



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 610/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

\*dati oscurati\* - \*dati oscurati\*

DEBITORE:

\*dati oscurati\*

GIUDICE:

Dott.sa Nicoletta Aloj

## INTEGRAZIONE DI CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

15/09/2023

22/02/2024

22/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 610/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO Via Tempio Pausania 39 int.26, della superficie commerciale di **148,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*dati oscurati\*)

Appartamento al piano quinto, composto da soggiorno, due camere, cucina, due bagni, disimpegno, cabina armadio, ripostiglio e n. tre balconi, al piano interrato un vano uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,70m.

Identificazione catastale:

- **foglio 1392 particella 129 sub. 23** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.178,81€, indirizzo catastale: Via Tempio Pausania n.39 interno 26, piano: S1-5, intestato a \*dati oscurati\*

Coerenze: Vano scala condominiale a due lati, ascensore, soprasuolo cortile, soprasuolo via Tempio Pausania, edificio di via Tempio Pausania n.39/24.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2015.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>148,55 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 243.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 243.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/09/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*dati oscurati\* con preliminare di compravendita, stipulato il 08/08/2014, trascritto il 03/12/2019 a Torino 1 ai nn. 49626/35982 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento).

Preliminare di vendita- scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente - Numero di repertorio 2433/2018 del 23/05/2018

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente e parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e tratte dalla certificazione ipotecaria agli atti, si rilevano le formalità elencate.

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**DOMANDA GIUDIZIALE**, trascritta il 10/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28800/20529, a favore di \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*, derivante da domanda giudiziale per il Tribunale di Torino del 06/07/2018 rep. n. 168/2018.

La formalità è riferita solamente a Immobili a NCEU foglio 1392 part.129 sub 23 cat. A/2; foglio 1392 part.129 sub 6 cat. C/6; foglio 1392 part.129 sub 10 cat. C/6;

**DOMANDA GIUDIZIALE**, trascritta il 19/12/2017 a Torino 1 ai nn. 50572/35633, a favore di \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*, derivante da domanda giudiziale (accertamento per sottoscrizione atti) per il Tribunale di Torino del 18/12/2017 rep. n. 222.

La formalità è riferita solamente a immobili al NCEU foglio 1392 part.129 sub. 23 cat. A/2; foglio 1392 part.129 sub. 6 cat. C/6; foglio 1392 part.129 sub. 10 cat. C/6;

###### 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:

**Sentenza traslativa**, trascritta il 13/12/2019 a Torino 1 ai nn. 51839/37644, a favore di \*dati oscurati\* \*dati oscurati\*, contro \*DATI OSCURATI\*, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Torino del 20/11/2019 n. rep. 16948/2018.

La formalità è riferita solamente a immobili al C.F. Foglio 1392 part.129 sub.23 Cat. A/2; Foglio 1392 part.129 sub.6 Cat. C/6; Foglio 1392 part.129 sub.10 Cat. C/6;

Al quadro D si specifica che il Tribunale di Torino disponeva il trasferimento in favore di \*dati oscurati\* degli immobili condizionando il trasferimento al pagamento del prezzo di € 90.000 da parte di quest'ultimo, ed ulteriormente condizionando il pagamento del suddetto prezzo alla cancellazione da parte di \*dati oscurati\* delle ipoteche iscritte in favore di \*dati oscurati\* in data 31/03/2016 ai nn. 10205/1562. Si precisa che la sentenza non è passata in giudicato.

**Preliminare di vendita**, stipulata il 08/08/2014, trascritta il 03/12/2019 a Torino 1 ai nn. 49626/35982, a favore di \*DATI OSCURATI\*, contro \*DATI OSCURATI\*, derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE ACCERTATA GIUDIZIALMENTE DEL 23/05/2018 Numero di repertorio 2433/2018.

La formalità è riferita solamente a NCEU foglio 1392 particella 129 natura C-fabbricato in corso di costruzione - foglio 1392 particella 130 natura C-fabbricato in corso di costruzione.

Al quadro D si specifica che oggetto della promessa di vendita risultano le unità facenti parte del fabbricato a costruirsi e precisamente: appartamento al piano 5, al piano interrato un locale ad uso box e due locali ad uso cantina.

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 06/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28149/4575, a favore di \*dati oscurati\* , contro \*dati oscurati\*, derivante da Decreto ingiuntivo atto giudiziario per il Tribunale di Torino del 23/05/2018 rep. n. 1199/2018.

