



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

411/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
HOIST ITALIA SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Jolanda NOLI

CUSTODE:
IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. 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 411/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LA LOGGIA via Silvio Pellico 11, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di civile abitazione a 3 piani f.t. oltre piano interrato, sito nel comune di LA LOGGIA (TO) al civico n. 11 della via Silvio Pellico. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati, l'ingresso al fabbricato avviene dal piano stradale, in assenza di marciapiede, attraverso portoncino in metallo e vetro che immette nell'androne dal quale si accede al piano rialzato attraverso qualche gradino, i rivestimenti a pavimento dei pianerottoli e dei gradini sono in materiale lapideo e le pareti sono tinteggiate, il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T (rialzato), ha un'altezza interna di variabile da 2,70 a 3. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 831 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 02/11/1995 ACCORPORO PARZ SUB 7 (n. A02905.1/1995)
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, cortile comune, vano scala, pianerottolo, androne di ingresso e via Silvio Pellico.
Originariamente denunciata per costituzione in data 03/01/1967 con scheda registrata al n. 89 (non presente presso l'archivio del NCEU), l'unità immobiliare era quella indicata con il numero 1 nella planimetria del piano rialzato allegata al Regolamento di Condominio. Successivamente, con frazionamento del 08/03/1989 l'originario immobile è stato suddiviso in due distinte porzioni, una posta alla sinistra del vano scala ed identificata con il sub 2 e scheda prot. 5234 (corrispondente a parte dell'odierno sub. 2) ed una posta alla destra del vano scala (identificata con scheda 5233 e sub. 1 e non oggetto del presente procedimento), il tutto indicato al civico n. 12 della via Silvio Pellico. Infine, con variazione del 02/11/1995 (n. A02905.1/1995), il locale deposito identificato al sub. 7 (immobile B nella presente relazione) è stato accorpato alla porzione di immobile di cui alla scheda prot. 5234, generando così l'odierno immobile identificato al sub. 2 (denominato A nella presente relazione) e posto al civico n. 11 della via Silvio Pellico (cfr. all.ti 02.1 e 02.7).
- foglio 12 particella 1052 (catasto terreni), qualita/classe FU D'ACCERT, superficie 1,86, derivante da frazionamento del 24/12/2004 Pratica n. TO0396823
Coerenze: mappali 1053, 301 e 828.
(cfr. all.ti 02.4 e 02.5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

B deposito/cantina a LA LOGGIA via Silvio Pellico 11, della superficie commerciale di **1,95** mq



per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di civile abitazione a 3 piani f.t. oltre piano interrato, sito nel comune di LA LOGGIA (TO) al civico n. 11 della via Silvio Pellico. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati e gli ingressi al fabbricato avvengono direttamente dal piano stradale della via Silvio Pellico in assenza di marciapiede. L'immobile B è posto al piano terreno in posizione sottostante l'unità immobiliare A ed in facciata presenta un portone a doppio battente in metallo e vetro ad apertura manuale, posto in adiacenza al portoncino di ingresso all'androne.

L'immobile è stato accatastato come deposito, tuttavia nella Licenza Edilizia n. 23/1995 viene indicata la destinazione di cantina pertinenziale all'immobile A di civile abitazione; il locale presenta un'altezza interna variabile tra un minimo di 1,55 m circa ed un massimo di 1,60 m circa, con altezza di 1,35 m circa in corrispondenza dell'ingresso posto al piano stradale, rampa interna in discesa, piano pavimento in battuto di cemento e murature al grezzo, il tutto in mediocre stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabile tra 155 m e 160 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 831 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1995 BOX DEPOSITO (n. A02906.1/1995)
Coerenze: da nord in senso orario: box auto (sub 8 - immobile C) stessa proprietà, altro locale, androne di ingresso, via Silvio Pellico.
Originariamente denunciata per costituzione in data 03/01/1967 con scheda registrata al n. 94 e destinazione di autorimessa (cfr. all. 02.8), gli attuali identificativi catastali sono stati attribuiti a seguito di presentazione di DOCFA in atti dal 16/10/1995 n. 2569/95 (pratica non presente presso l'archivio del NCEU), successivamente a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1995 BOX DEPOSITO (n. A02906.1/1995) assume la destinazione di deposito, la cui planimetria è quella attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.2).
- foglio 12 particella 1052 (catasto terreni), qualita/classe FU D'ACCERT, superficie 1,86, derivante da frazionamento del 24/12/2004 Pratica TO0396823
Coerenze: mappali 1053, 301 e 828
(cfr. all.ti 02.4 e 02.5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

C box singolo a LA LOGGIA via Silvio Pellico 11, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di civile abitazione a 3 piani f.t. oltre piano interrato, sito nel comune di LA LOGGIA (TO) al civico n. 11 della via Silvio Pellico. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati e gli ingressi al fabbricato avvengono direttamente dal piano stradale della via Silvio Pellico in assenza di marciapiede. L'immobile C è posto al piano terreno ed in facciata presenta un portone a doppio battente in metallo e vetro ad apertura manuale; in corrispondenza del portone è stato realizzato un muro di tamponamento (non ultimato) in mattoni e la volumetria interna dell'immobile è stata abusivamente accorpata all'immobile A per la formazione di una camera che risulta totalmente inagibile in quanto:



- il piano di calpestio è costituito da un tavolato ligneo non adeguatamente ancorato alla struttura esistente;
- la muratura esterna non soddisfa i requisiti richiesti dalla normativa vigente relativamente al contenimento energetico;
- il vano finestra realizzato nella muratura di tamponamento non prospetta direttamente all'esterno poiché intercluso dalla presenza del portone.

