00**
Data di conclusione della relazione:	**07/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/06/2019, con scadenza il 31/05/2031 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 12.000,00 annui.
L'immobile è stato concesso il locazione alla Società
con sede in Caselle Torinese, nella persona del legale rappresentante Sig.
nato a Torino il 18/04/1978, P. Iva 09278370011.

L'art. 8 del contratto prevede la facoltà di recesso della conduttrice, con comunicazione RR. inviata con preavviso di almeno sei mesi. In caso di recesso anticipato non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

All'art. 9 del contratto è previsto il versamento di una cauzione di €. 2000,00 pari al canone dovuto per due mensilità.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidnezia la presenza di un preliminare di compravendita trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 28 marzo 2019 ai n.i gen. 12416 part. 8613, a favore di nato a Torino l'8 novembre 1970, contro nato a Castellamare di Stabia il 30 agosto 1961, avente per oggetto il cespite immobiliare oggetto della presente.

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.***

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2015 a firma di notaio Alberto PREGNO ai nn. 17822/10132, di repertorio, iscritta il 04/12/2015 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 42859 part. 6895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo fondiario .
Importo ipoteca: €. 75.000,00.
Importo capitale: €. 50.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato ad uso industriale censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Caselle Torinese al foglio 36 particella 457 sub. 59.
La formalità non colpisce altri beni oltre quello oggetto della presente procedura e potrà essere cancellata totalmente, con oneri a carico dell'aggiudicatario ammontanti a €. 59,00 x imposta di bollo + €. 35,00 tassa ipotecaria + €. 75.000,00 x 0,5% imposta ipotecaria = €. 59,00 + 35,00 + 375,00 = €. 469,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/04/2021 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 604 di repertorio, iscritta il 23/09/2024 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 38677 part. 6346, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.
Importo ipoteca: €. 96.796,49.
Importo capitale: €. 60.647,37.
La formalità è riferita solamente a Fabbricato ad uso industriale censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Caselle Torinese al foglio 36 particella 457 sub. 59.
La formalità non colpisce altri beni oltre quello oggetto della presente procedura e potrà essere cancellata totalmente, con oneri a carico dell'aggiudicatario ammontanti a €. 59,00 x imposta di bollo + €. 35,00 tassa ipotecaria + €. 96.796,49 x 0,5% imposta ipotecaria = €. 59,00 + 35,00 + 484,00 = €. 578,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/07/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino ai nn. 18126 di repertorio, trascritta il 22/08/2025 a Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen. 40998 part. 30345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento .
La formalità è riferita solamente a Fabbricato ad uso industriale censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Caselle Torinese al foglio 36 particella 457 sub. 59.
La formalità non colpisce altri beni oltre quello oggetto della presente procedura e potrà essere cancellata totalmente, con oneri a carico dell'aggiudicatario ammontanti a: cancellazione pignoramento imposta fissa €. 200,00 + imposta di bollo €. 59,00 + tassa ipotecaria €. 35,00 e così per complessive €. 294,00

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 350,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**25,82**

Ulteriori avvertenze:

Il regolamento di Condominio del Complesso immobilare di Via alle Fabbriche 85, 85/A e 87, del quale fa parte il cespite oggetto della presente, è stato depositato negli atti del notaio Alberto PREGNO con verbale in data 30 luglio 2018 rep. 18870/10896, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 6 agosto 2018 ai n.i gen. 34930 part. 24322. Il Regolamento è stato acquisito dallo scrivente presso lo studio dell'Amministratrice Cinthia AONSO in Caselle Torinese. All'art. 8 il Regolamento elenca le "P*arti di proprietà comuni all'intero complesso"*, mentre per quanto attiene le destinazioni d'uso "*consentite o vietate"* nei singoli locali, l'art. 13 recita: *" I locali dell'edificio non potranno essere destinati ad attività non ammesse dalla vigente normativa e non compatibili con le destinazioni del complesso. E' vietato occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, i passi carrai e la viabilità comune interna. Spetta all'Assemblea condominiale accertare mediante delibera, se l'uso delle unità immobiliari è conforme a quanto sopra, nel caso se ne presenti la necessità-"*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà , in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2015), con atto stipulato il 27/11/2015 a firma di notaio Alberto PREGNO ai nn. 17821/10131 di repertorio, trascritto il 04/12/2015 a Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. gen, 29603 part, 42851.
Il titolo è riferito solamente a Fabbricato ad uso industriale censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Caselle Torinese al foglio 36 particella 457 sub. 59 con retrostante area di cortile censita come bene comune non censibile sub. 60 e antistante area censita b.c.n.c. subb. 68 e 70 .
L'area sub. 68 risulta bene comune non censibile subb. 59, 61, 63 e 65 del fg. 36 numero 457. L'area sub. 70 risulta bene comune non censibile ai subb. 59, 61, 63, 65, 67 e 71 del fg. 36 numero 457 . Il ha acquistato il cespite immobiliare dalla società " con sede in Caselle Torinese.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 04/12/2015), con atto stipulato il 13/09/1946 a firma di Notaio Antonino RAGUSA di Vigone ai nn. 14968/3682 di repertorio, registrato il 02/10/1946 a Vigone ai nn. 158

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. 6186/PE-108-2015** e successive varianti,

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

presentata il 08/05/2015, agibilità **non ancora rilasciata**.
In data 29 luglio 2015 è stata presentata ultimazione lavori parziale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di soppalco con aumento di SUL, per creazione di locali archivio al primo piano, interni al capannone
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Pratica di Accertamento di conformità per aumento di Superficie Utile Lorda ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 DPR n. 380/2001 - Compresa Pratica strutturale per denuncia tardiva : €.4.500,00
- Pagamento sanzione doppia calcolata sulla maggiore SUL di 30 mq. x circa 90 €/mq. per oneri urbanizzazione con aumento del 60% per oneri accessori, il tutto moltiplicati per 2.: €.8.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