Importo ipoteca: 25.000.

Importo capitale: 10.155,29.

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione oltre altri

**IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 06/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28149/4576, a favore \*dati oscurati\* , contro \*dati oscurati\*, derivante da Decreto ingiuntivo atto giudiziario per il Tribunale di Torino del 10/05/2018 rep. n. 1201/2018.

Importo ipoteca: 15.000.

Importo capitale: 5.970,66

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione oltre altri.

**IPOTECA VOLONTARIA annotata**, iscritta il 14/02/2014 a Torino 1 ai nn. 4978/569, a favore di \*dati oscurati\* \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\* , derivante da atto notarile a rogito Notaio [REDACTED] del 12/02/2014n.rep.30859/19587.

Importo ipoteca: 1.760.000.

Importo capitale: 880.000.

Durata ipoteca: anni 15.

Frazionamento in quota annotato in data 31/03/2016 ai nn. 10205/1562 per atto a rogito notaio [REDACTED] del 22/03/2016, n. rep. 32591/20921, sugli immobili oggetto di relazione ricadono, rispettivamente:

- Lotto 2 foglio 1392 part. 129 sub. 6 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 4 foglio 1392 part. 129 sub. 10 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 8 foglio 1392 part. 129 sub. 14 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 14 foglio 1392 part. 129 sub. 23 (quota capitale € 201.033,00 quota ipoteca € 402.066,00)

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**PIGNORAMENTO**, trascritto il 21/09/2022 a Torino 1 ai nn. 40213/29992, a favore di \*DATI OSCURATI\* , contro \*DATI OSCURATI\* , derivante da Atto giudiziario del 05/09/2022 Numero di repertorio 20759

**PIGNORAMENTO**, trascritto il 03/11/2022 a Torino 1 ai nn. 47027/35152, a favore di \*DATI OSCURATI\* , contro \*DATI OSCURATI\* , derivante da Atto giudiziario del 17/10/2022 Numero di repertorio 25324

### 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:	<b>€ 1.800,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Da ripartizione spese esercizio 2022. L'amministratore di condominio ha fornito le sole spese di esercizio e non di riscaldamento.

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Il regolamento di condominio fornito dall'amministratore di condominio è privo degli estremi di registrazione. Il regolamento illustra diritti e doveri normalmente presenti.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: comune con usi civici in fase di definizione" (ricerche effettuate presso la banca Dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'immobile ceduto in permuta è stato demolito per ospitare la costruzione attuale.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*DATI OSCURATI\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 01/08/2013)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*dati oscurati\*

per la quota di originaria consistenza degli immobili di relazione, in forza di Atto di Permuta a rogito Notaio [REDACTED] del 19/07/2013 n. rep. 30413/19243 (fino al 01/08/2013), trascritto il 01/08/2013 a Torino I ai nn. 27884/19696.

Il trasferimento riguarda un immobile che verrà in seguito demolito per la costruzione dell'attuale sullo stesso sedime.

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO trascritta ai nn.4249/3003 in data 22/02/1993, a seguito di atto per notaio [REDACTED] del 05/01/1993, n.rep.94265, iscritto il 01/02/1993 nel Registro delle Successioni della Pretura di Torino, con cui \*dati oscurati\*, accettava con beneficio di inventario l'eredità di \*dati oscurati\*.

VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTI, trascritto ai nn.28584/22396 in data 29/12/1983, a seguito di atto notarile a rogito Notaio [REDACTED] di Torino del 01/12/1983, n.rep.134184/25988, a favore, tra l'altro, dell' \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio edilizio del comune di Torino e riferita all'unità immobiliare in oggetto, le pratiche edilizie che hanno autorizzato lo stato attuale dell'immobile sono quelle elencate. Non sono presenti richieste di autorizzazioni edilizie successive al 2015.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1, intestata a \*DATI OSCURATI\*, per lavori di COMPLETAMENTO EDILIZIO, presentata il 11/04/2012 con il n. 2012 I 6852 di protocollo, rilasciata il 14/01/2014 con il n. 1 di protocollo

Denuncia delle opere N. **2014 18 5568**, intestata a \*dati oscurati\* - \*dati oscurati\*, per lavori di CEMENTO ARMATO 2012/1/6852, presentata il 03/04/2014 con il n. 2014 18 5568 di protocollo.  
In corso di istruttoria

