



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 983/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA



DEBITORE:

[REDACTED]



GIUDICE:

Dott.ssa

[REDACTED]



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 20/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. [REDACTED]

[REDACTED]



tecnico incaricato: DOTT. ARCH. [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 983/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIOGGETTO DI VENDITA:

A

In LA LOGGIA, via Dante 12, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Fabbricato ad un piano fuori terra oltre a piano sottotetto e piano cantina con annesso cortile di pertinenza e basso fabbricato nel cortile, oltre a due tettoie precarie e fatiscenti, sempre insistenti sul cortile di pertinenza ovvero su terreno (ente urbano) della superficie catastale di mq.1154, e come in appresso:

1) Fabbricato ad uso civile abitazione ad un piano fuori terra oltre a piano sottotetto collegati da scala interna, e piano cantina con accesso da cortile così composto:

- al piano seminterrato: due cantine, corridoio comune e scala accessibile dal cortile esterno
- al piano terreno-rialzato (1 fuori terra) da: cucina, due bagni, tre camere, disimpegno di accesso ai locali anzidetti, scala di accesso al piano sottotetto e ulteriore disimpegno, oltre a due balconi accessibili anche da cortile prospicienti la cucina e una camera
- piano sottotetto allo stato grezzo a nudo tetto.

2) Basso fabbricato nel cortile costituito da univoco locale ad uso deposito.

Il tutto costituente univoco corpo e posto alle complessive generali coerenze di: strada di accesso (via Dante) e particelle n.957-820 del F.3, con riferimento all'estratto della mappa del catasto terreni prodotto nei documenti allegati.

Il tutto insistente su terreno pertinenziale individuato al Catasto Terreni al F.3 particella 276 ente urbano di are 11,54, a seguito di tipo mappale del 26/04/2002 pratica n.153 in atti dal 26/04/2002 (n.8248.1/2002).

Identificazione catastale del fabbricato di civile abitazione:

- foglio 3 particella 276 sub. 3 (catasto fabbricati), via Dante n.12, piano: S-T-1, intestata a [REDACTED] proprietari per intero nelle quote di metà per ciascuno, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale mq.163, Totale escluse aree scoperte mq.160, rendita €666,23, derivante da variazione nel classamento n.13817.1/1992 del 21/10/1992 pratica n.901013 e precedente fusione n.1387/1992 DOCFA 3427/95 che ha soppresso i precedenti identificativi F.3 particella 276 sub.1-2.

A.1

Identificazione catastale del basso fabbricato ad uso deposito nel cortile:

- foglio 3 particella 276 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 72 mq, Superficie Catastale Totale 73 mq, rendita € 133,87, via Dante 12, piano: T, intestata a [REDACTED], derivante da variazioni nel classamento n.73682.1/2009 del 10/07/2009 pratica n.TO0460472 e n.73671.1/2009 del 10/07/2009 pratica n.TO0460461 e precedente variazione del 23/02/1996 in atti dal 23/02/1996 unità edificate su aree di corte afferenti a 3/276/3 (n.G00899.1/1996).



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	179,32m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	37,70 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.209.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.100,00
Data della valutazione:	20/04/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo eseguito congiuntamente al funzionario dell'IVG, a seguito di comunicazione della data preventivamente concordata, mediante invio di lettera raccomandata da parte della scrivente all'indirizzo di residenza dei debitori, l'immobile pignorato è risultato libero da persone, in quanto non abitato dagli esecutati, né da terzi.

L'accesso è stato consentito dal debitore [REDACTED], non più residente presso l'immobile, che ha dichiarato essere l'unico detentore delle chiavi.

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni di alcuni locali, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, etc., dagli accertamenti esperiti e dall'approfondito esame delle norme urbanistiche vigenti la scrivente è in grado di riferire che:

Non sussistono vincoli di carattere storico artistico, né paesaggistico.

Secondo la Variante Strutturale di adeguamento al PAI (Piano di Assetto Idrogeomorfologico) la zona in cui è posto il cespite pignorato ricade in classe IIa, ove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate mediante l'adozione di modesti accorgimenti tecnici da realizzarsi in sede di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto, e nello specifico gli interventi edilizi possono essere condizionati da problemi di stabilità nell'esecuzione di scavi e riporti e relative opere di sostegno.

Tutto il territorio del Comune di La Loggia è passato dalla zona sismica 4 alla zona **sismica 3** (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti) con deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30/12/2019 ove tutte le opere e gli interventi edilizi sono soggetti alla progettazione ai sensi della normativa antisismica (D.M. 14/01/2008 e successivi) e a specifiche procedure di denunce e autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori.

