



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

833/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORTLES 21 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'ADDATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ach. Leila SAVIO

CF: SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 833/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A uso commerciale a TORINO via Calabria 34, quartiere Lucento, della superficie commerciale di **5.824,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dal fabbricato sito in Torino alla via Calabria n° 34, traversa dell'ampio corso Potenza di entrata in città dalla superstrada ed è posto a circa 1 km dal corso Regina Margherita che conduce alla tangenziale nord ed al Parco pubblico della Pellerina. All'interno del fabbricato sono inoltre presenti gli immobili identificati dai sub. 102 (anch'esso oggetto del presente procedimento e costituente il Lotto 2), sub. 103 e sub. 104 (questi ultimi non oggetto di pignoramento in quanto appartenenti ad altre proprietà).

Il fabbricato si presenta organizzato planimetricamente intorno ad un cortile interno con pianta quadrata, la cui manica est si articola su 3 piani f.t di cui uno interrato, mentre le restanti maniche sono composte da due piani fuori terra, sono inoltre presenti due androni carrai con ingressi in corrispondenza della via Calabria e della via interna posta sul lato est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 1156 particella 261 sub. 101 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 24.176,00 Euro, indirizzo catastale: via Calabria n. 34, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 26/03/2008 Pratica n. TO0199945 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14387.1/2008) e successiva Variazione del 30/01/2014 Pratica n. TO0033615 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29353.1/2014)

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà mappale 260, interno di via Calabria, via Calabria, proprietà mappale 260.

Originariamente accatastato con scheda n° 069889 del 12/04/1940 al Foglio 64 numero di mappa 691, categoria D/1 ed ubicato alla via Angiolino n° 48, nella visura vengono indicati l'AMPLIAMENTO del 08/11/1986 in atti dal 16/12/1988 (n. 42167/1986), la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/1986 Pratica n. 869639 in atti dal 13/10/2003 (n. 42167.1/1986), la VARIAZIONE del 26/03/2008 Pratica n. TO0199945 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14387.1/2008) e la VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. TO0033615 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29353.1/2014) (cfr. all.ti 02.1, 02.4 e 02.5).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1912 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.824,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.739.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 1.651.000,00



trova:

Data della valutazione:

25/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo.

Dalle verifiche esperite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate e da quanto riferito dall'amministratore unico della società esecutata, non emergevano contratti di locazione/comodato relativi all'immobile.

Con riferimento alla planimetria costituente l'allegato 08.3 nonché alla corrispondenza email intercorsa con l'amministratore unico della società esecutata *** DATO OSCURATO *** costituente l'allegato 05.2 alla presente relazione, si segnala che alla data del sopralluogo del 26/06/2023, i locali al piano terreno identificati dai numeri 3, 11 e 12 risultano occupati in assenza di titolo dai seguenti soggetti:

- Locale 3: occupato dall'impresa *** DATO OSCURATO *** con sede a Torino in via Tolmino 24, ed utilizzato come magazzino a seguito di accordi verbali con la società esecutata;

- Locali 11 e 12: occupati abusivamente dal sig. *** DATO OSCURATO *** , nato *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** Durante il primo sopralluogo del 26/06/2023, lo stesso riferiva di essere residente nell'immobile da oltre 30 anni in quanto amministratore della società *** DATO OSCURATO *** venditrice e forniva *** DATO OSCURATO *** alla scrivente copia del documento di identità e del codice fiscale, che si allegano in calce alla presente relazione (cfr. all. 05.1). Sul punto, nella citata email di cui all'allegato 05.2, la società esecutata chiariva che, a seguito della compravendita, quando iniziarono i lavori di ristrutturazione (poi interrotti), lo stesso aveva abbandonato l'immobile, stipulando successivamente un contratto di locazione con la proprietà del sub. 104, tuttavia, non pagando i canoni di locazione subiva lo sfratto e successivamente si impossessava abusivamente dei locali della *** DATO OSCURATO *** occupati attualmente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 06/08/2023 (cfr. all. 03.1), l'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato da **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** del 13/09/2007 rep. 60769/10802 a rogito Notaio DELL'AQUILA Carla in Torino, iscritta in data 24/09/2007 ai numeri 55047/12626 di registro generale/particolare, con **Domanda di annotazione di RESTRIZIONE DI**



BENI del 22/04/2008 rep. 61111/11058 a rogito Notaio DELL'AQUILA Carla in Torino, presentata in data 14/07/2010 ai numeri 27909/3602 di registro generale/particolare (cfr. all. 03.4) e relativa agli immobili sub. 102 (costituente il lotto 2 nell'ambito del presente procedimento) e sub. 103 e 104 (questi ultimi non oggetto di pignoramento in quanto non più di proprietà della società esecutata) e da **pignoramento immobiliare** del 21/11/2022 rep. 28002/2002 di cui al presente procedimento, trascritto in data 27/12/2022 ai numeri 55988/42184 di registro generale/particolare (cfr. all. 03.5) di seguito meglio dettagliate.

NB: Con riferimento alla certificazione notarile presente in atti, si segnala che risultano errati la data di trascrizione del pignoramento riportata alla pagina 1 riga 7 (viene indicata la data 21/12/2022 anziché la corretta 27/12/2022) e l'identificazione del notaio riportato alla pagina 2 riga 4 (viene indicato Dott.ssa Rosario Isabella anziché il corretto Dott. Rosario INSABELLA).

USI CIVICI: l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civici nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 06).

LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): l'esperto ritiene che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulti applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di Notaio DELL'AQUILA Carla in Torino ai nn. 60769/10802 di repertorio, iscritta il 24/09/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 55047/12626 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 4.500.000,00.

Importo capitale: 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni.

Limitatamente a quanto di interesse nel presente procedimento, si segnala che è presente Domanda di annotazione di **RESTRIZIONE DI BENI** del 22/04/2008 rep. 61111/11058 a rogito Notaio DELL'AQUILA Carla in Torino, presentata in data 14/07/2010 ai numeri 27909/3602 di registro generale/particolare, relativa all'immobile sub. 102 di cui al lotto 2 ed agli immobili identificati dai subalterni 103 e 104 presenti all'interno del complesso immobiliare ma non interessati dal presente procedimento in quanto non più di proprietà della società esecutata (cfr. all. 03.4). La formalità si riferisce all'intero fabbricato originario identificato al foglio 64 particella 691, successivamente frazionato nei subb. 101 e 102 (entrambi oggetto del presente procedimento e costituenti rispettivamente i lotti 1 e 2) e nei subb. 103 e 104 non più di proprietà della società esecutata in quanto venduti nel corso del 2008, pertanto si ritiene che la formalità possa essere cancellata. La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in €35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura



fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista incaricato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 28002/2002 di repertorio, trascritta il 27/12/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 55988/42184 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità si riferisce unicamente agli immobili oggetto di pignoramento, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.5). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 295,00 così costituiti: - taxa ipotecaria dovuta nella misura fissa di €35,00; - imposta di bollo di €59,00; - imposta ipotecaria (minimo €200), esclusi i costi del professionista incaricato.