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

- foglio 12 particella 1052 (catasto terreni), qualità/classe FU D'ACCERT, superficie 1,86, derivante da frazionamento del 24/12/2004 Pratica n. TO0396823
Coerenze: mappali 1053, 301 e 828
(cfr. all.ti 02.4 e 02.5)
- foglio 12 particella 831 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/01/1967 in atti dal 17/12/1998 (n. 95.100/1967)
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, subalterni 2 e 7 stessa proprietà e via Silvio Pellico
Originariamente denunciato per costituzione in data 03/01/1967 con scheda registrata al n. 95 e destinazione autorimessa (cfr. all. 02.9), gli attuali identificativi catastali sono stati attribuiti a seguito di presentazione di DOCFA del 16/10/1995 n. 2569/95 (pratica non presente presso l'archivio del NCEU), la planimetria originaria di cui alla scheda n. 95/1967 è quella attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.3).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.555,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00
Data della valutazione:	23/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al fine di verificare la residenza degli esecutati, in data 02/02/2024 l'esperto contattava sia telefonicamente che a mezzo email (cfr. all. 01.1) il comune di residenza indicato negli atti del presente procedimento, ricevendo risposta (telefonica) affermativa, successivamente venivano inviate, nonché depositate a mezzo pct, rituali raccomandate (cfr. all. 01.2) per annunciare la data del sopralluogo del 26/02/2024, effettuato come accesso forzoso congiuntamente al custode nominato.

Alla data dell'accesso forzoso gli immobili risultavano liberi ed in stato di abbandono.



Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate non emergono contratti di affitto/comodato relativi agli immobili oggetto del presente procedimento (cfr. all. 05).

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 2 con aggiornamento al 19/02/2024 (cfr. all. 03.1), le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano gravate dalle formalità pregiudizievoli riportate al punto 4.2.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite non emergono altri procedimenti giudiziari relativi agli immobili oggetto del presente procedimento.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: depositato con atto a rogito Notaio Roberto STALLO in Torino del 14/02/1967, registrato a Torino il 06/03/1967 al n. 1071, l'esperto ha acquisito copia del documento presso l'Archivio Notarile della Città di Torino, che viene allegato in calce alla presente relazione ed alla lettura del quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento (cfr. all. 04.4); dalla lettura del documento non emergono vincoli né limitazioni salvo quelli comunemente accettati per destinazioni residenziali ed in contrasto con la sicurezza, tranquillità, decenza, igiene e decoro degli edifici di civile abitazione.

LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): non si ritiene 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** attiva, stipulata il 24/03/2004 a firma di Notaio Giuseppe VOLPE in Torino ai nn. 84813/22755 di repertorio, iscritta il 30/03/2004 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 14696/2560 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 135.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità si riferisce a tutte le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente solo a seguito della vendita dell'intero lotto (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 € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 24890/2014 di repertorio, trascritta il 16/09/2014 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 29727/21959 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Si segnala la presenza agli atti del presente procedimento di certificazione del 09/08/2023 attestante che la procedura esecutiva N. 1568/2014 è stata archiviata il 23/10/2017 e che con ordinanza del 22/05/2017 è stata dichiarata improcedibile ed è stata disposta la cancellazione della presente trascrizione, tuttavia alla data del 19/02/2024 la trascrizione non risulta cancellata (cfr. all. 03.6).

pignoramento, stipulata il 04/05/2023 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 9000 di repertorio, trascritta il 16/06/2023 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 25784/19550 di registro generale/particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità si riferisce a tutte le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente solo a seguito della vendita dell'intero lotto (cfr. all. 03.7). 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).

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:

Dalle informaizioni raccolte durante il sopralluogo è emerso che allo stato non è presente un amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (16/06/2023) gli immobili risultano di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe VOLPE in Torino del 25/03/2004 numero rep. 84812/22754; l'esperto ha reperito copia dell'atto presso lo studio del Notaio, di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura



integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 04.1): "ART. 1 Il signor *** DATO OSCURATO *** vende e trasferisce ai coniugi signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , che, in comune ed in parti uguali tra loro, accettano ed acquistano la piena proprietà dei seguenti beni immobili facenti parte dello stabile sito in Comune di LA LOGGIA (Torino), via Silvio Pellico n. 11 (undici) e precisamente:

- al piano rialzato (primo fuori terra), alloggio composto di una camera, cucina e servizi, quale risulta illustrato nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto ricevuto dal Notaio Leonardo CAPPETTA di Torino in data 23 marzo 1999 rep. n. 34733/6941, registrato a Torino il 9 aprile 1999 al n. 10587, alle coerenze: Via Silvio Pellico, proprietà *** DATO OSCURATO *** o aventi causa, cortile comune, vano scala, pianerottolo e androncino d'ingresso;

- al piano terreno: un locale deposito quale risulta illustrato nella planimetria allegata sotto la lettera "B" al suddetto atto [...], alle coerenze: androncino d'ingresso, Via Silvio Pellico, autorimessa infra descritta e altro locale:

- al piano terreno (primo fuori terra), un locale ad uso autorimessa, distinto con il numero romano "I" (uno) e contornato in verde nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra. alle coerenze: proprietà *** DATO OSCURATO *** o aventi causa, Via Silvio Pellico e locale deposito sopra descritto.

Dette unità immobiliari risultano censite al NCEU del Comune di La Loggia alla partita 1001884 come segue:

- per quanto riguarda l'alloggio: F.12 n. 831 sub. 2, Via Silvio Pellico n. 11, p.T. - cat. A/3 - cl. 1 - vani 2,5 - Rendita Euro 135,57 [...];

- per quanto riguarda il locale deposito: F.12 n. 831 sub. 7, Via Silvio Pellico n. 11, p.T. - cat. C/2 - cl. U - mq. 11 - Rendita Euro 20,45 [...];

- per quanto riguarda il locale autorimessa privata: F.12 n. 831 sub. 8, Via Silvio Pellico snc, p.T. - cat. C/6- cl. 2 - mq. 10 - Rendita Euro 46,48 [...].

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 25/03/2004), con atto stipulato il 25/03/2004 a firma di Notaio Giuseppe VOLPE in Torino ai nn. 84812/22754 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 14695/9855 di registro generale/particolare. (cfr. all.ti 03.4 e 04.1)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/03/1999 a firma di Notaio Leonardo CAPPETTA in Torino ai nn. 34733 di repertorio, trascritto il 29/03/1999 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 10395/7023 di registro generale/particolare.

La trascrizione si riferisce alla compravendita degli immobili A e B di cui alla presente relazione (cfr. all.ti 03.2 e 04.2).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/03/1999 a firma di Notaio Leonardo CAPPETTA in Torino ai nn. 34733 di repertorio, trascritto il 29/03/1999 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 10395/7024 di registro generale/particolare.



La trascrizione si riferisce alla compravendita dell'immobile C di cui alla presente relazione (cfr. all.ti 03.3 e 04.2).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione **N. Pratica n. 76/1963**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di casa di civile abitazione, presentata il 15/09/1963, rilasciata il 28/09/1963.

La pratica consiste nell'originaria autorizzazione per la realizzazione del fabbricato, tuttavia nella tavola di progetto è rappresentato un edificio differente da quello effettivamente realizzato (cfr. all. 07.1).

N. Pratica n. 84/1964, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante, presentata il 02/10/1964.

L'istanza consiste nella variante alla pratica n. 76/1963 per modifiche già eseguite al progetto originario e rappresenta lo stato finale del fabbricato come effettivamente realizzato, che si presenta differente per sagoma e volumetria rispetto a quello originariamente assentito. Nel fascicolo non è presente la relativa concessione e sull'istanza è appuntata una nota recante data del 09-09-2009 che recita "non valida in quanto nel 1960 è stato approvato il p.d.f. e via S. Pellico fa parte del concentrico" (cfr. all. 07.2). Inoltre, non risulta richiesta, e conseguentemente rilasciata, l'agibilità.

Autorizzazione Edilizia **N. Pratica n. 23/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione dell'alloggio , presentata il 06/03/1995, rilasciata il 12/04/1995 con il n. 23 di protocollo.

Il progetto consiste nell'accorporo del locale deposito (immobile B nella presente relazione) all'alloggio (immobile A nella presente relazione) a formazione della camera indicata nella planimetria del sub. 2 attualmente agli atti del NCEU e dell'utilizzo a cantina della zona residua sottostante l'immobile A. Nell'elaborato grafico, lo "stato attuale" (da intendersi quello del 1995) non corrisponde allo stato assentito né a quello di cui alla variante n. 81/1964 e lo "stato di progetto" corrisponde a quanto rappresentato nella citata planimetria catastale del sub. 2 attualmente agli atti del NCEU e sostanzialmente allo stato di fatto, ad eccezione dell'accorporo del box auto (immobile C nella presente relazione), che risulta ancora separato dal resto dell'alloggio (cfr. all. 07.3).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale approvato con D.C.C. n. 17 del 12.04.2022 e pubblicato sul BUR n. 21 del 26.05.2022, l'immobile ricade in zona "Aree residenziali di recupero - Rb1". Norme tecniche di attuazione ed indici: artt.26 e 26/5 delle Norme di Attuazione. Nella Tav. 7 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", il terreno è classificato in "classe I"- art. 11, punto 11/7 delle N.d.A. (cfr. all. 06)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La mancanza della concessione della variante di cui alla pratica n. 81/1964 comporta gravi conseguenze al fabbricato in generale ed al lotto di beni oggetto di pignoramento nel particolare, in quanto l'intero fabbricato si presenta totalmente difforme dalla Licenza Edilizia n. 76/1963, unico stato formalmente assentito. Su richiesta dell'esperto, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale



ha riferito che, nel caso di specie, occorre presentare nuova istanza di sanatoria generale per l'intero fabbricato da parte degli aventi titolo, previa verifica della conformità degli standard urbanistici vigenti all'epoca della costruzione e di quelli in vigore al momento della presentazione dell'istanza, con la precisazione che qualora gli stessi non risultassero soddisfatti, non è da escludersi un'eventuale Ordinanza di demolizione e ripristino del fabbricato in conformità a quanto licenziato nel 1963.

Inoltre, secondo il parere dell'UTC, la variante del 1964 non può essere considerata titolo idoneo neanche come Presa d'Atto per silenzio/assenso, in quanto il Piano di Fabbricazione in vigore dal 1960 prevedeva il rilascio in forma scritta dei provvedimenti amministrativi per i fabbricati facenti parte del centro abitato (come annotato a margine dell'istanza con data 09-09-2009).

Ne consegue che anche l'autorizzazione edilizia n. 23/1995 è da ritenersi allo stato inefficace in quanto riferita ad una situazione non assentita.

Per quanto concerne la presentazione di istanza di sanatoria rispetto alla tavola di progetto allegata alla pratica n. 81/1964 da parte degli aventi titolo, si precisa che trattandosi di difformità dell'intero fabbricato, e quindi anche delle parti comuni, la stessa deve essere presentata dall'Amministratore pro-tempore del Condominio, previa delibera dell'assemblea condominiale, tuttavia, come riferito al paragrafo 5 che precede, allo stato non è presente un amministratore.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, ne consegue che allo stato non è possibile esprimersi con certezza in merito alla sanabilità delle difformità dell'intero fabbricato, né è possibile determinare un importo per sanzioni, oneri municipali e costi professionali da sostenere per una sua eventuale regolarizzazione, per tale motivo, al valore di mercato stimato per il lotto oggetto di pignoramento, verrà applicata precauzionalmente una riduzione percentuale del 30%.

Per quanto concerne la sanabilità degli immobili oggetto di pignoramento - fermo restando la previa regolarizzazione dell'intero fabbricato come sopra riferito, che costituisce condizione necessaria ed essenziale per procedere con la sanabilità del lotto - nei paragrafi che seguono dedicati ai giudizi di conformità verranno indicate le difformità riscontrate rispetto alla Licenza Edilizia n. 23/1995 (allo stato inefficace per le motivazioni sopra espresse), con una stima dei costi che verosimilmente risulteranno a carico dell'eventuale aggiudicatario in quanto proprietario esclusivo di tali beni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile A: diversa conformazione del bagno e di alcune riseghe murarie, inversione della destinazione d'uso dei locali rispetto a quanto indicato nella tavola di progetto (soggiorno living anziché camera e camera al posto di cucina), realizzazione di un'ulteriore camera derivante dall'accorporo della volumetria dell'immobile C. Immobile B: diversa conformazione dello spazio interno, differente altezza rispetto a quella indicata nella tavola di progetto. Immobile C: realizzazione di un muro di tamponamento e di finestra in corrispondenza del portone di ingresso ed accorporo della volumetria interna all'immobile A con formazione di una seconda camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Relativamente alla diversa conformazione dei locali e riseghe riscontrate negli immobili A e B ed alla diversa altezza interna riscontrata nell'immobile B, si ritiene che tali difformità possano essere verosimilmente sanate attraverso presentazione di idonea pratica in sanatoria a firma di tecnico abilitato. Relativamente alle difformità riscontrate nell'immobile C si ritiene che le stesse non possano essere sanate, pertanto sarà necessario procedere alla loro rimozione ed al ripristino dello stato di progetto di cui alla pratica n. 81/1964.

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

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la regolarizzazione delle difformità, comprensivi di iva, oneri, diritti di



- segreteria, sanzione e onorari del professionista, indicativamente non inferiore a: €3.000,00
- rimozione delle opere abusive dell'immobile C e relativo ripristino allo stato di progetto, indicativamente non inferiore a: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