NON sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo, né dall'atto di provenienza agli esecutati Notaio Ines Ragozzino del 30/12/2008 rep.4007/974 risultano ulteriori vincoli.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici, a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che per i cespiti pignorati non sono stati rintracciati gravami quali censo, livello o usi civici.

Quanto ai procedimenti giudiziari, dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, oltre alla Procedura Esecutiva emarginata instaurata dalla banca Intesa Sanpaolo Spa di cui al pignoramento del 13/12/2024 rep.29054, quivi di seguito elencato nelle formalità pregiudizievoli da cancellare, risulta sussistere decreto injuntivo emesso dal Tribunale di



ASTE
GIUDIZIARIE

Torino il 27/02/2013 rep.6214 che costituisce il fondamento dell'ipoteca giudiziale della banca Unicredit Spa, egualmente elencata quivi di seguito nelle formalità pregiudizievoli da cancellare.

Essendo il cespite pignorato una proprietà unifamiliare non sussiste **il Regolamento di Condominio**.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuno*

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 31/12/2008 ai nn. 13283/61607 in forza di contratto di mutuo a rogito notaio Ines Ragozzino del 30/12/2008 rep. n.4008, a favore di Banca Regionale Europea Spa con sede in Cuneo CF: 01127760047, contro [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno.

Importo ipoteca: 410.000,00.

Importo capitale: 205.000,00.

Durata ipoteca: 40 anni

La formalità è riferita al cespite pignorato individuato catastalmente al F.3 part.276 sub.3-5 ed è **da cancellare totalmente**.

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 05/03/2013 ai n.ri 7414/1039 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 22/04/2013 rep. n. 6214/2013, a favore di Unicredit Spa con sede in Roma CF: 00348170101, contro [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 107.800,96.

La formalità è riferita al cespite pignorato individuato catastalmente al F.3 part.276 sub.3-5 ed è **da cancellare totalmente**.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO trascritto il 25/05/2017 ai n.ri 21045/14127 derivante da atto dell'ufficiale giudiziario di Torino dell'08/05/2017 rep. n. 11083, a favore di Unicredit Spa con sede in Roma CF: 00348170101, contro [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno.

La formalità è riferita al cespite pignorato individuato catastalmente al F.3 part.276 sub.3-5 ed è **da cancellare totalmente**.

PIGNORAMENTO trascritto il 14/01/2025 ai n.ri 1167/932 derivante da atto dell'ufficiale giudiziario di Torino del 13/12/2024 rep. n. 29054, a favore di Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino CF: 00799960158, contro [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno.

La formalità è riferita al cespite pignorato individuato catastalmente al F.3 part.276 sub.3-5 ed è **da cancellare totalmente**.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattandosi di fabbricato unifamiliare con riscaldamento autonomo, la relativa spesa dipende dal fabbisogno del proprietario, come anche le spese di illuminazione e di approvvigionamento idrico regolati da appositi contatori

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico dell'aggiudicatario e indicativamente sono quantificabili come in appresso.

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 31/12/2008 ai nn. 13283/61607

1. tassa ipotecaria €35,00

-Per la cancellazione dell'ipoteca Giudiziale iscritta il 05/03/2013 ai n.ri 7414/1039

1. imposta ipotecaria €200,00 - MINIMO DOVUTO (0,5% di € 40.0000,00).
2. imposta di bollo €59,00
3. tassa ipotecaria €35,00

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 25/05/2017 ai n.ri 21045/14127

1. imposta ipotecaria €200,00
2. imposta di bollo €59,00
3. tassa ipotecaria €35,00

Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 14/01/2025 ai n.ri 1167/932

1. imposta ipotecaria €200,00
2. imposta di bollo €59,00
3. tassa ipotecaria €35,00

TOTALE €917,00

La scrivente fa presente che **l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo** e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita, specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione dell'ipoteca giudiziale che si calcola nella misura del 0,5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione e per il quale, non essendo ancora avvenuta la vendita, è stato indicato l'importo minimo dovuto di €200,00, calcolato applicando la percentuale del 0,5% al valore minimo sindacale di €40.0000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████
per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni, in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Ines Ragozzino del 30/12/2008 rep. n. 4007/974 registrato a Torino il 30/12/2008 al n.9064 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 31/12/2008 ai n.ri 39769/61606.

██████████
per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni, in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Ines Ragozzino del 30/12/2008 rep. n. 4007/974 registrato a Torino il 30/12/2008 al n.9064 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 31/12/2008 ai n.ri 39769/61606.