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: si segnala che con la citata email del 09/08/2023, l'amministratore unico della società esecutata riferiva che è in corso il contenzioso iscritto presso il Tribunale di Torino al numero di RG 12552/2021, promosso dalla proprietà dell'immobile identificato dal sub.104 facente parte del fabbricato, per lamentati danni nei propri locali derivanti da infiltrazioni, precisando di essere in attesa della sentenza, a tal proposito si rimanda alla lettura della CTU fornita dallo stesso e costituente l'allegato 05.2 alla presente relazione.

Lo stesso confermava altresì che la *** DATO OSCURATO *** non ha altri contenziosi in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: a seguito delle verifiche esperite dalla scrivente e secondo quanto riferito dall'amministratore unico della società esecutata, si segnala che **non è presente il Regolamento di Condominio.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risulta di proprietà della società esecutata per la quota di 1/1 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio DELL'AQUILA Carla del 13/09/2007, numero rep. 60768/10801; l'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Torino, di seguito si riporta stralcio del contenuto, rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04): "[...] in comune di Torino, via Calabria n. 34. E più precisamente vende: terreno della superficie catastale di circa metri quadrati 4110 (quattromilacentodieci) con entrostante fabbricato ad uso commerciale elevato a due piani fuori terra, con cortile interno, in fase di risanamento conservativo, il tutto posto alle generali coerenze: via Calabria, interno di via Calabria e proprietà mappale 260 a due lati. Quanto sopra



descritto risulta censito al catasto fabbricati come segue: foglio 64, numero 691, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita catastale euro 35.340,00".

Per quanto concerne il primo atto di compravendita antecedente al ventennio, l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso i registri cartacei della Conservatoria RR.II., reperendo la nota di trascrizione del 19/11/1912 vol. 723 numero 4931 (non riproducibile in copia fotostatica), relativa all'atto di acquisto del 24/04/1912 a rogito Notaio MUSSO, registrato a Rivoli il 14/05/1912 al n. 1154, di appezzamento di terreno in Torino Regione Martinetto a favore della *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di Notaio DELL'AQUILA Carla in Torino ai nn. 60768/10801 di repertorio, trascritto il 24/09/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I ai nn. 55046/34175 di registro generale/particolare.

La compravendita si riferisce all'intero complesso immobiliare, all'epoca identificato catastalmente al Foglio 64 particella 691 (cfr. all.ti 03.3 e 04).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società, con atto stipulato il 19/11/1980 a firma di Notaio Rosario INSABELLA in Almese ai nn. 53363/12139 di repertorio, registrato il 05/12/1980 a Rivoli ai nn. 8289, trascritto il 17/12/1980 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I ai nn. 33611/26863 di registro generale/particolare.

Nella nota si legge: "[...] trasformazione della Società per azioni in Società a responsabilità limitata [...]. Fatta avvertenza che la società è proprietaria dei seguenti immobili: In Comune di Torino: fabbricato industriale sito in via Calabria, 48, già via Angiolino, distinto nella mappa del Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 64, numero 691 [...]" (cfr. all. 03.2)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. 365 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato uso industriale, rilasciata il 26/04/1912 con il n. prot. 1912-1-348 di protocollo.
(cfr. all. 07.1)

Permesso Edilizio N. 474, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato, rilasciata il 30/06/1914 con il n. prot. 1914-1-447 di protocollo.

Permesso autorizzato in forma precaria (cfr. all. 07.2) in seguito alla stipulazione di atto in data 05/06/1914, trascritto in data 01/08/1914 vol. 778 n. 3523 (non riproducibile in copia fotostatica) a favore della Città di Torino; nella nota di trascrizione si legge: "Forma oggetto della trascrizione la precarietà della concessione fatta col sopracitato atto alla ditta [REDACTED] di costruire un ampio salone uso stendaggio in parziale sopraelevazione di parte del fabbricato industriale di sua proprietà sito in via Angiolino n. 48 come risulta dal progetto depositato negli uffici municipali. Tale opera cadente sopra destinazione a suolo pubblico potrà essere revocata dalla Città a suo esclusivo giudizio mediante avviso con lettera d'Ufficio ed in tal caso la ditta concessionaria dovrà demolire l'opera suddetta senza diritto a compenso o indennità di sorta e pagherà durante la concessione che avrà la durata di 9 anni dal 5 giugno 1914 l'annuo canone di lire 10,00 dalla stessa data".

Permesso Edilizio N. 192, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di salone essiccatoio al piano 1°, rilasciata il 29/05/1915 con il n. prot. 1915-1-180 di protocollo.

Permesso autorizzato in forma precaria (cfr. all. 07.3)

Permesso Edilizio N. 403, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoie, rilasciata il 16/10/1915 con il n. prot. 1915-1-354 di protocollo.

Concessione precaria (cfr. all. 07.4)



Permesso di Costruire **N. 336**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione, rilasciata il 18/11/1916 con il n. prot. 1916-1-960270 di protocollo.
Concessione precaria (cfr. all. 07.5)

Permesso di Costruire **N. 351**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di garage- cabina per peso a bilico-muro di cinta, rilasciata il 10/12/1919 con il n. prot. 1919-1-285 di protocollo.
Concessione precaria (cfr. all. 07.6)

Permesso **N. 227**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 19/05/1938 con il n. prot. 1938-1-10120 di protocollo.
In archivio manca il provvedimento ma sono presenti unicamente le tavole di progetto (cfr. all. 07.7)

Permesso Edilizio **N. 1693**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato industriale, rilasciata il 08/08/1938 con il n. prot. 416-II-1938 di protocollo.
(cfr. all. 07.8)

Permesso Edilizio **N. 1951**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e variante al Permesso n. 227/1938, rilasciata il 13/09/1938 con il n. prot. 508-II-1938 di protocollo.
(cfr. all. 07.9)

Permesso Edilizio **N. 1512**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento locali, rilasciata il 28/08/1939 con il n. prot. 806-II-1938 di protocollo.
(cfr. all. 07.10)

Permesso Edilizio **N. 1495**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di copertura terrazzo-sistemazione locali, rilasciata il 28/08/1939 con il n. prot. 1056-II-1938 di protocollo.
(cfr. all. 07.11)

Permesso Edilizio **N. 627**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di copertura terrazzo per essiccatoio, rilasciata il 30/05/1941 con il n. prot. 571-II-1940 di protocollo.
(cfr. all. 07.12)

Permesso Edilizio **N. 802**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione tettoia, rilasciata il 06/02/1942 con il n. prot. 429-II-1941 di protocollo.
(cfr. all. 07.13)

Permesso di abitazione **N. 557**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/11/1939 con il n. prot. 69-1938 di protocollo.
(cfr. all. 07.14)

Permesso di Costruire **N. 630**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione bassi fabbricati, rilasciata il 10/12/1946 con il n. prot. 1946-1-20040 di protocollo.
(cfr. all. 07.15)