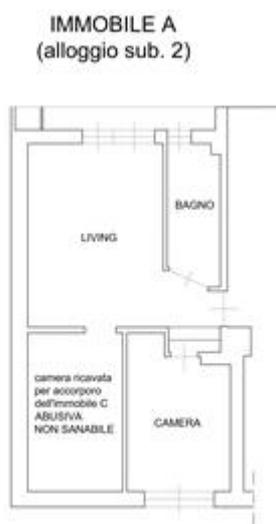
Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile A: diversa conformazione del bagno e di alcune riseghe murarie, inversione della destinazione d'uso dei locali rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale (soggiorno living anzichè camera e camera al posto della cucina), realizzazione di un'ulteriore camera derivante dall'accorporo della volumetria dell'immobile C. Immobile B: diversa conformazione dello spazio interno, differente altezza rispetto a quella indicata nella planimetria catastale. Immobile C: realizzazione di un muro di tamponamento e di finestra in corrispondenza del portone di ingresso ed accorporo della volumetria interna all'immobile A per la formazione di una seconda camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Relativamente alla diversa conformazione dei locali e riseghe riscontrate negli immobili A e B ed alla diversa altezza interna riscontrata nell'immobile B, si ritiene che tali difformità possano essere regolarizzate attraverso presentazione di idonea pratica Docfa a firma di tecnico abilitato. Relativamente alle difformità riscontrate nell'immobile C, tenuto conto che non possono essere sanate dal punto di vista edilizio-urbanistico e che pertanto sarà necessario procedere alla loro rimozione, allo stato non si ritiene necessario depositare presso il NCEU una planimetria differente da quella attualmente in atti.

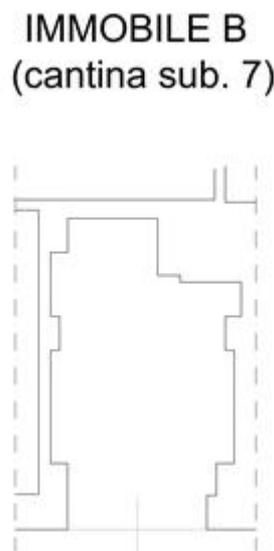
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- stima dei costi per la denuncia di variazione catastale a mezzo DOCFA per esatta rappresentazione grafica a firma di tecnico abilitato - oneri professionista oltre iva, cassa e diritti di segreteria, indicativamente non inferiore a: €1.200,00



planimetria stato di fatto dell'immobile A



planimetria stato di fatto dell'immobile B

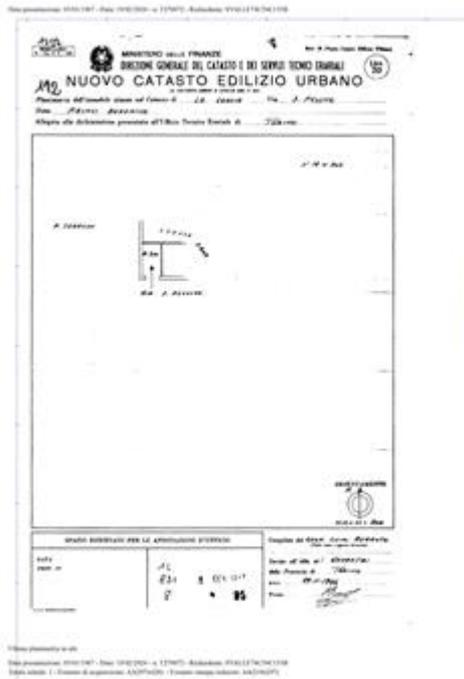




planimetria catastale dell'immobile A agli atti del NCEU



planimetria catastale dell'immobile B agli atti del NCEU



planimetria catastale dell'immobile C agli atti del NCEU

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC vigente – Variante Generale approvato con D.C.C. n. 17 del 12.04.2022 e pubblicato sul BUR n. 21 del 26.05.2022)

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Nelle visure catastali gli immobili oggetto di pignoramento risultano correttamente intestati agli esecutati in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe VOLPE in Torino del 25/03/2004 rep. 84812/22754

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

All'interno del fascicolo della Licenza Edilizia n. 23/1995 sono presenti n. 2 dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico e gas, termico, idrico sanitario, tuttavia le stesse risultano incomplete in quanto prive dei relativi allegati.

BENI IN LA LOGGIA VIA SILVIO PELLICO 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LA LOGGIA via Silvio Pellico 11, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di civile abitazione a 3 piani f.t. oltre piano interrato, sito nel comune di LA LOGGIA (TO) al civico n. 11 della via Silvio Pellico. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati, l'ingresso al fabbricato avviene dal piano stradale, in assenza di marciapiede, attraverso portoncino in metallo e vetro che immette nell'androne dal quale si accede al piano rialzato attraverso qualche gradino, i rivestimenti a pavimento dei pianerottoli e dei gradini sono in materiale lapideo e le pareti sono tinteggiate, il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T (rialzato), ha un'altezza interna di variabile da 2,70 a 3. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 831 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 02/11/1995 ACCORPORO PARZ SUB 7 (n. A02905.1/1995)

Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, cortile comune, vano scala, pianerottolo, androne di ingresso e via Silvio Pellico.