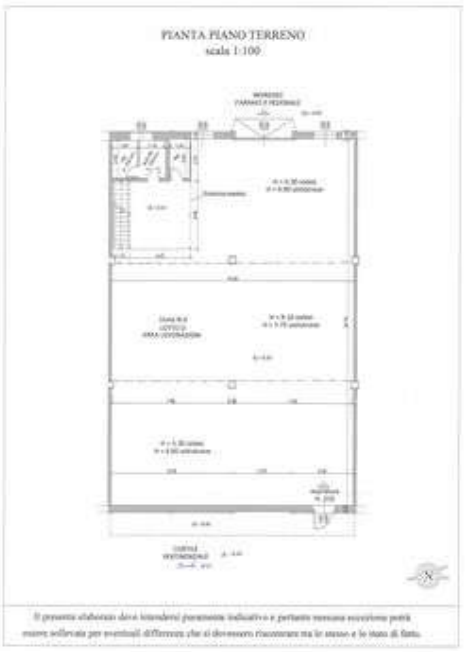


PIANO TERRENO - Stato Licenziato

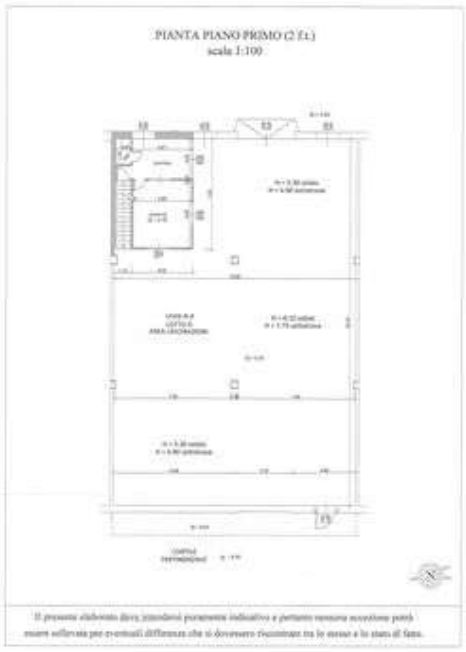


PIANO PRIMO - Stato Licenziato

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



PIANO TERRENO - Stato di Fatto



PIANO PRIMO - Stato di Fatto



SOVRAPPOSIZIONE PIANO TERRENO con evidenziati in rosso gli abusi da sanare



SOVRAPPOSIZIONE PIANO PRIMO con evidenziati in rosso gli abusi da sanare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Locali archivio nel soppalco al primo piano NON raffigurati in planimetria e da sanare con pratica edilzia per Accertamento di conformità
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA, a cura di professionista abilitato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

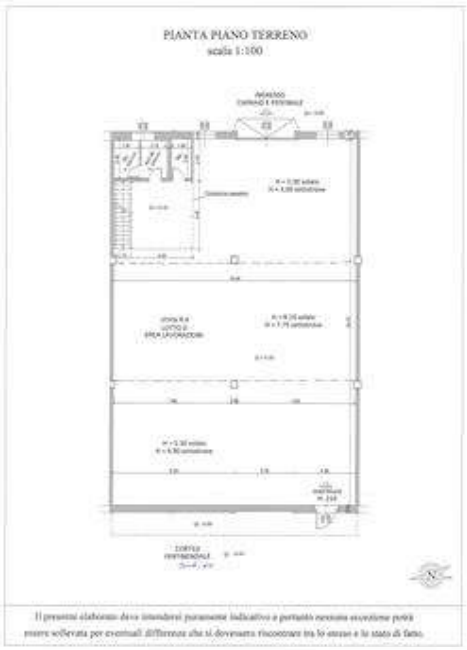
- Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, per ampliamento dovuto alla creazione dei locali soppalcati: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

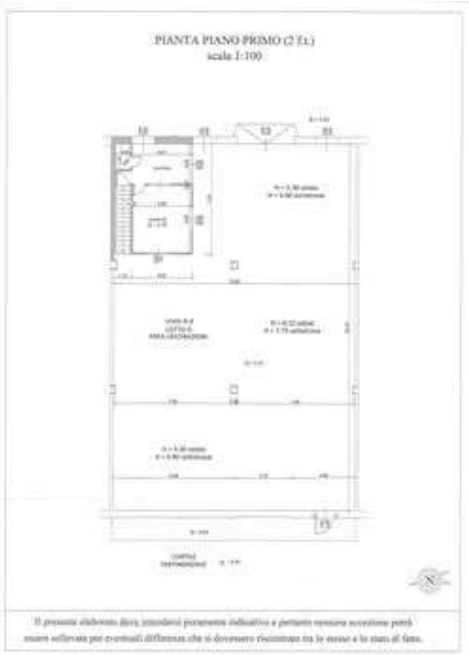
Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



Planimetria Catasto Fabbricati



PIANTA Piano TERRENO - Stato di fatto

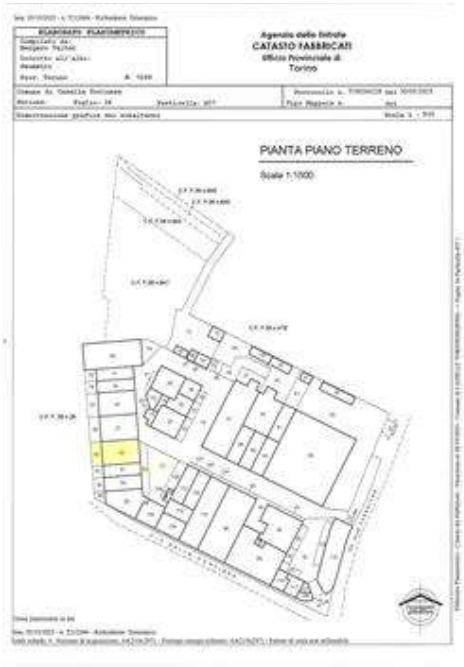


PIANTA Piano PRIMO - Stato di fatto



Elenco subalterni del Catasto Fabbricati

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



Elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASELLE TORINESE VIA ALLE FABBRICHE 85/A