Licenza Edilizia **N. 2290**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di parte di edificio industriale a 1 piano f.t., rilasciata il 11/09/1962 con il n. prot. 1962-1-11306 di protocollo.
(cfr. all. 07.16)

Licenza Edilizia **N. 226**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione basso fabbricato, rilasciata il 21/01/1964 con il n. prot. 1963-1-11505 di protocollo.
(cfr. all. 07.17)

Licenza di abitabilità **N. 1053**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 23/06/1969 con il n. prot. 1969-2-10122 di protocollo.
Il provvedimento si riferisce alla Licenza Edilizia n. 226/1964 (cfr. all. 07.18)

Concessione in sanatoria **N. 1335**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato ai piani terreno e primo uso commerciale , rilasciata il 06/09/2006 con il n. prot. 1986-11-48182 di protocollo.
(cfr. all. 07.19)

DIA art. 22 DPR 380/01 (commi 1-2) **N. DIA prot. 2006-9-6043**, intestata a *** DATO OSCURATO



*** , per lavori di opere interne ed esterne, rilasciata il 09/01/2007 con il n. prot. 2006-9-6043 di protocollo.

Si precisa che la pratica risulta verificata positiva all'esito dell'istruttoria, con provvedimento amministrativo del 09/01/2007, tuttavia la stessa non risulta presente in conservazione presso l'archivio edilizio della Città di Torino, pertanto si allega l'attestato di irreperibilità rilasciato dal sistema EDIFICATO (cfr. all. 07.20). Inoltre, si precisa che l'amministratore unico della società esecutata ha fornito alla scrivente copia del progetto AS BUILT depositato presso lo Sportello Unico Edilizia Privata della Città di Torino in data 16/02/2011 (cfr. all. 05.3).

DIA art. 22 c. 1 TUE N. **DIA prot. 2010-9-15860**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, rilasciata il 30/09/2010 con il n. prot. 2010-9-15860 di protocollo.

Si precisa che all'interno del fascicolo è presente comunicazione di esito negativo per mancato rispetto dell'art. 15 delle NUEA, tuttavia la pratica risulta archiviata con verifica positiva all'esito dell'istruttoria alla data del 30/09/2010 (cfr. all. 07.21).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona ZUT - Zone Urbane di Trasformazione - Ambito di trasformazione 4.16 - CALABRIA 1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 NUEA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti numerose difformità presenti in tutti i piani del fabbricato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di idonea pratica in sanatoria a firma di tecnico abilitato

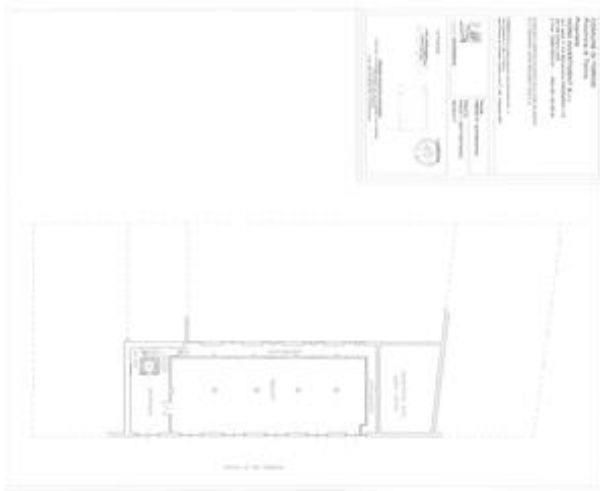
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi comprensivi di iva, oneri, diritti di segreteria, sanzione e onorari del professionista: €5.000,00

Premesso che la pratica DIA art. 22 DPR 380/01 (c.1-2) prot. 2006 - 9 - 6043 risulta archiviata con verifica positiva all'esito dell'istruttoria in data 09/01/2007 ma irreperibile agli atti dell'archivio edilizio (cfr. all. 07.20) e che la pratica DIA art. 22 c. 1-2 TUE prot. 2010 - 9 - 15860 (cfr. all. 07.21), recante comunicazione di esito negativo all'interno del fascicolo per mancato rispetto dell'art. 15 delle NUEA, risulta verificata positiva all'esito dell'istruttoria alla data del 30/09/2010, si precisa che le difformità riscontrate si riferiscono all'elaborato AS BUILT relativo alla DIA prot. 2006 - 9- 6043, depositato presso lo Sportello Unico Edilizia Privata della Città di Torino in data 16-02-2011e fornito alla scrivente dall'amministratore unico della società esecutata (cfr. all. 05.3).





AS BUILT piano interrato



AS BUILT piano terra



AS BUILT piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: numerose difformità presenti in tutti i piani del fabbricato
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari spettanti al professionista per la presentazione della pratica, tenuto conto della notevole dimensione del fabbricato, comprensivi di iva, cassa e diritti di segreteria: :
€3.000,00





planimetria agli atti del NCEU

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

Allo stato è possibile esprimere una conformità urbanistica solo relativamente alla Concessione in Sanatoria n. 1335 prot. 1986-11-48182 in quanto la pratica DIA art. 22 DPR 380/01 (c.1-2) prot. 2006 - 9 - 6043 risulta irreperibile agli atti del Comune (cfr. all. 07.20) e la pratica DIA art. 22 c. 1-2 TUE prot. 2010 - 9 - 15860 (cfr. all. 07.21) contiene all'interno del fascicolo una comunicazione di esito negativo per mancato rispetto dell'art. 15 delle NUEA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Nella visura la società esecutata risulta essere l'intestataria dell'immobile oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Carla DELL'AQUILA del 13/09/2007 rep. 60768

BENI IN TORINO VIA CALABRIA 34, QUARTIERE LUCENTO

USO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

uso commerciale a TORINO via Calabria 34, quartiere Lucento, della superficie commerciale di **5.824,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito dal fabbricato sito in Torino alla via Calabria n° 34, traversa dell'ampio corso Potenza di entrata in città dalla superstrada ed è posto a circa 1 km dal



corso Regina Margherita che conduce alla tangenziale nord ed al Parco pubblico della Pellerina. All'interno del fabbricato sono inoltre presenti gli immobili identificati dai sub. 102 (anch'esso oggetto del presente procedimento e costituente il Lotto 2), sub. 103 e sub. 104 (questi ultimi non oggetto di pignoramento in quanto appartenenti ad altre proprietà).

Il fabbricato si presenta organizzato planimetricamente intorno ad un cortile interno con pianta quadrata, la cui manica est si articola su 3 piani f.t di cui uno interrato, mentre le restanti maniche sono composte da due piani fuori terra, sono inoltre presenti due androni carrai con ingressi in corrispondenza della via Calabria e della via interna posta sul lato est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 1156 particella 261 sub. 101 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 24.176,00 Euro, indirizzo catastale: via Calabria n. 34, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 26/03/2008 Pratica n. TO0199945 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14387.1/2008) e successiva Variazione del 30/01/2014 Pratica n. TO0033615 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29353.1/2014)

Coerenze: da nord in senso orario: proprietà mappale 260, interno di via Calabria, via Calabria, proprietà mappale 260.