Originariamente denunciata per costituzione in data 03/01/1967 con scheda registrata al n. 89 (non presente presso l'archivio del NCEU), l'unità immobiliare era quella indicata con il numero 1 nella planimetria del piano rialzato allegata al Regolamento di Condominio. Successivamente, con frazionamento del 08/03/1989 l'originario immobile è stato suddiviso in due distinte porzioni, una posta alla sinistra del vano scala ed identificata con il sub 2 e



scheda prot. 5234 (corrispondente a parte dell'odierno sub. 2) ed una posta alla destra del vano scala (identificata con scheda 5233 e sub. 1 e non oggetto del presente procedimento), il tutto indicato al civico n. 12 della via Silvio Pellico. Infine, con variazione del 02/11/1995 (n. A02905.1/1995), il locale deposito identificato al sub. 7 (immobile B nella presente relazione) è stato accorpato alla porzione di immobile di cui alla scheda prot. 5234, generando così l'odierno immobile identificato al sub. 2 (denominato A nella presente relazione) e posto al civico n. 11 della via Silvio Pellico (cfr. all.ti 02.1 e 02.7).

- foglio 12 particella 1052 (catasto terreni), qualita/classe FU D'ACCERT, superficie 1,86, derivante da frazionamento del 24/12/2004 Pratica n. TO0396823
Coerenze: mappali 1053, 301 e 828.
(cfr. all.ti 02.4 e 02.5)

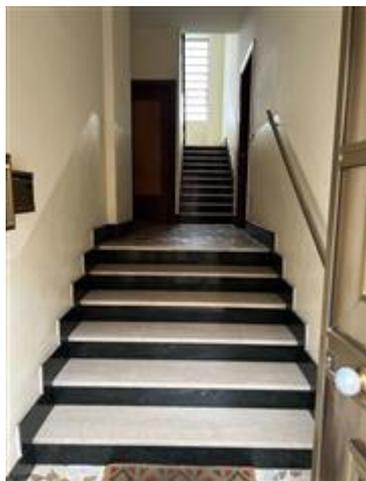
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



vista del fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



vista della via Silvio Pellico, il fabbricato al civico n. 11 è posto sulla sinistra



vista della rampa scale dell'androne di



vista del pianerottolo del piano rialzato, l'immobile A è posto sulla



ingresso



vista del portoncino di ingresso al fabbricato

sinistra



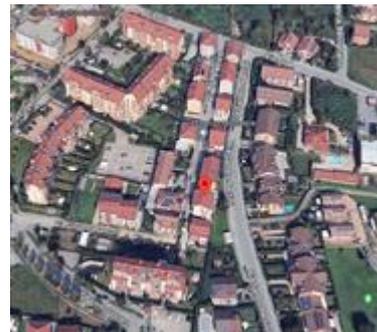
vista dell'ingresso sul living dell'immobile A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso all'immobile avviene dal pianerottolo del piano rialzato attraverso portoncino blindato in legno, l'unità immobiliare è composta da ingresso living su tinello, bagno, una camera ricavata dall'accorpo del immobile B ed una seconda camera (abusiva e non sanabile) ricavata



dall'accorporo dell'immobile C, pertanto quest'ultima non verrà descritta nell'ambito dell'immobile A ma si rimanda alla lettura della descrizione dell'immobile C.

Il locale living presenta un piccolo angolo cottura posto sul fondo del locale a sinistra della porta-finestra di accesso al piccolo balcone con affaccio sull'area retrostante il fabbricato, l'altezza interna del locale è di 3 m circa. Il balcone presenta un vano ripostiglio che non è stato possibile ispezionare in sede di sopralluogo.

La camera ricavata dall'accorporo dell'immobile B è posta sulla destra del portoncino di ingresso e frontalmente al bagno, presenta un piano di capestio ad una quota superiore per la presenza di due gradini, di conseguenza l'altezza netta interna è di 2,70 m circa, una finestra con affaccio sulla via Silvio Pellico ed una nicchia muraria in corrispondenza della parete di ingresso.

Il bagno è costituito da lavello del tipo a colonna, vaso con cassetta a zaino, bidet e vasca da bagno, è inoltre presente un gradino posto in prossimità della vasca da bagno, l'altezza netta interna è di 2,9 m circa, le tubazioni a vista degli impianti idrici sono in pessimo stato di manutenzione.

I serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in pvc con vetri-camera e serrande avvolgibili in plastica.

I pavimenti sono: in parquet incollato su pavimento preesistente in materiale ceramico nel living ed ingresso, in corrispondenza dell'angolo cottura il palchetto è parzialmente mancante; in piastrelle di materiale ceramico nel bagno e nella camera derivante dall'accorporo dell'immobile B. I rivestimenti a parete del bagno sono in piastrelle di materiale ceramico, le restanti pareti ed i soffitti sono trattati ad idropittura.

Secondo quanto indicato nel Regolamento di condominio, il sistema di riscaldamento è di tipo centralizzato, tuttavia nel caso di specie non è stato possibile eseguire le opportune verifiche in merito alla tipologia in quanto, secondo le informazioni raccolte nel corso del sopralluogo, lo stabile allo stato non presenta un amministratore pro-tempore; i corpi radianti sono in ghisa nel tinello e camera e del tipo termoarredo in alluminio nel bagno.