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

capannone artigianale a CASELLE TORINESE Via alle Fabbriche 85/A, della superficie commerciale di **425,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno-primo soppalcato, interno A, ha un'altezza interna di da 4,90 a 8,10 metri.Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 457 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.257,00 Euro, indirizzo catastale: Via Fabbriche 85/A, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione per frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano del 23/10/2015 n. 268216.1/2015
  Coerenze: il capannone con l'area pertinenziale esclusiva sub. 60 forma un unico corpo alle coerenze di: area sub. 58, unità immobiliare sub. 57, area sub. 68, unità immobiliare sub. 61, area sub. 62 e particella Catasto Fabbricati Fg. 36 numero 28.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2015.



Fronte principale del capannone



Veduta interna



Portone carraio/pedonale per accesso al capannone



Veduta interna

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



Veduta interna



Veduta interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono aeroporto di Caselle Torinese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

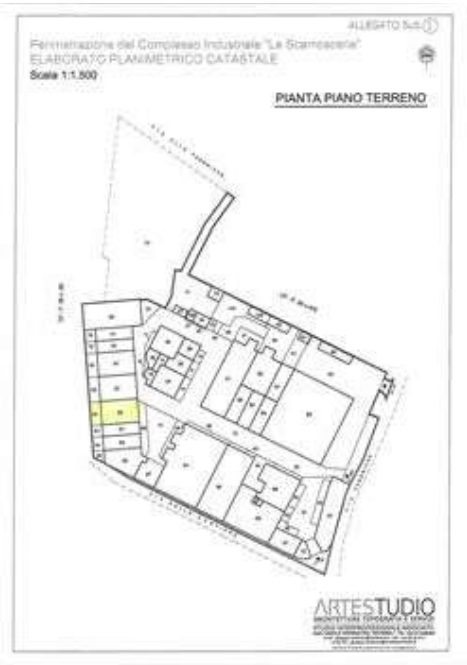


FOTO SATELLITARE

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



MAPPA CATASTO TERRENI



PLANIMETRIA REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

SERVIZI

spazi verde
campo da calcio
campo da tennis
negozi al dettaglio

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone in esame si trova all'interno di uno stabilimento industriale di ampie dimensioni, edificato negli anni 70 e frazionato all'inizio degli anni 2000 con la creazione di molteplici unità con destinazione industriale/artigianale. Il complesso dispone di viabilità interna ed è organizzato in "Condominio" per la ripartizione delle spese relative ai servizi comuni.

Il cespite dispone di conformazione planimetrica regolare, articolato su un piano fuori terra con altezza variabile da mt. 5,30 a mt. 8,10. Al suo interno l'attuale conduttore ha realizzato, in assenza di titolo edilizio, due locali soppalco destinati ad archivi, raggiungibili da scala in ferro che si diparte dal piano terreno. L'abuso risulta sanabile come riferito al paragrafo "conformità edilzii".