Originariamente accatastato con scheda n° 069889 del 12/04/1940 al Foglio 64 numero di mappa 691, categoria D/1 ed ubicato alla via Angiolino n° 48, nella visura vengono indicati l'AMPLIAMENTO del 08/11/1986 in atti dal 16/12/1988 (n. 42167/1986), la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/1986 Pratica n. 869639 in atti dal 13/10/2003 (n. 42167.1/1986), la VARIAZIONE del 26/03/2008 Pratica n. TO0199945 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14387.1/2008) e la VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. TO0033615 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29353.1/2014) (cfr. all.ti 02.1, 02.4 e 02.5).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1912 ristrutturato nel 2008.



prospetto sud sulla via Calabria



prospetto est sull'interno della via Calabria





prospetto ovest sul verde privato posto a confine con la particella 260 di altra proprietà



prospetto nord con affaccio sul verde del mappale 260 di altra proprietà



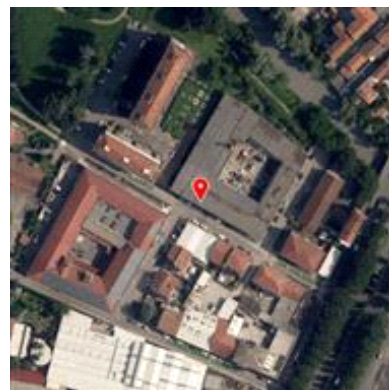
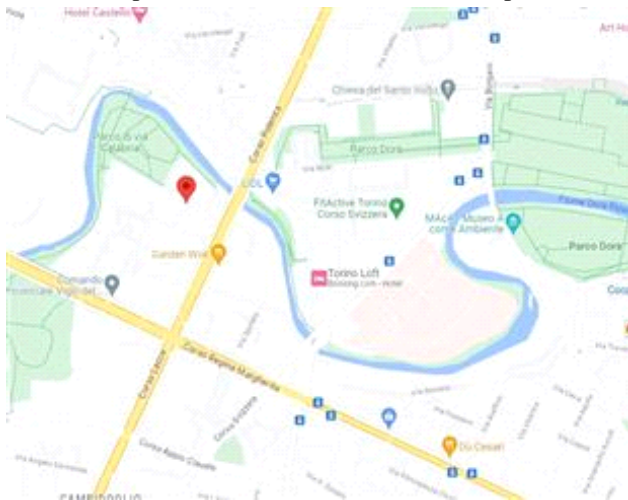
vista dei prospetti interni nord, ovest ed est con affaccio sul cortile di proprietà



vista del prospetto interno sud con affaccio sul cortile di proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro Piero della Francesca, Parco della Pellerina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista satellitare estratta dal Geoportale del Comune di Torino, in cui la freccia di colore rosso indica il civico n° 34 della via Calabria, adiacente all'androne carrai di ingresso al



estratto di mappa: l'indicatore di colore rosso identifica il fabbricato in cui
è inserito l'immobile oggetto di pignoramento

fabbricato

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 3 km

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con riferimento alle planimetrie allegate alla presente relazione in cui vengono numerati i locali del fabbricato (cfr. all. 08.3) e premesso che nel corso del 2008 iniziava la ristrutturazione del fabbricato a seguito di presentazione della pratica DIA prot. 2006-9-6043, interrottasi nel 2015 secondo quanto riferito dall'amministratore unico della società esecutata, l'immobile è costituito principalmente da ampi locali il cui spazio è scandito dalla presenza di file di pilastri, con pavimentazioni in battuto di cemento o in piastrelle in cotto vetuste ed in cattivo stato di conservazione, soffitti piani talvolta con travi ribassate e pareti intonacate, il tutto si presenta in un generale stato di abbandono, con alcuni locali in stato di demolizione (es. locale 2), altri allo stato originario, altri in cui sono state effettuate alcune opere di ristrutturazione, poi interrotte (ad esempio rivertimenti a pavimento e alle pareti dei bagni nei locali 10,11,12). I sistemi di collegamento verticale (vani scala ed ascensore) risultano incompiuti o, in alcuni casi, del tutto mancanti e mancano tutti gli impianti. Le altezze interne nette variano, a seconda dei locali, da un minimo di 3,20 m (locale 8) ad un massimo di 4,42 (locali 15, 16, 17, 18). Quasi tutte le aperture sono prive di serramenti e chiuse da serrande metalliche o semplici pannelli in metallo o legno, talvolta sono presenti i controtelai ed in alcuni casi sono ancora presenti i serramenti dell'epoca con vetri danneggiati (es. locali al primo piano).

Non si conosce lo stato generale delle strutture portanti (solai, pilastri) in quanto occorrerebbero specifiche verifiche strutturali, anche in considerazione del fatto che molti pilastri in muratura presenti al primo piano risultano parzialmente demoliti. Non si conoscono le condizioni del tetto ma sono presenti macchie diffuse di umidità in alcuni solai di entrambi i piani.

A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).





vista del locale posto al piano interrato nella manica lato interno via Calabria



vista del locale 2 (cfr. planimetria numerata allegata) al piano terreno



vista del locale 6 (cfr. planimetria numerata allegata) al piano terreno



vista del locale 10 (cfr. planimetria numerata allegata) al piano terreno



vista del locale 13 (cfr. planimetria numerata allegata) al piano primo



vista del locale 18 (cfr. planimetria numerata allegata) al piano primo

CONSISTENZA:

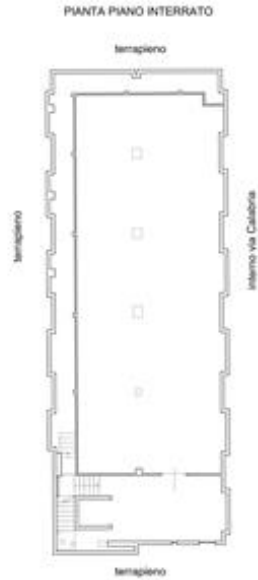
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato	318,00	x	100 %	=	318,00
piano terra	2.465,00	x	100 %	=	2.465,00



piano primo	2.985,00	x	100 %	=	2.985,00
area esterna	1.120,00	x	5 %	=	56,00
Totale:	6.888,00				5.824,00



planimetria stato di fatto piano interrato



planimetria stato di fatto piano terra



planimetria stato di fatto piano primo



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone composto da piano terra e cortile privato

Indirizzo: zona Lucento

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 275,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/05/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone con ingresso indipendente da passo carraio e cortile

Indirizzo: via Nole

Superfici principali e secondarie: 2710

Superfici accessorie:

Prezzo: 540.000,00 pari a 199,26 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/07/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone buono stato su due piani con cortile interno

Indirizzo: via Sansovino

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo: 815.000,00 pari a 407,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/09/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone destinazione commerciale, disposto su tre livelli con cortile di proprietà

Indirizzo: via Lulli

Superfici principali e secondarie: 1607



Superfici accessorie:

Prezzo: 540.000,00 pari a 336,03 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2022

Descrizione: immobili a destinazione commerciale/ negozi: valore minimo €/mq 440 - valore massimo €/mq 880