Non è stato possibile verificare lo stato degli altri impianti in quanto al momento del sopralluogo l'immobile risultava vuoto ed in stato di abbandono.

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



vista del living con porta-finestra e balcone di affaccio sull'area retrostante il fabbricato



vista de living verso l'ingresso posto sulla sinistra; sulla parete di fondo è presente il vano privo di porta di ingresso alla camera (abusiva e non sanabile) ricavata dall'accorporo dell'immobile C





vista del bagno



vista del piccolo balcone con affaccio sull'area retrostante il fabbricato



vista della camera ricavata a seguito dell'accorpo dell'immobile B



altra vista della camera ricavata a seguito dell'accorpo dell'immobile B

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
superficie commerciale	43,00	x	100 %	=	43,00
Totale:	43,00				43,00



IMMOBILE A
(alloggio sub. 2)



planimetria stato di fatto

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: 17/04/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento al piano 1° composto da soggiorno-cucina, camera e bagno. Anni 1960, buono stato

Indirizzo: via Bistolfi

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare FIMAA 2022

Descrizione: appartamenti modesti (economici - popolari) valore minimo €/mq 750 - valore massimo €/mq 1.000



Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazioni di tipo economico in zona centrale valore minimo €/mq 850 - valore massimo €/mq 1.250

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, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiale sulla scorta delle planimetrie amministrative reperite presso NCEU ed Archivio Edilizio, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 43 mq, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, 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, da cui per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di 900 €/mq in cifra tonda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 900,00 = **38.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.700,00**

BENI IN LA LOGGIA VIA SILVIO PELLICO 11

DEPOSITO/CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

deposito/cantina a LA LOGGIA via Silvio Pellico 11, della superficie commerciale di **1,95** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di civile abitazione a 3 piani f.t. oltre piano interrato, sito nel comune di LA LOGGIA (TO) al civico n. 11 della via Silvio Pellico. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati e gli ingressi al fabbricato avvengono direttamente dal piano stradale della via Silvio Pellico in assenza di marciapiede. L'immobile B è posto al piano



terreno in posizione sottostante l'unità immobiliare A ed in facciata presenta un portone a doppio battente in metallo e vetro ad apertura manuale, posto in adiacenza al portoncino di ingresso all'androne.

L'immobile è stato accatastato come deposito, tuttavia nella Licenza Edilizia n. 23/1995 viene indicata la destinazione di cantina pertinenziale all'immobile A di civile abitazione; il locale presenta un'altezza interna variabile tra un minimo di 1,55 m circa ed un massimo di 1,60 m circa, con altezza di 1,35 m circa in corrispondenza dell'ingresso posto al piano stradale, rampa interna in discesa, piano pavimento in battuto di cemento e murature al grezzo, il tutto in mediocre stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di variabile tra 155 m e 160 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 831 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 11 mq, rendita 20,45 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico n. 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1995 BOX DEPOSITO (n. A02906.1/1995)

Coerenze: da nord in senso orario: box auto (sub 8 - immobile C) stessa proprietà, altro locale, androne di ingresso, via Silvio Pellico.

Originariamente denunciata per costituzione in data 03/01/1967 con scheda registrata al n. 94 e destinazione di autorimessa (cfr. all. 02.8), gli attuali identificativi catastali sono stati attribuiti a seguito di presentazione di DOCFA in atti dal 16/10/1995 n. 2569/95 (pratica non presente presso l'archivio del NCEU), successivamente a seguito di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 02/11/1995 BOX DEPOSITO (n. A02906.1/1995) assume la destinazione di deposito, la cui planimetria è quella attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.2).

- foglio 12 particella 1052 (catasto terreni), qualita/classe FU D'ACCERT, superficie 1,86, derivante da frazionamento del 24/12/2004 Pratica TO0396823
Coerenze: mappali 1053, 301 e 828
(cfr. all.ti 02.4 e 02.5)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



vista della porzione al piano terra della facciata del fabbricato. Il portone di ingresso all'immobile B è posto in adiacenza al portoncino di ingresso all'androne



particolare del portone di ingresso all'immobile B





particolare dell'ingresso e del ribassamento in corrispondenza del soffitto



vista dell'interno verso il fondo del locale



vista dell'interno verso il portone di ingresso



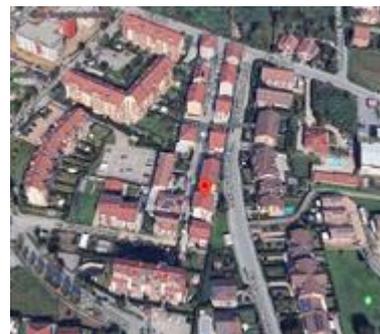
altra vista dell'interno verso il fondo del locale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale non riscaldato che non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.