Il titolo è riferito all'immobile pignorato così come individuato all'attuale identificativo catastale foglio 3 particella 276 sub. 3 e foglio 3 particella 276 sub. 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ASTE
GIUDIZIARIE

per la quota di 1/2, in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Giorgio La Placa di Moncalieri del 17/06/1985 registrato a Moncalieri il 19/06/1985 al n.2432 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 04/07/1985 ai nn. 14449/11534.

per la quota di 1/2, in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Giorgio La Placa di Moncalieri del 17/06/1985 registrato a Moncalieri il 19/06/1985 al n.2432 e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 04/07/1985 ai nn. 14449/11534

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto a rogito notaio Giorgio La Placa di Moncalieri del 17/06/1985 registrato a Moncalieri il 19/06/1985 al n.2432 di cui sopra con il quale i coniugi Lo Mastro e Taverniti acquistavano il fabbricato con terreno annesso, con il fabbricato riportato ai precedenti identificativi catastali soppressi F.3 part.276 sub.1 cat. A/3 vani 3 e F.3 part.276 sub.2 vani; dalla sig.ra

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di ripetute e approfondite ricerche da parte dei tecnici dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del comune di La Loggia, ai nominativi forniti dalla scrivente di tutti i proprietari e fino al dante causa originario, nulla è stato reperito in merito alla costruzione del fabbricato di civile abitazione.

Solo in merito al basso fabbricato sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **114/99** del 16/12/1999, ai sensi dell'art.39 Legge 724/94 e s.m.i. rilasciata a, dante causa dei debitori, riguardante la costruzione del basso fabbricato ad uso deposito. (acquisita e quivi allegata)

Certificato di Agibilità N. **31/00** del 28/03/2000 riguardante sempre il basso fabbricato a deposito

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il vigente PRGC del Comune di La Loggia- variante generale approvata con Delibera CC n.17 del 12-04-2022, l'area in cui è posto l'immobile pignorato ricade in zona urbanistica Rb7 residenziale di recupero, caratterizzata da aree totalmente edificate in epoche recenti prive di valori storico ambientali, con destinazione d'uso residenziale e terziaria (art.26/5 NTA) con indice di edificabilità fondiaria 0,27 mq/mq. IC=50%; in classe di pericolosità idrogeomorfologica moderata Iia. Il tutto come risultante dalle Norme tecniche del Piano Regolatore.

Tutto il territorio del Comune di La Loggia è passato dalla zona sismica 4 alla zona **sismica 3** (zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti) con deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30/12/2019 ove tutte le opere e gli interventi edilizi sono soggetti alla progettazione ai sensi della normativa antisismica (D.M. 14/01/2008 e successivi) e a specifiche procedure di denunce e autorizzazioni prima dell'inizio dei lavori

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Normativa di riferimento: DPR 380/2001 modificato e integrato dalla Legge 120/2020

Secondo le modifiche e integrazioni introdotte dalla Legge 120/20 con l'articolo 9bis comma 1bis: "...per gli



immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza...”

Il fabbricato di civile abitazione pignorato in oggetto, nell'atto di provenienza ai danti causa dei debitori del 1985 risultava individuato catastalmente a due subalterni F.3 part.276 sub.1-2 ciascuno di tre vani.

Nel successivo atto di provenienza ai debitori del 2008 il fabbricato risulta individuato catastalmente al subalterno unico F.3 part.276 sub.3 di vani 6 derivante dalla fusione delle due precedenti unità di cui ai sub.1-2 del 1992.

Nel medesimo atto del 2008 all'art.2 la parte venditrice dichiara che i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati in data anteriore ai 1° settembre 1967.

Ci troviamo quindi in presenza di fabbricato edificato in periodo antecedente il 1967 (1942-1967), in cui non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo che attestasse lo stato legittimo, per il quale si può quindi assumere come stato legittimo, ovvero autorizzato, quello delle planimetrie catastali originarie dei sub 1-2 ora soppressi che hanno originato l'attuale F.3 part.276 sub 3.

Alla luce di quanto sopra le modifiche interne effettuare per la fusione dei due originari subalterni, effettuata nel 1992 come risultante dalle visure catastali, costituisce irregolarità edilizia per la quale non è stata presentata pratica autorizzativa edilizia, sanabile mediante presentazione presso la competente amministrazione di pratica di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria con l'esborso della sanzione di €1.000,00 o in alternativa di pratica di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in Sanatoria con l'esborso della sanzione variabile da €516,00 a €5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, a seconda dell'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione della pratica.

Durante il sopralluogo pure è stata rilevata la chiusura tramite serramenti e muratura del terrazzino/loggia di accesso lato ovest, che alla luce dell'attuale indice di edificabilità di zona, non risulta conservabile, in quanto la cubatura esistente è già in esubero rispetto a quella consentita nel caso di nuova costruzione.