Indirizzo: zona periferica- corona nord-ovest

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2022

Descrizione: destinazione produttiva/capannoni: valore minimo €/mq 210 - valore massimo €/mq 400

Indirizzo: zona periferica- corona nord-ovest

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto delle notevoli dimensioni del fabbricato e della difficoltà di accedere in alcuni locali a causa dei detriti presenti e della scarsa illuminazione naturale, per il rilievo metrico utile ai fini della determinazione della consistenza superficiera si è reso necessario utilizzare opportuna strumentazione digitale (laser scanner Faro Premium e stazione totale Topcon IS 201) in grado di contenere i tempi di esecuzione e garantire un adeguato livello di precisione per la ricostruzione delle planimetrie dello stato di fatto, da cui si è ricavata una superficie commerciale dell'ordine di 5.768 mq distribuiti tra i piani interrato, terra e primo e di 1.120 mq circa di area esterna, costituita dal cortile interno (900 mq circa) e dall'area a verde posta sul lato ovest (200 mq circa), il tutto da ritenersi indicativo e non vincolante. Successivamente, tenuto conto della buona disponibilità di dati comparativi a disposizione per l'area di interesse, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, categoria catastale, stato di conservazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali Istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari indicati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.824,00	x	300,00	=	1.747.200,00
-------------------------------	----------	---	--------	---	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.747.200,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.747.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato, sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	uso commerciale	5.824,00	0,00	1.747.200,00	1.747.200,00
				1.747.200,00 €	1.747.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.739.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 86.960,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 330,00**



Riduzione per arrotondamento: **€ 910,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.651.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 833/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A magazzino a TORINO via Calabria 34, quartiere Lucento, della superficie commerciale di **202,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato sito in Torino alla via Calabria n° 34, traversa dell'ampio corso Potenza di entrata in città dalla superstrada, posto a circa 1 km dal corso Regina Margherita che conduce alla tangenziale nord ed al Parco pubblico della Pellerina. Il fabbricato è costituito, oltre che dall'immobile identificato dal sub. 102 oggetto della presente relazione, anche dagli immobili sub. 101 (anch'esso oggetto del presente procedimento e costituente il Lotto 1), sub. 103 e sub. 104 (questi ultimi non oggetto di pignoramento in quanto appartenenti ad altre proprietà) e si presenta nel suo insieme organizzato planimetricamente intorno ad un cortile interno con pianta quadrata; la manica est si articola su 3 piani f.t di cui uno interrato, mentre le restanti maniche sono composte da due piani fuori terra, sono inoltre presenti due androni carrai con ingressi in corrispondenza della via Calabria e della via interna.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella manica ovest e presenta due ingressi dal cortile centrale, uno di maggiori e l'altro di minori dimensioni, allo stato entrambi privi di serramenti e relativi telai e controtelai; lo stato di conservazione dell'immobile risulta scarso, in particolare per quanto riguarda il soffitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 1156 particella 261 sub. 102 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 1.410,00 Euro, indirizzo catastale: via Calabria 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 26/03/2008 Pratica n. TO0199945 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14387.1/2008) e successiva Variazione del 30/01/2014 Pratica n. TO0033615 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29354.1/2014)
Coerenze: da nord in senso orario: locali, cortile, altri locali e area verde esterna stessa proprietà sub. 101.
Originariamente accatastato con scheda n° 069889 del 12/04/1940 al Foglio 64 numero di mappa 691, categoria D/1 in quanto facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ubicato alla via Angiolino n. 48, nella visura vengono indicati l'AMPLIAMENTO del 08/11/1986 in atti dal 16/12/1988 (n. 42167/1986), la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/1986 Pratica n. 869639 in atti dal 13/10/2003 (n. 42167.1/1986) oltre ai già citati VARIAZIONE del 26/03/2008 Pratica n. TO0199945 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14387.1/2008) e VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. TO0033615 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29354.1/2014) (cfr. all.ti 02.2, 02.4 e 02.5).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1912 ristrutturato nel 2008.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.000,00
Data della valutazione:	25/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalle verifiche esperite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate e da quanto riferito dall'amministratore unico della società eseguita non emergevano contratti di locazione/comodato relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 06/08/2023 (cfr. all. 03.1), l'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato da **ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** del 13/09/2007 rep. 60769/10802 a rogito Notaio DELL'AQUILA Carla in Torino, iscritta in data 24/09/2007 ai numeri 55047/12626 di registro generale/particolare, con **Domanda di annotazione di RESTRIZIONE DI BENI** del 22/04/2008 rep. 61111/11058 a rogito Notaio DELL'AQUILA Carla in Torino, presentata in data 14/07/2010 ai numeri 27909/3602 di registro generale/particolare (cfr. all. 03.4) e relativa all'immobile oggetto della presente relazione, unitamente ai sub. 103 e 104 non oggetto di pignoramento, e da **pignoramento immobiliare** del 21/11/2022 rep. 28002/2002 di cui al presente procedimento, trascritto in data 27/12/2022 ai numeri 55988/42184 di registro generale/particolare (cfr. all. 03.5) di seguito meglio dettagliate.

NB: Con riferimento alla certificazione notarile presente in atti, si segnala che risultano errati la data di trascrizione del pignoramento riportata alla pagina 1 riga 7 (viene indicata la data 21/12/2022 anziché la corretta 27/12/2022) e l'identificazione del notaio riportato alla pagina 2 riga 4 (viene indicato Dott.ssa Rosario Isabella anziché il corretto Dott. Rosario INSABELLA).

USI CIVICI: l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civici nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 06).

LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): l'esperto ritiene che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulti applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di Notaio DELL'AQUILA Carla in Torino ai nn. 60769/10802 di repertorio, iscritta il 24/09/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 55047/12626 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 4.500.000,00.

Importo capitale: 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 14 anni.

Limitatamente a quanto di interesse nel presente procedimento, si segnala che è presente Domanda di annotazione di RESTRIZIONE DI BENI del 22/04/2008 rep. 61111/11058 a rogito Notaio DELL'AQUILA Carla in Torino, presentata in data 14/07/2010 ai numeri 27909/3602 di registro generale/particolare, relativa al presente immobile ed agli immobili identificati dai subalterni 103 e 104 presenti all'interno del complesso immobiliare ma non interessati dal presente procedimento in quanto non più di proprietà della società eseguita (cfr. all. 03.4). La formalità si riferisce all'intero fabbricato originario identificato al foglio 64 particella 691, successivamente frazionato nei subb. 101 e 102 (entrambi oggetto del presente procedimento e costituenti rispettivamente i lotti 1 e 2) e nei subb. 103 e 104 non più di proprietà della società eseguita in quanto venduti nel corso del 2008, pertanto si ritiene che la formalità possa essere cancellata. La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in €35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità, esclusi i costi del professionista incaricato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 28002/2002 di repertorio, trascritta il 27/12/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 55988/42184 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità si riferisce unicamente agli immobili oggetto di pignoramento, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.5). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in €295,00 così costituiti: - tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di €35,00; - imposta di bollo di €59,00; - imposta ipotecaria (minimo €200), esclusi i costi del professionista incaricato.