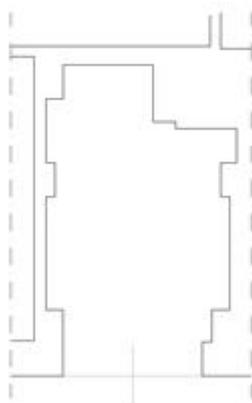
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano accessorio non comunicante a servizio indiretto dell'unità principale	13,00	x	15 %	=	1,95
Totale:	13,00				1,95

IMMOBILE B (cantina sub. 7)



planimetria dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficaria sulla scorta della planimetria reperita presso NCEU, da cui si è ricavata una superficie commerciale dell'ordine di mq 13, da ritenersi indicativa e non vincolante. Per quanto riguarda il suo più probabile valore di mercato, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche e della sua destinazione a cantina di cui alla Licenza Edilizia n. 23/1995, l'esperto ritiene corretto considerare il locale quale vano accessorio (non comunicante) a servizio indiretto dell'unità principale A e computarlo nella misura del 15% della sua superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **1.755,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.755,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.755,00**

BENI IN LA LOGGIA VIA SILVIO PELLICO 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C



box singolo a LA LOGGIA via Silvio Pellico 11, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di civile abitazione a 3 piani f.t. oltre piano interrato, sito nel comune di LA LOGGIA (TO) al civico n. 11 della via Silvio Pellico. I prospetti risultano intonacati e tinteggiati e gli ingressi al fabbricato avvengono direttamente dal piano stradale della via Silvio Pellico in assenza di marciapiede. L'immobile C è posto al piano terreno ed in facciata presenta un portone a doppio battente in metallo e vetro ad apertura manuale; in corrispondenza del portone è stato realizzato un muro di tamponamento (non ultimato) in mattoni e la volumetria interna dell'immobile è stata abusivamente accorpata all'immobile A per la formazione di una camera che risulta totalmente inagibile in quanto:

- il piano di calpestio è costituito da un tavolato ligneo non adeguatamente ancorato alla struttura esistente;

- la muratura esterna non soddisfa i requisiti richiesti dalla normativa vigente relativamente al contenimento energetico;

- il vano finestra realizzato nella muratura di tamponamento non prospetta direttamente all'esterno poiché intercluso dalla presenza del portone.

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

- foglio 12 particella 1052 (catasto terreni), qualita/classe FU D'ACCERT, superficie 1,86, derivante da frazionamento del 24/12/2004 Pratica n. TO0396823
Coerenze: mappali 1053, 301 e 828
(cfr. all.ti 02.4 e 02.5)
- foglio 12 particella 831 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 46,48 Euro, indirizzo catastale: via Silvio Pellico snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/01/1967 in atti dal 17/12/1998 (n. 95.100/1967)
Coerenze: da nord in senso orario: altra proprietà, subalterni 2 e 7 stessa proprietà e via Silvio Pellico
Originariamente denunciato per costituzione in data 03/01/1967 con scheda registrata al n. 95 e destinazione autorimessa (cfr. all. 02.9), gli attuali identificativi catastali sono stati attribuiti a seguito di presentazione di DOCFA del 16/10/1995 n. 2569/95 (pratica non presente presso l'archivio del NCEU), la planimetria originaria di cui alla scheda n. 95/1967 è quella attualmente agli atti del NCEU (cfr. all. 02.3).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.





vista del fabbricato



vista del portone di ingresso all'immobile C



vista della camera realizzata all'interno dell'immobile A utilizzando la volumetria dell'immobile C



altra vista della camera realizzata con la volumetria dell'immobile C



vista del piano pavimento (inagibile) realizzato in tavolato di legno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale non riscaldato che non necessita di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

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: 28/03/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: box indipendente posto al piano terra

Indirizzo: via Leonardo Bistolfi 91

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 571,43 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/03/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: box singolo posto al piano terra
Indirizzo: via Leonardo Bistolfi 99
Superfici principali e secondarie: 16
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate
Descrizione: box in zona centrale valore minimo €/mq 530 - valore massimo €/mq 790
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Durante il sopralluogo non è stato possibile effettuare il rilievo metrico dell'immobile in quanto lo stesso risulta chiuso da una parete in muratura di mattoni in corrispondenza del portone di ingresso, per tale motivo la sua superficie è stata verificata attraverso la misurazione della camera ricavata dalla sua volumetria ed accorpata all'immobile A.

Tenuto conto della sua originaria destinazione a box auto e della necessità di rimessa in pristino allo stato originario del locale, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, piano, categoria catastale. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari indicati e, per il caso di specie, si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di €/mq 530 in cifra tonda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10,00	x	530,00	=	5.300,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.300,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.300,00

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 degli immobili oggetto di pignoramento, delle loro caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse a seguito del sopralluogo e degli 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 2, ufficio tecnico di La Loggia, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: FIAIP, FIMAA

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	appartamento	43,00	0,00	38.700,00	38.700,00
B	deposito/cantina	1,95	0,00	1.755,00	1.755,00
C	box singolo	10,00	0,00	5.300,00	5.300,00
				45.755,00 €	45.755,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.555,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **30%** 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: **€. 11.566,50**

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: **€. 658,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.000,00**

data 23/04/2024

il tecnico incaricato



Arch. Leila SAVIO