Alla luce di quanto sopra quindi occorre ripristinare il terrazzino/loggia di accesso preesistente mediante l'eliminazione dei serramenti e delle porzioni di muratura adiacenti.

Anche le tettoie riscontrate in sito sul terreno di pertinenza in adiacenza al muro di delimitazione con le proprietà di terzi lato sud-est, sono precarie e fatiscenti e di dubbia possibilità di conservazione, salvo diverso orientamento della PA al momento della presentazione della pratica.

Per quanto riguarda il basso fabbricato a deposito invece, dal raffronto del disegno di progetto della Concessione Edilizia in Sanatoria N. 114/99 del 16/12/1999 rintracciata, con quanto riscontrato in sito, risulta esserci corrispondenza.

Trattandosi di zona sismica, la pratica edilizia di sanatoria dovrà essere sottoposta al preventivo parere della competente Amministrazione Regionale in materia antisismica.

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

Costi di regolarizzazione comprensivi delle sopra riportate sanzioni amministrative variabili a seconda dell'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione della pratica, in questa sede indicate prudenzialmente nell'importo di €2.500,00 oltre all'onorario del professionista incaricato di circa €2.000,00, oltre ancora ai costi di demolizione e ripristino del terrazzino/loggia lato ovest e di demolizione e smaltimento delle tettoie fatiscenti, quantificabili in €3.000,00:

- 7.500,00

La scrivente fa presente che **la tipologia di pratica di sanatoria e l'indicazione degli importi sono stati indicati in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria presso la competente Amministrazione si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo della procedura e del relativo esito.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Per quanto riguarda il fabbricato di Civile abitazione

Sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla rappresentazione planimetrica catastale (normativa di riferimento: DL 50/2017)

1. Chiusura del terrazzino/loggia rappresentato sulla planimetria catastale con realizzazione di serramenti e porzioni di muratura.

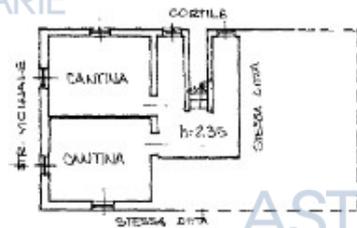
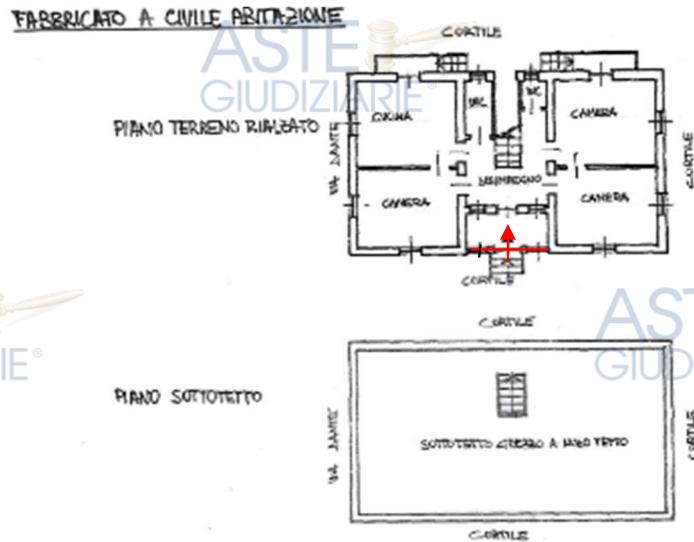
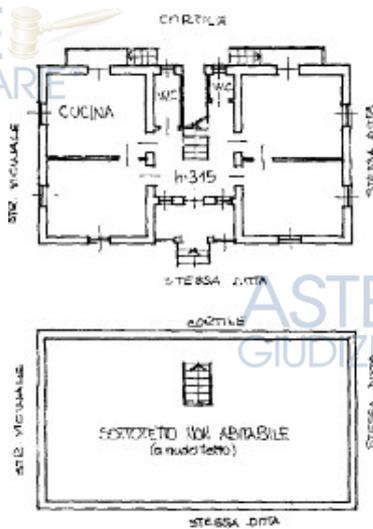
Trattasi di difformità non sanabile dal punto di vista edilizio, ove come sopra esposto, occorre ripristinare la situazione della planimetria catastale, che salvo il terrazzino in oggetto risulta conforme con lo stato di fatto riscontrato.

Non occorre quindi presentare Variazioni Catastali di regolarizzazione in quanto la difformità rilevata non è regolarizzabile.