Permesso di Costruire in variante N. **283**, intestata a \*DATI OSCURATI\*, per lavori di PERMESSO DI COSTRUIRE VAR. 1/2014 RINUNCIA, presentata il 30/07/2015 con il n. 2015 1 14193 di protocollo, agibilità del 31/03/2016 con il n. 42 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) Misto M1 Art. 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico Art. 12 e Art. 8 Area AV I tipi di intervento consentiti sono tutti, dal completamento fl alla sostituzione edilizia. All'interno delle unità immobiliari è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli importi illustrati debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, si dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che l'ufficio tecnico comunale vorrà impartire. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura della proprietà, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili da parte dei competenti uffici pubblici

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

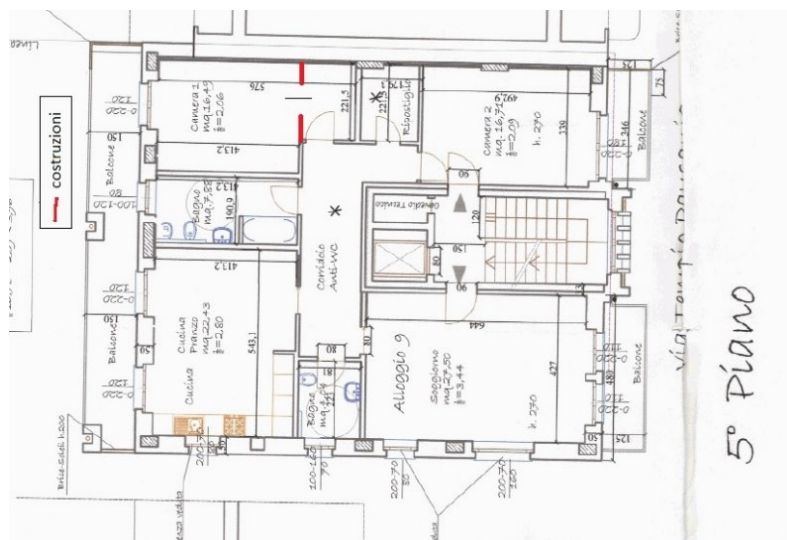
Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica della disposizione planimetrica (tramezzi per la realizzazione della cabina armadio non autorizzati)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per regolarizzare l'appartamento con conservazione delle opere, si dovrà presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art.6 bis comma 2 del D.P.R. 380/01 - C.I.L.A., per la quale si prevede una sanzione di € 1.000,00.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi professionali: € 2.000,00



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

La planimetria catastale è **conforme** alla disposizione dell'appartamento.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 39 INT.26

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a Torino Via Tempio Pausania 39 int.26, della superficie commerciale di **148,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*dati oscurati\*)

Appartamento al piano quinto, occupante tutto il piano, composto da soggiorno, due camere, cucina, due bagni, disimpegno, cabina armadio, ripostiglio e n. tre balconi, al piano interrato un vano uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 129 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.178,81 Euro, indirizzo catastale: Via Tempio Pausania n.39 interno 26, piano: S1-5, intestato a \*dati oscurati\*
- Coerenze: Vano scala condominiale a due lati, ascensore, soprasuolo cortile, soprasuolo via Tempio Pausania, edificio di via Tempio Pausania n.39/24.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in Torino, quartiere Santa Rita al confine con Mirafiori, in via Tempio Pausania n.39 interno 26, al piano quinto (6° f.t.) con ascensore. Stabile terminato nel 2015 di nuova costruzione.

Edificio condominiale di sette piani fuori terra finito con rivestimento di ceramica colore grigio e inserti in mattone paramano. Parti condominiali esterne ed interne in ottimo stato di manutenzione.

Appartamento occupante tutto il piano, inizialmente con due ingressi uno dei quali tamponato internamente. Ingresso su soggiorno dotato di balcone e n.2 prese di luce ad altezza maggiore di 2m da terra, una delle quali esistente ma celata dalla mobilia. Accedendo al disimpegno si giunge alla cucina, due camere, una con cabina armadio, due bagni e ripostiglio. Sul lato cortile il balcone occupa tutta la lunghezza dell'alloggio; un altro balcone si apre sulla seconda camera. Anche nella cucina è presente una presa di luce tamponata internamente per permettere l'apposizione di mobili.