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:

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: si segnala che con la citata email del 09/08/2023, l'amministratore unico della società esecutata riferiva che è in corso il contenzioso iscritto presso il Tribunale di Torino al numero di RG 12552/2021, promosso dalla proprietà dell'immobile identificato dal sub.104 facente parte del fabbricato, per lamentati danni nei propri locali derivanti da infiltrazioni, precisando di essere in attesa della sentenza, a tal proposito si rimanda alla lettura della CTU fornita dallo stesso e costituente l'allegato 05.2 alla presente relazione.

Lo stesso confermava altresì che la *** DATO OSCURATO *** non ha contenziosi in essere riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: a seguito delle verifiche esperite dalla scrivente e secondo quanto riferito dall'amministratore unico della società esecutata, si segnala che **non è presente il Regolamento di Condominio.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risulta di proprietà della società esecutata per la quota di 1/1 in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio DELL'AQUILA Carla del 13/09/2007, numero rep. 60768/10801; l'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Torino, di seguito si riporta stralcio del contenuto, rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04): " [...] in comune di Torino, via Calabria n. 34. E più precisamente vende: terreno della superficie catastale di circa metri quadrati 4110 (quattromilacentodieci) con entrostante fabbricato ad uso commerciale elevato a due piani fuori terra, con cortile interno, in fase di risanamento conservativo, il tutto posto alle generali coerenze: via Calabria, interno di via Calabria e proprietà mappale 260 a due lati. Quanto sopra descritto risulta censito al catasto fabbricati come segue: foglio 64, numero 691, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita catastale euro 35.340,00".

Per quanto concerne il primo atto di compravendita antecedente al ventennio, l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso i registri cartacei della Conservatoria RR.II., reperendo la nota di trascrizione del 19/11/1912 vol. 723 numero 4931 (non riproducibile in copia fotostatica), relativa all'atto di acquisto del 24/04/1912 a rogito Notaio MUSSO, registrato a Rivoli il 14/05/1912 al n. 1154, di appezzamento di terreno in Torino Regione Martinetto a favore della *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di Notaio DELL'AQUILA Carla in Torino ai nn. 60768/10801 di repertorio, trascritto il 24/09/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 55046/34175 di registro generale/particolare.

La compravendita si riferisce all'intero complesso immobiliare, all'epoca identificato catastalmente al Foglio 64 particella 691 (cfr. all.ti 03.3 e 04).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società, con atto stipulato il 19/11/1980 a firma di Notaio Rosario INSABELLA in Almese ai nn. 53363/12139 di repertorio, registrato il 05/12/1980 a Rivoli ai nn. 8289, trascritto il 17/12/1980 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 33611/26863 di registro generale/particolare.

Nella nota si legge: " [...] trasformazione della Società per azioni in Società a responsabilità limitata [...]. Fatta avvertenza che la società è proprietaria dei seguenti immobili: In Comune di Torino: fabbricato industriale sito in via Calabria, 48, già via Angiolino, distinto nella mappa del Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 64, numero 691 [...]". (cfr. all. 03.2)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. 365 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato uso industriale, rilasciata il 26/04/1912 con il n. prot. 1912-1-348 di protocollo.
(cfr. all. 07.1)

Permesso Edilizio N. 474, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato, rilasciata il 30/06/1914 con il n. prot. 1914-1-447 di protocollo.

Permesso autorizzato in forma precaria (cfr. all. 07.2) in seguito alla stipulazione di atto in data 05/06/1914, trascritto in data 01/08/1914 vol. 778 n. 3523 (non riproducibile in copia fotostatica) a favore della Città di Torino; nella nota di trascrizione si legge: "Forma oggetto della trascrizione la precarietà della concessione fatta col sopracitato atto alla ditta [REDACTED] di costruire un ampio salone uso stendaggio in parziale sopraelevazione di parte del fabbricato industriale di sua proprietà sito in via Angiolino n. 48 come risulta dal progetto depositato negli uffici municipali. Tale opera cadente sopra destinazione a suolo pubblico potrà essere revocata dalla Città a suo esclusivo giudizio mediante avviso con lettera d'Ufficio ed in tal caso la ditta concessionaria dovrà demolire l'opera suddetta senza diritto a compenso o indennità di sorta e pagherà durante la concessione che avrà la durata di 9 anni dal 5 giugno 1914 l'annuo canone di lire 10,00 dalla stessa data".

Permesso Edilizio N. 192, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di salone essiccatoio al piano 1°, rilasciata il 29/05/1915 con il n. prot. 1915-1-180 di protocollo.

Permesso autorizzato in forma precaria (cfr. all. 07.3)

Permesso Edilizio N. 403, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tettoie, rilasciata il 16/10/1915 con il n. prot. 1915-1-354 di protocollo.

Concessione precaria (cfr. all. 07.4)

Permesso di Costruire N. 336, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione, rilasciata il 18/11/1916 con il n. prot. 1916-1-960270 di protocollo.

Concessione precaria (cfr. all. 07.5)

Permesso di Costruire N. 351, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di garage- cabina per peso a bilico-muro di cinta, rilasciata il 10/12/1919 con il n. prot. 1919-1-285 di protocollo.

Concessione precaria (cfr. all. 07.6)

Permesso N. 227, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 19/05/1938 con il n. prot. 1938-1-10120 di protocollo.

In archivio manca il provvedimento ma sono presenti unicamente le tavole di progetto (cfr. all. 07.7)

Permesso Edilizio N. 1693, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato industriale, rilasciata il 08/08/1938 con il n. prot. 416-II-1938 di protocollo.

(cfr. all. 07.8)

Permesso Edilizio N. 1951, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e variante al Permesso n. 227/1938, rilasciata il 13/09/1938 con il n. prot. 508-II-1938 di protocollo.

(cfr. all. 07.9)

Permesso Edilizio N. 1512, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento locali, rilasciata il 28/08/1939 con il n. prot. 806-II-1938 di protocollo.

(cfr. all. 07.10)

Permesso Edilizio N. 1495, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di copertura terrazzo-sistemazione locali, rilasciata il 28/08/1939 con il n. prot. 1056-II-1938 di protocollo.

(cfr. all. 07.11)

Permesso Edilizio N. 627, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di copertura terrazzo per essiccatoio, rilasciata il 30/05/1941 con il n. prot. 571-II-1940 di protocollo.