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE F.3 PART.276 SUB 3

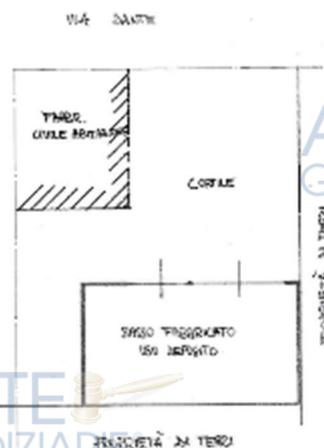
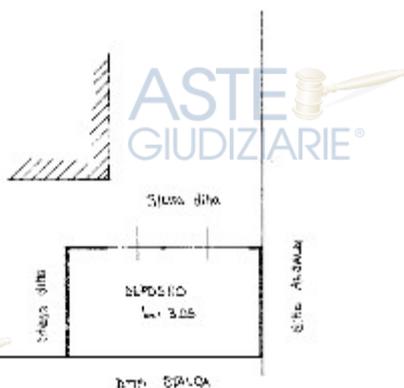
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

STATO DI FATTO RILEVATO IN SITO



Per quanto riguarda il Basso Fabbricato a deposito

Dal raffronto della situazione riscontrata in sito con la rappresentazione catastale, corrispondente anche alla situazione autorizzativa edilizia, risulta esserci CONFORMITÀ



PIANO TERRENO

Per quanto riguarda le tettoie, precarie e fatiscenti, le medesime non risultano censite al catasto fabbricati, né rappresentate in mappa al Catasto Terreni.

Trattandosi di manufatti difficilmente conservabili sotto il profilo edilizio, alla luce dei vigenti indici edilizi del PRGC, i medesimi non sono Regolarizzabili, da demolire.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Gli esecutati risultano essere gli intestatari catastali dei cespiti pignorati per voltura eseguita a seguito di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Ines Ragozzino del 30/12/2008 rep. n. 4007/974 registrato a Torino il 30/12/2008 al n.9064.

Tutti i dati riportati in atto sono corrispondenti con quelli effettivi.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: La casa di civile abitazione è dotata dei seguenti impianti:

1. impianto idrico-sanitario,
2. impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a pellet posta nel vano disimpegno del piano seminterrato, dichiarata dal debitore non più funzionante, della potenza sopra riportata di 35kw e radiatori in ghisa nei singoli locali
3. ACS (acqua calda sanitaria) con predisposizione tubazioni e attacco boiler, ma con boiler medesimo mancante.
4. impianto elettrico,
5. impianto TV

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti potrebbero essere conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente NON si pronuncia, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità. (idrica, elettrica e di adduzione riscaldamento e acqua calda sanitaria)

BENI IN LA LOGGIA VIA DANTE 12

**FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE CON
ANNESSO CORTILE DI PERTINENZA E BASSO
FABBRICATO NEL CORTILE**

DI CUI AL PUNTO A

In LA LOGGIA, via Dante 12, per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Fabbricato ad un piano fuori terra oltre a piano sottotetto e piano cantina con annesso cortile di pertinenza e basso fabbricato nel cortile, oltre a due tettoie precarie e fatiscenti, sempre insistenti sul cortile di pertinenza ovvero su terreno (ente urbano) della superficie catastale di mq.1154, e come in appresso:

1) Fabbricato ad uso civile abitazione ad un piano fuori terra oltre a piano sottotetto collegati da scala interna, e piano cantina con accesso da cortile così composto:

- al piano seminterrato: due cantine, corridoio comune e scala accessibile dal cortile esterno
- al piano terreno-rialzato (1 fuori terra) da: cucina, due bagni, tre camere, disimpegno di accesso ai locali anzidetti, scala di accesso al piano sottotetto e ulteriore disimpegno, oltre a due balconi accessibili anche da cortile prospicienti la cucina e una camera
- piano sottotetto allo stato grezzo a nudo tetto.

3) Basso fabbricato nel cortile costituito da univoco locale ad uso deposito

Il tutto costituente univoco corpo e posto alle complessive generali coerenze di: strada di accesso (via Dante) e particelle n.957-820 del F.3 con riferimento all'estratto della mappa del catasto terreni prodotto nei documenti allegati.