Porta blindata con videocitofono, porte in legno laccato bianco in parte a scrigno e in parte ad anta,

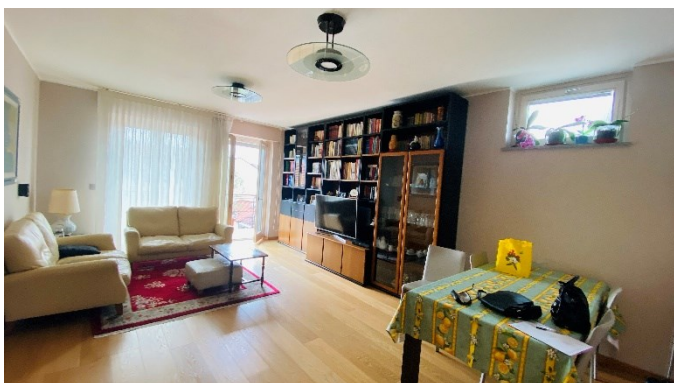


serramenti in pvc doppia camera di colore bianco con avvolgibili. Pavimento in legno, in ceramica in cucina e nei servizi igienici.

Nell'alloggio sono presenti n.4 split per l'aria condizionata accoppiati a due motori esterni posti sul balcone lato cortile; sono climatizzate le due camere, il soggiorno e la cucina. E' presente un piccolo impianto di ventilazione meccanica. Il riscaldamento è a pavimento con pannelli radianti servito da teleriscaldamento che serve alla fornitura di acqua calda condominiale.

Appartamento di tre arie, molto luminoso.

Al piano interrato un vano uso cantina.







CLASSE ENERGETICA:

[57.6725 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2015 210633 0047 registrata in data 12/11/2015

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	140,00	x	100 %	=	140,00
balconi	26,00	x	30 %	=	7,80
cantina	3,00	x	25 %	=	0,75
<b>Totale:</b>	<b>169,00</b>				<b>148,55</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Appartamento Santa Rita

Indirizzo: corso Orbassano 232

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 249.000,00 pari a 1.915,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 224.100,00 pari a 1.723,85 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: corso Orbassano 235

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 319.000,00 pari a 2.170,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 287.100,00 pari a 1.953,06 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: corso Orbassano 260

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 259.000,00 pari a 1.992,31 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 233.100,00 pari a 1.793,08 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione. La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza compresa tra il 5 e il 7%.

Si considerano comparabili in zona estratti dal mercato immobiliare ai quali si applica una riduzione del prezzo entro il 10% per sconto di trattativa.

Le fonti di informazione consultate sono: osservatori del mercato immobiliare OMI - FIAIP.

L'unità immobiliare è occupata con titolo opponibile alla procedura, pertanto la valutazione subirà un decurtamento del valore del prezzo di vendita.

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	224.100,00	287.100,00	233.100,00
Consistenza	148,55	130,00	147,00	130,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.915,38	2.170,07	1.992,31
livello di piano	5,00	7,00	5,00	6,00

livello di manutenzione (1-5)	5,00	2,00	4,00	3,00
----------------------------------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	186,75	239,25	194,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.723,85	1.723,85	1.723,85
livello di piano	5 %	11.205,00	14.355,00	11.655,00
livello di manutenzione (1-5)	10 %	22.410,00	28.710,00	23.310,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		224.100,00	287.100,00	233.100,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		31.977,35	2.671,96	31.977,35
livello di piano		-22.410,00	0,00	-11.655,00
livello di manutenzione (1-5)		67.230,00	28.710,00	46.620,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>300.897,35</b>	<b>318.481,96</b>	<b>300.042,35</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **306.473,88**  
 Divergenza: 5,79% < 7%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,55 x 2.063,10 = **306.473,88**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Descrizione	importo
titolo opponibile (preliminare di vendita)	-61.294,78
Arrotondamento	-179,11

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 245.000,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 245.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	148,55	0,00	245.000,00	245.000,00
				<b>245.000,00 €</b>	<b>245.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 243.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 243.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 610/2022

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** box singolo a TORINO Via Tempio Pausania 39 int. 26, quartiere Santa Rita-Mirafiori, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*dati oscurati\*)  
 Autorimessa al primo piano interrato costituita da un vano con rientranza nel lato opposto all'ingresso. Accesso con basculante manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 3m.