L'area esclusiva contigua al capannone sul lato Ovest è priva di accesso carraio e misura circa mt. 16 x 7.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato
solai: laterocemento
copertura: tetto piano costruita in laterocemento

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetrate aero-illuminanti nella parte

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

rialzata della copertura realizzati in ferro e vetri
manto di copertura: realizzato in guaina bituminosa
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco (sul fronte principale)
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento verniciato
pavimentazione esterna: realizzata in asfalto
portone di ingresso: portone carraio con apertura a libro realizzato in metallo e p.v.c. , gli accessori presenti sono: porta pedonale con maniglione per uscita pedonale
scale: per accesso al soppalco con rivestimento in ferro

Degli Impianti:

termico: aria ventilata collocato dal conduttore
idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto
termico:



soppalco



locale al primo piano (soppalco)



locale al primo piano (soppalco)



Locale spogliatoio

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



Servizio igienico (piano terreno)



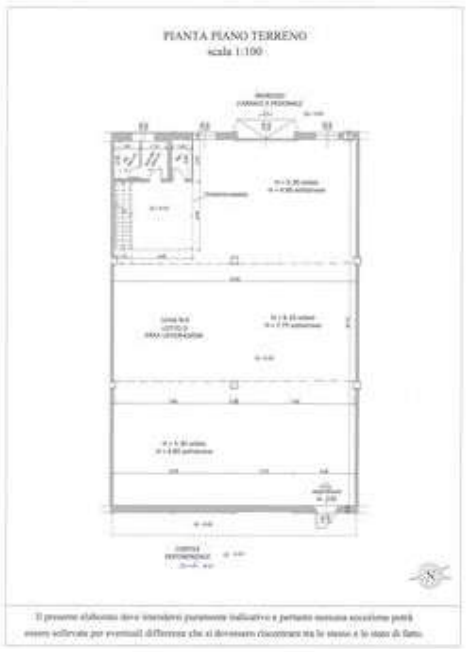
interno capannone

CONSISTENZA:

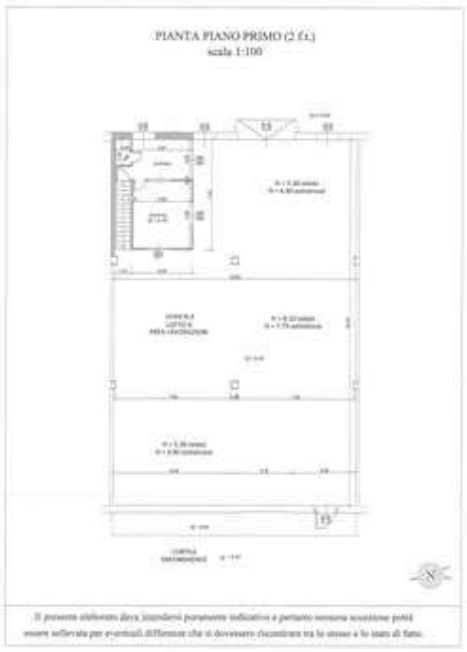
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone artigianale	400,00	x	100 %	=	400,00
locali soppalco	32,00	x	80 %	=	25,60
Totale:	**432,00**				**425,60**



PIANTA PIANO TERRENO - Stato di fatto



PIANTA PIANO PRIMO - Stato di fatto

ACCESSORI:

altro terreno, composto da area recintata contigua al capannone sul lato Ovest.

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 457 sub. 60 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Fabbriche 85/A, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: l'area forma unico corpo con il capannone, alle coerenze di: area sub. 58, unità immobiliare sub. 57, area sub. 68, unità immobiliare sub. 61, area sub. 62 e particella Catasto Fabbricati 36 numero 28.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area di cortile pertinenziale	112,00	x	10 %	=	11,20
Totale:	**112,00**				**11,20**



area pertinenziale esclusiva

altro terreno, composto da arera antistante il capannone costituente bene comune non censibile in uso esclusivo alle unità immobiliari subalterni 57, 59, 61, 63 e 65.
Identificazione catastale:

- foglio 457 particella 68 (catasto fabbricati), sezione urbana 36, indirizzo catastale: Via Fabbriche 85/A, piano: terreno, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: area sub. 19 e 70, unità immobiliari subb. 65, 63, 61 e 59
  Trattasi di "Bene comune non censibile - porzione di cortile comune a tutti i subb. del mappale 457, in uso esclusivo ai subalterni 57, 59, 61, 63 e 65"