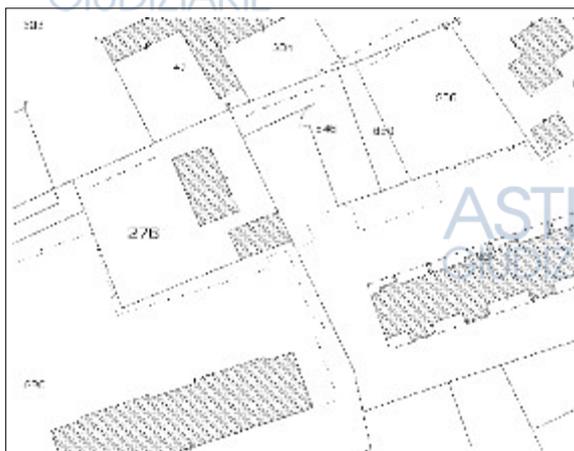
Il tutto insistente su terreno pertinenziale individuato al Catasto Terreni al F.3 particella 276 ente urbano di are 11,54, a seguito di tipo mappale del 26/04/2002 pratica n.153 in atti dal 26/04/2002 (n.8248.1/2002).

Identificazione catastale del fabbricato di civile abitazione:

- foglio 3 particella 276 sub. 3 (catasto fabbricati), via Dante n.12, piano: S-T-1, intestata a [REDACTED] proprietari per intero nelle quote di metà per ciascuno, categoria A/7, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale mq.163, Totale escluse aree scoperte mq.160, rendita €666,23, derivante da variazione nel classamento n.13817.1/1992 del 21/10/1992 pratica n.901013 e precedente fusione n..1387/1992 DOCFA 3427/95 che ha soppresso i precedenti identificativi F.3 particella 276 sub.1-2.

Identificazione catastale del basso fabbricato ad uso deposito nel cortile:

- foglio 3 particella 276 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 72 mq, Superficie Catastale Totale 73 mq, rendita € 133,87, via Dante 12, piano: T, intestata a [REDACTED], derivante da variazioni nel classamento n.73682.1/2009 del 10/07/2009 pratica n.TO0460472 e n.73671.1/2009 del 10/07/2009 pratica n.TO0460461 e precedente variazione del 23/02/1996 in atti dal 23/02/1996 unità edificate su aree di corte afferenti a 3/276/3 (n.G00899.1/1996).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel comune di La Loggia, un'area residenziale di recupero ove le zone limitrofe sono state edificate in epoche più recenti con complessi condominiali a quattro/cinque piani fuori terra. Trattasi di via interna ad arteria principale in zona pianeggiante con limitato traffico, nei pressi del concentrico comunale senza problemi di parcheggio.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

nella media



eccellente



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato ad uso di civile abitazione unifamiliare con annesso cortile di pertinenza, basso fabbricato ad uso deposito nel cortile, oltre a due tettoie, poste al fondo del cortile medesimo nella porzione libera adiacente il muro di confine con il parcheggio del condominio edificato sul lotto adiacente, una in aderenza al medesimo, entrambe, precarie e fatiscenti in materiali di recupero tipo assi di legno puntelli da cantiere e lastre ondulate.

Il fabbricato a cui si accede sia da cancello pedonale che da cancello carraio dall'area a cortile circostante, tramite tre scale esterne che dal piano cortile immettono al piano rialzato abitativo, è costituito da:

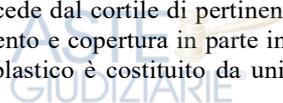
piano terreno composto da ingresso, disimpegno, tre camere, cucina, due servizi igienici, due balconcini praticabili anche dal cortile e scala di accesso al piano sottotetto

piano sottotetto costituito da univoco locale allo stato grezzo

piano seminterrato a cui si accede da scala accessibile solo dal cortile circostante, composto da disimpegno e due cantine.

Quanto al basso fabbricato ad uso deposito a cui si accede dal cortile di pertinenza tramite portone in ferro e vetro, con pareti perimetrali in blocchi di cemento e copertura in parte in struttura di legno con soprastanti tegole e in parte in lastre di materiale plastico è costituito da univoco locale senza suddivisioni interne

Il terreno di pertinenza, di forma rettangolare è suddiviso in due porzioni da muretto in pietra, ove in una porzione insistono il fabbricato di civile abitazione e il basso fabbricato a deposito con i relativi accessi pedonale e carraio e nell'altra porzione le tettoie precarie e fatiscenti. Tutto il terreno si presenta praticabile ma in stato di abbandono con in alcuni punti erbacce e vegetazione spontanea.