Identificazione catastale:

- **foglio 1392 particella 129 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 123,64 Euro, indirizzo catastale: Via Tempio Pausania n. 39 Interno 26D, piano: S1, intestato a \*DATI OSCURATI\* Sede in TORINO (TO) , derivante da Variazione del 10/11/2015 Pratica n. TO0487902 in atti dal 10/11/2015 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 282201.1/2015)  
 Coerenze: corsia di manovra, altra autorimessa, muro di confine con sottosuolo di via Tempio Pausania, vano scale, cantina e disimpegno condominiale.

Immobile costruito nel 2015.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>19,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 17.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/09/2023</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*dati oscurati\* con preliminare di compravendita, stipulato il 08/08/2014, trascritto il 03/12/2019 a Torino 1 ai nn. 49626/35982 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Preliminare di vendita- scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente - Numero di repertorio 2433/2018 del 23/05/2018

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente e parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e tratte dalla certificazione ipotecaria agli atti, si rilevano le formalità elencate.

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

###### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**DOMANDA GIUDIZIALE**, trascritta il 10/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28800/20529, a favore di \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*, derivante da domanda giudiziale per il Tribunale di Torino del 06/07/2018 rep. n. 168/2018.

La formalità è riferita solamente a Immobili a NCEU foglio 1392 part.129 sub 23 cat. A/2; foglio 1392 part.129 sub 6 cat. C/6; foglio 1392 part.129 sub 10 cat. C/6;

**DOMANDA GIUDIZIALE**, trascritta il 19/12/2017 a Torino 1 ai nn. 50572/35633, a favore di \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*, derivante da domanda giudiziale (accertamento per sottoscrizione atti) per il Tribunale di Torino del 18/12/2017 rep. n. 222.

La formalità è riferita solamente a immobili al NCEU foglio 1392 part.129 sub. 23 cat. A/2; foglio 1392 part.129 sub. 6 cat. C/6; foglio 1392 part.129 sub. 10 cat. C/6;

###### 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:

**Sentenza traslativa**, trascritta il 13/12/2019 a Torino 1 ai nn. 51839/37644, a favore di \*dati oscurati\* \*dati oscurati\*, contro \*DATI OSCURATI\*, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Torino del 20/11/2019 n. rep. 16948/2018. La formalità è riferita solamente a immobili al C.F. Foglio 1392 part.129 sub.23 Cat. A/2; Foglio 1392 part.129 sub.6 Cat. C/6; Foglio 1392 part.129 sub.10 Cat. C/6; Al quadro D si specifica che il Tribunale di Torino disponeva il trasferimento in favore di \*dati oscurati\* degli immobili condizionando il trasferimento al pagamento del prezzo di € 90.000 da parte di quest'ultimo, ed ulteriormente condizionando il pagamento del suddetto prezzo alla cancellazione da parte di \*dati oscurati\* delle ipoteche iscritte in favore di \*dati oscurati\* in data 31/03/2016 ai nn. 10205/1562. Si precisa che la sentenza non è passata in giudicato.

**Preliminare di vendita**, stipulato il 08/08/2014, trascritto il 03/12/2019 a Torino 1 ai nn. 49626/35982, a favore di \*DATI OSCURATI\*, contro \*DATI OSCURATI\*, derivante da scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente del 23/05/2018 Numero di repertorio 2433/2018.

La formalità è riferita solamente a NCEU foglio 1392 particella 129 natura C-fabbricato in corso di costruzione - foglio 1392 particella 130 natura C-fabbricato in corso di costruzione.

Al quadro D si specifica che oggetto della promessa di vendita risultano le unità facenti parte del fabbricato a costruirsi e precisamente: appartamento al piano 5, al piano interrato un locale ad uso box e due locali ad uso cantina.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 06/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28149/4575, a favore di \*dati oscurati\* , contro \*dati oscurati\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto giudiziario per il Tribunale di Torino del 23/05/2018 rep. n. 1199/2018.

Importo ipoteca: 25.000.

Importo capitale: 10.155,29.

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione oltre altri

**IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 06/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28149/4576, a favore \*dati oscurati\* , contro \*dati oscurati\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto giudiziario per il Tribunale di Torino del 10/05/2018 rep. n. 1201/2018.

Importo ipoteca: 15.000.

Importo capitale: 5.970,66

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione oltre altri.