(cfr. all. 07.12)



Permesso Edilizio **N. 802**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione tettoia, rilasciata il 06/02/1942 con il n. prot. 429-II-1941 di protocollo.
(cfr. all. 07.13)

Permesso di abitazione **N. 557**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/11/1939 con il n. prot. 69-1938 di protocollo.
(cfr. all. 07.14)

Permesso di Costruire **N. 630**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione bassi fabbricati, rilasciata il 10/12/1946 con il n. prot. 1946-1-20040 di protocollo.
(cfr. all. 07.15)

Licenza Edilizia **N. 2290**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di parte di edificio industriale a 1 piano f.t., rilasciata il 11/09/1962 con il n. prot. 1962-1-11306 di protocollo.
(cfr. all. 07.16)

Licenza Edilizia **N. 226**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione basso fabbricato, rilasciata il 21/01/1964 con il n. prot. 1963-1-11505 di protocollo.
(cfr. all. 07.17)

Licenza di abitabilità **N. 1053**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 23/06/1969 con il n. prot. 1969-2-10122 di protocollo.
Il provvedimento si riferisce alla Licenza Edilizia n. 226/1964 (cfr. all. 07.18)

Concessione in sanatoria **N. 1335**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento fabbricato ai piani terreno e primo uso commerciale , rilasciata il 06/09/2006 con il n. prot. 1986-11-48182 di protocollo.
(cfr. all. 07.19)

DIA art. 22 DPR 380/01 (commi 1-2) **N. DIA prot. 2006-9-6043**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne ed esterne, rilasciata il 09/01/2007 con il n. prot. 2006-9-6043 di protocollo.

Si precisa che la pratica risulta verificata positiva all'esito dell'istruttoria, con provvedimento amministrativo del 09/01/2007, tuttavia la stessa non risulta presente in conservazione presso l'archivio edilizio della Città di Torino, pertanto si allega l'attestato di irreperibilità rilasciato dal sistema EDIFICATO (cfr. all. 07.20). Inoltre, si precisa che l'amministratore unico della società esecutata ha fornito alla scrivente copia del progetto AS BUILT depositato presso lo Sportello Unico Edilizia Privata della Città di Torino in data 16/02/2011 (cfr. all. 05.3).

DIA art. 22 c. 1 TUE **N. DIA prot. 2010-9-15860**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, rilasciata il 30/09/2010 con il n. prot. 2010-9-15860 di protocollo.

Si precisa che all'interno del fascicolo è presente comunicazione di esito negativo per mancato rispetto dell'art. 15 delle NUEA, tuttavia la pratica risulta archiviata con verifica positiva all'esito dell'istruttoria alla data del 30/09/2010 (cfr. all. 07.21).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona ZUT - Zone Urbane di Trasformazione - Ambito di trasformazione 4.16 - CALABRIA 1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 NUEA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: blande difformità consistenti nella mancata indicazione del



vano finestra e di alcune riseghe murarie all'interno del locale in costruzione e nella presenza di due pilastri non indicati nella tavola di AS BUILT.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di idonea pratica in sanatoria a firma di tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi comprensivi di iva, oneri, diritti di segreteria, sanzione e onorari del professionista: €2.500,00

Premesso che la pratica DIA art. 22 DPR 380/01 (c.1-2) per opere interne ed esterne prot. 2006 - 9 - 6043 risulta verificata positiva all'esito dell'istruttoria in data 09/01/2007 ma irreperibile presso l'archivio edilizio (cfr. all. 07.20) e che la pratica DIA art. 22 c. 1-2 TUE per opere interne prot. 2010 - 9 - 15860 (cfr. all. 07.21), recante comunicazione di esito negativo all'interno del fascicolo per mancato rispetto dell'art. 15 delle NUEA, risulta archiviata con verifica positiva all'esito dell'istruttoria alla data del 30/09/2010, si precisa che le difformità riscontrate si riferiscono all'elaborato AS BUILT relativo alla DIA prot. 2006 - 9 - 6043, depositato presso lo Sportello Unico Edilizia Privata della Città di Torino in data 16-02-2011 e fornito alla scrivente dall'amministratore unico della società esecutata (cfr. all. 05.3).



estratto tavola AS BUILT pratica DIA prot. 2006 - 9 - 6043

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata indicazione del vano finestra e di alcune riseghe murarie all'interno del locale in costruzione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari spettanti al professionista per la presentazione della pratica comprensivi di iva, cassa e diritti di segreteria: €700,00





planimetria agli atti del NCEU



planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Nuovo PRG approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995)

L'immobile risulta **conforme**.

L'immobile risulta ..

Allo stato è possibile esprimere una conformità urbanistica solo relativamente alla Concessione in Sanatoria n. 1335 prot. 1986-11-48182 in quanto la pratica DIA art. 22 DPR 380/01 (c.1-2) prot. 2006 - 9 - 6043 risulta irreperibile agli atti del Comune (cfr. all. 07.20) e la pratica DIA art. 22 c. 1-2 TUE prot. 2010 - 9 - 15860 (cfr. all. 07.21) contiene all'interno del fascicolo una comunicazione di esito negativo per mancato rispetto dell'art. 15 delle NUEA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Nella visura la società esecutata risulta essere l'intestataria dell'immobile oggetto di pignoramento in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Carla DELL'AQUILA del 13/09/2007 rep. 60768

BENI IN TORINO VIA CALABRIA 34, QUARTIERE LUCENTO

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

magazzino a TORINO via Calabria 34, quartiere Lucento, della superficie commerciale di **202,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato sito in Torino alla via Calabria n° 34, traversa dell'ampio corso Potenza di entrata in città dalla superstrada, posto a circa 1 km dal corso Regina Margherita che conduce alla tangenziale nord ed al Parco pubblico della Pellerina. Il fabbricato è costituito, oltre che dall'immobile identificato dal sub. 102 oggetto della presente relazione, anche dagli immobili sub. 101 (anch'esso oggetto del presente procedimento e costituente il Lotto 1), sub. 103 e sub. 104 (questi ultimi non oggetto di pignoramento in quanto appartenenti



ad altre proprietà) e si presenta nel suo insieme organizzato planimetricamente intorno ad un cortile interno con pianta quadrata; la manica est si articola su 3 piani f.t di cui uno interrato, mentre le restanti maniche sono composte da due piani fuori terra, sono inoltre presenti due androni carrai con ingressi in corrispondenza della via Calabria e della via interna.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella manica ovest e presenta due ingressi dal cortile centrale, uno di maggiori e l'altro di minori dimensioni, allo stato entrambi privi di serramenti e relativi telai e controtelai; lo stato di conservazione dell'immobile risulta scarso, in particolare per quanto riguarda il soffitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,20. Identificazione catastale:

- foglio 1156 particella 261 sub. 102 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 1.410,00 Euro, indirizzo catastale: via Calabria 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 26/03/2008 Pratica n. TO0199945 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14387.1/2008) e successiva Variazione del 30/01/2014 Pratica n. TO0033615 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29354.1/2014)

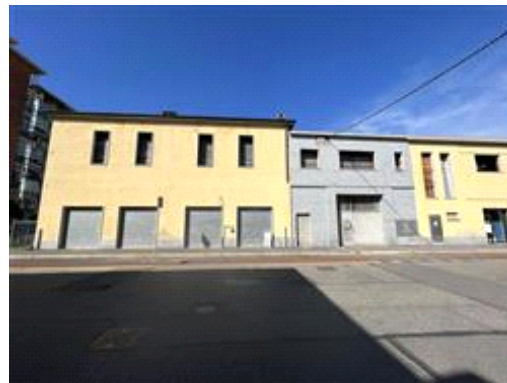
Coerenze: da nord in senso orario: locali, cortile, altri locali e area verde esterna stessa proprietà sub. 101.