Delle Strutture:

strutture verticali: in muratura portante

solai: in voltini di mattoni pieni e/o cls. e laterizi.

copertura: a falde in orditura di legno per quanto riguarda il fabbricato a civile abitazione e parte in struttura di legno con soprastanti tegole e parte in lastre di materiale plastico per quanto riguarda il basso fabbricato a deposito.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battenti in legno e vetro camera per quanto riguarda il fabbricato ad abitazione e in metallo e vetro per quanto riguarda il basso fabbricato a deposito.

infissi esterni: gelosie in legno a battenti per quanto riguarda il fabbricato ad abitazione.

pavimentazione interna: in piastrelle di gres porcellanato nella cucina e due camere, in listoni di legno nell'altra camera e in piastrelle di cemento a colori e disegni nell'ingresso e disimpegno del piano terreno; in battuto di cemento al piano cantine e allo stato grezzo al piano sottotetto del fabbricato ad abitazione. In terra battuta nel basso fabbricato a deposito.

manto di copertura: in coppi su orditura in legno nel fabbricato ad abitazione e in lastre di materiale plastico per quanto riguarda il basso fabbricato a deposito

rivestimento esterno: intonacato al civile e tinteggiato, in cattivo stato

pavimentazione esterna: il cortile di pertinenza circostante al momento del sopraluogo risultava in stato di abbandono e non accessibili in tutte le sue parti, per quanto potuto accertare parrebbe in alcuni punti limitrofi al fabbricato ad abitazione pavimentato in battuto di cemento.

cancelli: ad un battente in ferro il cancello pedonale di accesso, in ringhiera di ferro a due battenti il successivo cancello carraio.

rivestimento interno: in piastrelle non a tutta altezza nei servizi igienici e nella parete cottura della cucina.

Scale: scala interna del fabbricato di civile abitazione con pedate in lastre di pietra, ringhiera in ferro e mancorrente in legno.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

termico: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a pellet posta nel vano disimpegno del piano seminterrato, dichiarata dal debitore non più funzionante, della potenza sopra riportata di 35kw e radiatori in ghisa nei singoli locali

idrico: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria con predisposizione





tubazioni e attacco boiler, ma con boiler medesimo mancante



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*

Fabbricato civile abitazione					
descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terreno	127,00	x	100 %	=	127,00
piano sottotetto	132,00	x	20 %	=	26,00
piano cantine	75,00	x	20 %	=	15,00
balconi	7,44	x	25 %	=	1,86
loggia ingresso, ora chiusa non sanabile	7,62	x	25 %	=	1,90
Terreno pertinenziale	756,61	x	1 %	=	7,56
Totale:	1.105,67				179,32

Calcolo superfici accessori

Basso fabbricato ad uso deposito					
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Basso fabbricato ad uso deposito nel cortile di pertinenza	75,40	x	50 %	=	37,70
Totale:	75,40				37,70



FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE VEDUTE ESTERNE



tecnico incaricato: DOTT. ARCH. [REDACTED]

Pagina 13 di 18



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



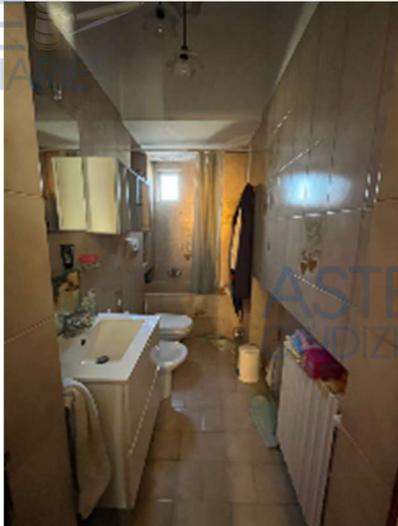
BASSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO

ASTE
GIUDIZIARIE



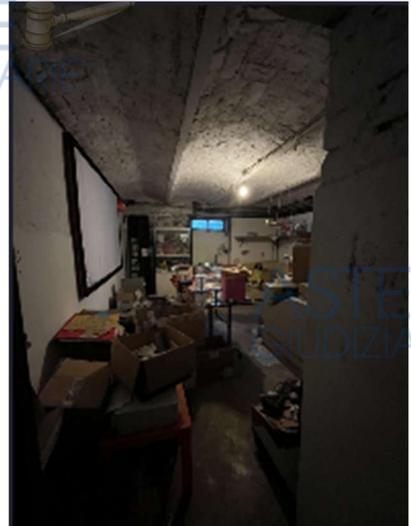
VEDUTE INTERNE CUCINA E SCALA DI ACCESSO AL PIANO SOTTOTETTO

ASTE
GIUDIZIARIE



VEDUTE INTERNE BAGNO E CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE



VEDUTA INTERNA CANTINA

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

tecnico incaricato: DOTT. ARCH. [REDACTED]

Pagina 14 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE



CORTILE DI PERTINENZA



TETTOIE FONDO CORTILE PRECARIE E FATISCENTI

ACCESSORI:

Identificazione catastale del basso fabbricato ad uso deposito:

- foglio 3 particella 276 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 72 mq, Superficie Catastale 73 mq, rendita € 133,87, via Dante 12, piano: T, intestata a [REDACTED], [REDACTED], derivante da variazioni nel classamento n.73682.1/2009 del 10/07/2009 pratica n.TO0460472 e n.73671.1/2009 del 10/07/2009 pratica n.TO0460461 e precedente variazione del 23/02/1996 in atti dal 23/02/1996 unità edificate su aree di corte afferenti a 3/276/3 (n.G00899.1/1996)

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: 19/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa unifamiliare indipendente sui quattro lati del 1970, ristrutturata internamente per quanto riguarda il piano terreno; il piano abitativo, che si sviluppa su un piano, è composto da ampio ingresso-disimpegno, salone, cucina abitabile, due camere, bagno e ripostiglio, oltre a terrazzo, balcone, piano cantinato con tre locali di sgombero e locale caldaia, piano sottotetto ad uso locale di sgombero; cortile privato. Riscaldamento autonomo con radiatori a metano e impianto fotovoltaico

Indirizzo: via Tetti Aiassa 55

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 1.196,00 Euro/mq

Sconto trattativa 7%

Prezzo 278.070,00 pari a circa €/mq. 1.112,00

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa indipendente su quattro lati a due piani f.t., del 1960 da ristrutturare-non abitabile, divisa in sei locali con zona giorno al primo piano composta da ingresso su scale, soggiorno con cucina, camera ospiti/soggiorno, tre camere, bagno e ripostiglio; piano inferiore con box auto e cantina e piano seminterrato a tavernetta; cortile di pertinenza circostante. Riscaldamento autonomo a radiatori a metano

Indirizzo: vicolo Alfieri

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

Sconto trattativa 7%

Prezzo 265.050,00 pari a circa €/mq. 883,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/04/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: casa indipendente su tre lati, del 1960, da ristrutturare, composta da piano principale con ingresso-disimpegno, ampio soggiorno, cucina, due camere, bagno e ripostiglio; piano inferiore sottostante con locali magazzino ripostiglio e garage. Riscaldamento autonomo con radiatori a metano.

Indirizzo: via Guglielmo Marconi 14

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 179.000,00 pari a 1.119,00 Euro/mq

Sconto trattativa 7%

Prezzo 166,470,00 pari a circa €/mq. 1.040,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2024-Centrale/ strada Belvedere SS 20 del Col di Tenda -ville e villini-stato conservativo normale (31/12/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.650,00

Borsinoimmobiliare.it-ville e villini -zona centro-strada Belvedere SS 20 del Col di Tenda (aprile 2025)

Valore minimo: 967,00

Valore massimo: 1.388,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare), propone un valore medio unitario di **€1.200,00** a cui applica quivi di seguito dei coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile :

•**Coefficienti di correzione della stima**

1. in base allo stato di conservazione dell'edificio: di oltre 20 anni, necessitante di



- manutenzione straordinaria di facciata e rifacimento copertura.....coeff. **0,80**
2. in base allo stato interno dei locali abitativi: ristrutturati in epoca non recente.....coeff. **1,00**
3. in base all'ubicazione: in zona centrale ben servita dai mezzi pubblici.....coeff. **1,05**

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€ 1.200,00 x (0,80x1,00x1,05) = in arr. € 1.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	179,32	x	1.000,00	=	179.320,00
Valore superficie accessori:	37,70	x	1.000,00	=	37.700,00
					217.020,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 217.020,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 217.020,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima

La scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo, stabilendo un equo prezzo unitario e applicandolo alla superficie commerciale, basandosi su recenti transazioni per immobili simili in zona e/o sulle richieste di mercato ricavate dalle indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare quivi allegati).

Da tali indagini sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario così ricavato, che si intende comprensivo di tutto quanto in accessorio possa in evenienza sussistere, sono poi stati applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali quivi di seguito riportate sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione (il CTU rimanda a quanto sopra riportato in merito all'importo di cancellazione dell'ipoteca giudiziale).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Archivio Notarile di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico del comune di Trana, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

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	fabbricato di civile abitazione con annesso cortile di pertinenza e basso fabbricato nel cortile	179,32	37,70	217.020,00	217.020,00
				217.020,00 €	217.020,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 209.520,00

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 e per eventuali difformità o danni sfuggiti al CTU al momento del sopralluogo.

€. 10.476,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 917,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 27,00

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

€. 198.100,00

data 20/04/2025

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. [REDACTED]



il tecnico incaricato: DOTT. ARCH. [REDACTED]