**IPOTECA VOLONTARIA annotata**, iscritta il 14/02/2014 a Torino 1 ai nn. 4978/569, a favore di \*dati oscurati\* \*dati oscurati\* , contro \*dati oscurati\* , derivante da atto notarile a rogito Notaio [REDACTED] del 12/02/2014n.rep.30859/19587.

Importo ipoteca: 1.760.000.

Importo capitale: 880.000.

Durata ipoteca: anni 15.

Frazionamento in quota annotato in data 31/03/2016 ai nn. 10205/1562 per atto a rogito notaio [REDACTED] del 22/03/2016, n. rep. 32591/20921, sugli immobili oggetto di relazione ricadono, rispettivamente:

- Lotto 2 foglio 1392 part. 129 sub. 6 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 4 foglio 1392 part. 129 sub. 10 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 8 foglio 1392 part. 129 sub. 14 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 14 foglio 1392 part. 129 sub. 23 (quota capitale € 201.033,00 quota ipoteca € 402.066,00)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO**, trascritto il 21/09/2022 a Torino 1 ai nn. 40213/29992, a favore di \*DATI OSCURATI\* , contro \*DATI OSCURATI\* , derivante da Atto giudiziario del 05/09/2022 Numero di repertorio 20759

**PIGNORAMENTO**, trascritto il 03/11/2022 a Torino 1 ai nn. 47027/35152, a favore di \*DATI OSCURATI\* , contro \*DATI OSCURATI\* , derivante da Atto giudiziario del 17/10/2022 Numero di repertorio 25324

*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:	<b>€. 140,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Da ripartizione spese esercizio 2022. La spesa annuale indicativa dei box è di circa 140€  
L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Il regolamento di condominio fornito dall'amministratore di condominio è privo degli estremi di registrazione. Il regolamento illustra diritti e doveri normalmente presenti.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: comune con usi civici in fase di definizione" (ricerche effettuate presso la banca Dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi



Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*DATI OSCURATI\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 01/08/2013)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*dati oscurati\* per la quota di originaria consistenza degli immobili di relazione, in forza di Atto di Permuta a rogito Notaio [REDACTED] del 19/07/2013 n. rep. 30413/19243 (fino al 01/08/2013), trascritto il 01/08/2013 a Torino 1 ai nn. 27884/19696.

Il trasferimento riguarda un immobile che verrà in seguito demolito per la costruzione dell'attuale sullo stesso sedime.

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO trascritta ai nn.4249/3003 in data 22/02/1993, a seguito di atto per notaio [REDACTED] del 05/01/1993, n.rep.94265, iscritto il 01/02/1993 nel Registro delle Successioni della Pretura di Torino, con cui \*dati oscurati\*, accettava con beneficio di inventario l'eredità di \*dati oscurati\*.

VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTI, trascritto ai nn.28584/22396 in data 29/12/1983, a seguito di atto notarile a rogito Notaio [REDACTED] di Torino del 01/12/1983, n.rep.134184/25988, a favore, tra l'altro, dell' \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

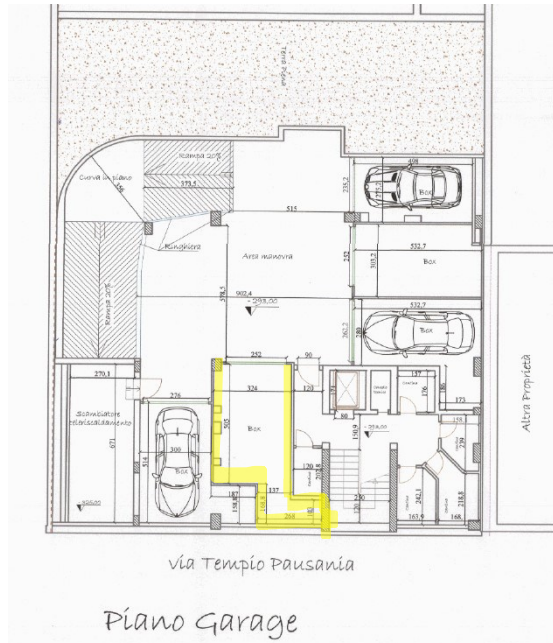
### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1, intestato a \*DATI OSCURATI\*, per lavori di COMPLETAMENTO EDILIZIO, presentata il 11/04/2012 con il n. 2012 1 6852 di protocollo, rilasciata il 14/01/2014 con il n. 1 di protocollo

Denuncia delle opere N. 2014 18 5568, intestata ad \*dati oscurati\* - \*dati oscurati\*, per lavori di CEMENTO ARMATO 2012/1/6852, presentata il 03/04/2014 con il n. 2014 18 5568 di protocollo.