Originariamente accatastato con scheda n° 069889 del 12/04/1940 al Foglio 64 numero di mappa 691, categoria D/1 in quanto facente parte di un fabbricato di maggior consistenza ubicato alla via Angiolino n. 48, nella visura vengono indicati l'AMPLIAMENTO del 08/11/1986 in atti dal 16/12/1988 (n. 42167/1986), la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/1986 Pratica n. 869639 in atti dal 13/10/2003 (n. 42167.1/1986) oltre ai già citati VARIAZIONE del 26/03/2008 Pratica n. TO0199945 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - RISTRUTTURAZIONE (n. 14387.1/2008) e VARIAZIONE del 30/01/2014 Pratica n. TO0033615 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29354.1/2014) (cfr. all.ti 02.2, 02.4 e 02.5).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1912 ristrutturato nel 2008.



vista del fabbricato con affaccio sulla via Calabria in cui è situato l'immobile di interesse



vista della porzione di facciata in corrispondenza dell'ingresso carraio dalla via Calabria del fabbricato in cui è inserito l'immobile di interesse





vista della manica ovest con affaccio sul cortile interno in cui è ubicato l'immobile



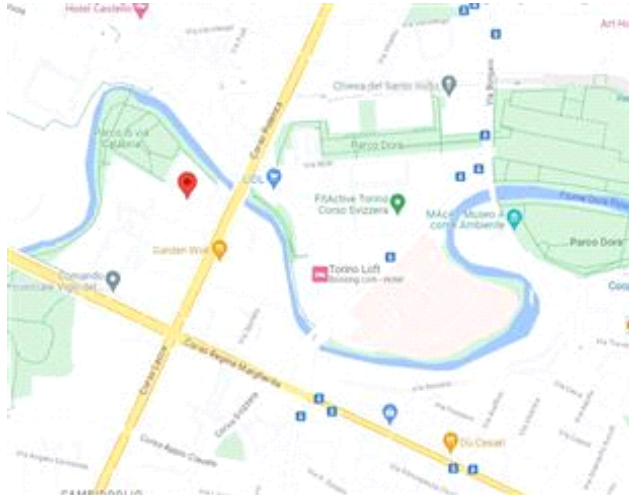
particolare della facciata in corrispondenza dell'ingresso



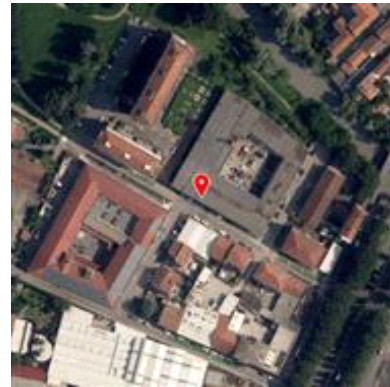
vista dell'interno dell'immobile in corrispondenza dell'ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Centro Piero della Francesca, Parco della Pellerina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto di mappa: l'indicatore di colore rosso identifica il fabbricato in cui è inserito l'immobile oggetto di pignoramento



vista satellitare estratta dal Geoportale del Comune di Torino, in cui la freccia di colore rosso indica il civico n° 34 della via Calabria, adiacente all'androne carraio di ingresso al fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 3 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso avviene dal cortile interno attraverso due aperture tra loro adiacenti e prive di serramenti e relativi telai e controtelai, l'immobile è costituito da un vano principale di maggiori dimensioni, che presenta pilastri perimetrali e centrali, pavimento in battuto di cls, soffitto piano con travi ribassate e n° 3 aperture, poste nella parete di fondo, che conducono alla porzione di area verde esterna lato ovest e che risultano chiuse da pannelli in lamiera metallica, e da un vano secondario di minori dimensioni posto sulla destra degli ingressi, la cui costruzione non risulta terminata e si è verosimilmente interrotta nel corso del 2015 unitamente al resto del fabbricato di cui al Lotto 1; detto vano è costituito da un primo locale che presenta rivestimento a pavimento in piastrelle di materiale ceramico, porta in legno ed un'apertura con affaccio sul vano principale priva di serramento e relativo telaio, e da un bagno dotato di antibagno, entrambi con rivestimento a pavimento ed alle pareti in piastrelle di materiale ceramico e finestra di affaccio sul cortile interno prive di serramenti, telai e controtelai.

L'altezza netta interna di tutti i locali è di 4,20 m.

Nella planimetria catastale agli atti del NCEU, il vano principale risulta adibito a magazzino e quello secondario in costruzione destinato ad ufficio.

A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



vista dell'interno del vano principale verso l'ingresso dal cortile



vista del vano secondario in costruzione, posto sulla destra dell'ingresso



vista dell'interno del vano secondario



vista generale dell'interno del vano principale





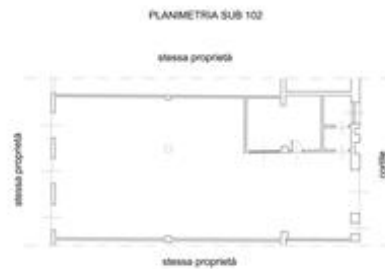
vista generale dell'interno del vano principale verso la parete di fondo

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
magazzino	202,00	x	100 %	=	202,00
Totale:	202,00				202,00



planimetria stato di fatto dell'immobile

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/07/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: capannone a un piano fuori terra

Indirizzo: via Sansovino



Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/08/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: laboratorio/magazzino al piano terra con cortile interno
Indirizzo: corso Potenza - via Viù
Superfici principali e secondarie: 170
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 441,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/05/2022
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: laboratorio/magazzino al piano terra con cortile interno
Indirizzo: via Viterbo
Superfici principali e secondarie: 535
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 654,21 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2022
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2022
Descrizione: immobili a destinazione commerciale/ negozi: valore minimo €/mq 440 - valore massimo €/mq 880
Indirizzo: zona periferica- corona nord-ovest
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2022
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2022
Descrizione: destinazione produttiva/capannoni: valore minimo €/mq 210 - valore massimo €/mq 400
Indirizzo: zona periferica- corona nord-ovest
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, tenuto conto delle notevoli dimensioni del fabbricato in cui è inserito, per il rilievo metrico utile ai fini della determinazione della consistenza superficiale, si è reso necessario l'utilizzo di opportuna strumentazione digitale (laser scanner Faro Premium e stazione totale Topcon IS 201) da cui si è ricavata una superficie commerciale dell'ordine di 202 mq, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, tenuto conto della molteplicità di dati comparativi a disposizione per l'area di interesse, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, categoria catastale, stato di conservazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari indicati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 202,00 x 600,00 = **121.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 121.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 121.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudentiale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato, sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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	magazzino	202,00	0,00	121.200,00	121.200,00
				121.200,00 €	121.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 118.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 5.900,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 330,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 770,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 111.000,00**

data 25/08/2023

il tecnico incaricato
Ach. Leila SAVIO