Il valore dell'area risulta già ricompreso nella valutazione del corpo principale (capannone artigianale)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area antistante il capannone costituente bene comune non censibile in uso esclusivo alle unità immobiliari subalterni 57, 59, 61, 63 e 65	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	**0,00**				**0,00**

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



area antistante il capannone

altro terreno, composto da area antistante il capannone costituente bene comune non censibile in uso esclusivo alle unità immobiliari subalterni 57, 59, 61, 63, 65, 67 e 104.
Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 457 sub. 70 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Fabbriche n. 85/A, piano: terreno
  Coerenze: area destinata a strda interna sub. 19, area sub. 125, unità immobiliari subb. 126 e 65, area sub. 68

Il valore dell'area risulta già ricompreso nella valutazione del corpo principale (capannone artigianale)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area antistante il capannone costituente bene comune non censibile in uso esclusivo alle unità immobiliari subalterni 57, 59, 61, 63, 65, 67 e 104	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	**0,00**				**0,00**



area antistante il capannone

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:
-l'edificio artigianale fa parte di un vecchio complesso industriale, frazionato all'inizio degli anni 2000 per la creazione di molteplici locali a derstinazione deposito o manifatturiera con aree destinate alla viabilità interna, ubicato nella periferia Sud-Ovest del concentrico edificato di Caselle Torinese;
- la zona è dotata di tutte le urbanizzazioni ed i servizi pubblici necessari;
-il capannone, in parte ristrutturato internamente dall'attuale conduttore per le proprie esigenze lavorative, si trova attualmente in normali condizioni di manutenzione e conservazione;
-il cespite risulta condotto in locazione ad uso diverso dall'abitazione, con contratto della durata di 6 + 6 anni, sottoscritto nel maggio 2019 ed in scadenza al 31 maggio 2031;
-l'unità produttiva, dotato di riscaldamento autonomo ad aria collocato dal conduttore, presenta le irregolarità ediilzie indicate al paragrafo "conformità edilziia", consistenti nei due locali soppalco realizzati dal coduttore e sanabili con una spesa che si aggira intorno a €. 13.200,00.
Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall 'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell 'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti a cespiti immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.
I valori pubblicati dall 'OMI per laboratori in condizioni normali ubicati nella sona di specie, oscillano da €/mq. 200,00 a €/mq. 390,00
Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell 'unità abitativa in esame si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato ", ed in particolare:
- Valore massimo capannoni artigianali nella zona in esame, in condizioni normali, €./mq. 390,00 x

- Coefficiente di posizione (periferica)	1,00 x
- Coefficiente finiture (normali)	1,00 x
- Coefficiente riscaldamento (si considera assente)	0,95 x
- Coefficiente servizi pubblici (sufficienti)	1,00 x
- Coefficiente di vetustà (oltre 40 anni - presenza di infiltrazioni in copertura)	0,85 x
- Coefficiente stato di conservazione (normale)	1,00 =
Coefficiente globale	
0,81 =	
Valore unitario, in cifra tonda	€/mq.
320,00	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	425,60	x	320,00	=	**136.192,00**
Valore superficie accessori:	11,20	x	320,00	=	**3.584,00**
					139.776,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.776,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.776,00**

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino 2, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Caselle Torinese, agenzie: Tecnocasa, Valuta Immobile, Atrium, osservatori del mercato immobiliare Borsino O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Borsino FIAIP, borsino FIMAA, ed inoltre: portali internet Immobiliare.it. Idealista, Casa.it

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 artigianale	425,60	11,20	139.776,00	139.776,00
				139.776,00 €	**139.776,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
riduzione per immobile locato con contratto registrato in scadenza al 31 maggio 2031	-20%	-27.955,20
		27.955,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.620,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 14.643,12**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.341,00**

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 36,68**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 81.600,00**

data 07/08/2026

il tecnico incaricato
Gianluca Peroglio

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9