In corso di istruttoria

Permesso di Costruire in variante N. 283, intestata a \*DATI OSCURATI\*, per lavori di PERMESSO DI COSTRUIRE VAR. 1/2014 RINUNCIA, presentata il 30/07/2015 con il n. 2015 1 14193 di protocollo, agibilità del 31/03/2016 con il n. 42 di protocollo



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) Misto M1 Art. 12. Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree a verde pubblico ed a verde assoggettato all'uso pubblico Art. 12 e Art. 8 Area AV I tipi di intervento consentiti sono tutti, dal completamento fl alla sostituzione edilizia. All'interno delle unità immobiliari è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'autorimessa è conforme al titolo edilizio - Permesso di Costruire in variante n. 283.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale è conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 39 INT. 26, QUARTIERE SANTA RITA-MIRAFIORI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a TORINO Via Tempio Pausania 39 int. 26, quartiere Santa Rita-Mirafiori, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*dati oscurati\*)

Autorimessa al primo piano interrato costituita da un vano con rientranza nel lato opposto all'ingresso. Accesso con basculante manuale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 3m.

Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 129 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 123,64 Euro, indirizzo catastale: Via Tempio Pausania n. 39 Interno 26D, piano: S1, intestato a \*DATI OSCURATI\* Sede in TORINO (TO) , derivante da VARIAZIONE del 10/11/2015 Pratica n. TO0487902 in atti dal 10/11/2015 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 282201.1/2015)  
Coerenze: corsia di manovra, altra autorimessa, muro di confine con sottosuolo di via Tempio Pausania, vano scale, cantina e disimpegno condominiale.

Immobile costruito nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al primo piano interrato costituita da un vano con rientranza nel lato opposto all'ingresso. La rientranza si presta all'utilizzo come deposito.

Accesso con basculante manuale con aerazione. Dotato di illuminazione interna. L'accesso permette facilità di manovra.



## 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
autorimessa	19,00	x	100 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le fonti per stabilire il più probabile prezzo di mercato sono gli osservatori del mercato immobiliare OMI - FIAIP, Sulla base delle ricerche di mercato condotte sugli annunci presenti in zona, si valuta congruo, per immobili di recente costruzione, il valore di € 1.100,00 al mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 1.100,00 = **20.900,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
immobile con titolo opponibile	-4.180,00
arrotondamento	280,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	19,00	0,00	17.000,00	17.000,00

17.000,00 €

17.000,00 €

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

€: 0,00 **Valore di Mercato del****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 610/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **box singolo** a TORINO via Tempio Pausania 39 int. 26, quartiere Santa Rita - Mirafiori, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*dati oscurati\*)  
Autorimessa al piano terra costituita da un vano unico ubicato in posizione frontale alla breve rampa di accesso.

Identificazione catastale:

- **foglio 1392 particella 129 sub. 10** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 91,10 €, indirizzo catastale: VIA TEMPIO PAUSANIA n. 39 Interno 26C, piano: T, intestato a \*DATI OSCURATI\* Sede in TORINO (TO) , derivante da VARIAZIONE del 10/11/2015 Pratica n. TO0487902 in atti dal 10/11/2015 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 282201.1/2015)  
Coerenze: Corsia di manovra, rampa carrabile, muro di confine su cortile condominiale, altra autorimessa.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/09/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*dati oscurati\* con preliminare di compravendita, stipulato il 08/08/2014, trascritto il 03/12/2019 a Torino 1 ai nn. 49626/35982 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).  
Preliminare di vendita- scrittura privata con sottoscrizione accertata giudizialmente - Numero di repertorio 2433/2018 del 23/05/2018

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente e parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00 taxa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e tratte dalla certificazione ipotecaria agli atti, si rilevano le formalità elencate.

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

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

**DOMANDA GIUDIZIALE**, trascritta il 10/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28800/20529, a favore di \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*, derivante da domanda giudiziale per il Tribunale di Torino del 06/07/2018 rep. n. 168/2018.

La formalità è riferita solamente a Immobili a NCEU foglio 1392 part.129 sub 23 cat. A/2; foglio 1392 part.129 sub 6 cat. C/6; foglio 1392 part.129 sub 10 cat. C/6;

**DOMANDA GIUDIZIALE**, trascritta il 19/12/2017 a Torino 1 ai nn. 50572/35633, a favore di \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*, derivante da domanda giudiziale (accertamento per sottoscrizione atti) per il Tribunale di Torino del 18/12/2017 rep. n. 222.

La formalità è riferita solamente a immobili al NCEU foglio 1392 part.129 sub. 23 cat. A/2; foglio 1392 part.129 sub. 6 cat. C/6; foglio 1392 part.129 sub. 10 cat. C/6;

##### *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:*

**Sentenza traslativa**, trascritta il 13/12/2019 a Torino 1 ai nn. 51839/37644, a favore di \*dati oscurati\* \*dati oscurati\*, contro \*DATI OSCURATI\* , derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Torino del 20/11/2019 n. rep. 16948/2018.

La formalità è riferita solamente a immobili al C.F. Foglio 1392 part.129 sub.23 Cat. A/2; Foglio 1392 part.129 sub.6 Cat. C/6; Foglio 1392 part.129 sub.10 Cat. C/6; .

Al quadro D si specifica che il Tribunale di Torino disponeva il trasferimento in favore di \*dati oscurati\* degli immobili condizionando il trasferimento al pagamento del prezzo di € 90.000 da parte di quest'ultimo, ed ulteriormente condizionando il pagamento del suddetto prezzo alla cancellazione da parte di \*dati oscurati\* delle ipoteche iscritte in favore di \*dati oscurati\* in data 31/03/2016 ai nn.10205/1562. Si precisa che la sentenza non è passata in giudicato.

**Preliminare di vendita**, stipulata il 08/08/2014, trascritta il 03/12/2019 a Torino 1 ai nn. 49626/35982, a favore di \*DATI OSCURATI\*, contro \*DATI OSCURATI\*, derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE ACCERTATA GIUDIZIALMENTE DEL 23/05/2018 Numero di repertorio 2433/2018.

La formalità è riferita solamente a NCEU foglio 1392 particella 129 natura C-fabbricato in corso di costruzione - foglio 1392 particella 130 natura C-fabbricato in corso di costruzione.

Al quadro D si specifica che oggetto della promessa di vendita risultano le unità facenti parte del fabbricato a costruirsi e precisamente: appartamento al piano 5, al piano interrato un locale ad uso boxe due locali ad uso cantina.



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 06/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28149/4575, a favore di \*dati oscurati\* , contro \*dati oscurati\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto giudiziario per il Tribunale di Torino del 23/05/2018 rep. n. 1199/2018.

Importo ipoteca: 25.000.

Importo capitale: 10.155,29.

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione oltre altri

**IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 06/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28149/4576, a favore di \*dati oscurati\* , contro \*dati oscurati\* , derivante da Decreto ingiuntivo atto giudiziario per il Tribunale di Torino del 10/05/2018 rep. n. 1201/2018.

Importo ipoteca: 15.000.

Importo capitale: 5.970,66

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione oltre altri.

**IPOTECA VOLONTARIA annotata**, iscritta il 14/02/2014 a Torino 1 ai nn. 4978/569, a favore di \*dati oscurati\* \*dati oscurati\* , contro \*dati oscurati\* , derivante da atto notarile a rogito Notaio ██████████ del 12/02/2014 n. rep. 30859/19587.

Importo ipoteca: 1.760.000.

Importo capitale: 880.000.

Durata ipoteca: anni 15.

Frazionamento in quota annotato in data 31/03/2016 ai nn. 10205/1562 per atto a rogito notaio ██████████ del 22/03/2016, n. rep. 32591/20921, sugli immobili oggetto di relazione ricadono, rispettivamente:

- Lotto 2 foglio 1392 part. 129 sub. 6 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 4 foglio 1392 part. 129 sub. 10 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 8 foglio 1392 part. 129 sub. 14 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 14 foglio 1392 part. 129 sub. 23 (quota capitale € 201.033,00 quota ipoteca € 402.066,00)

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**PIGNORAMENTO**, trascritto il 21/09/2022 a Torino 1 ai nn. 40213/29992, a favore di \*DATI OSCURATI\* , contro \*DATI OSCURATI\* , derivante da Atto giudiziario del 05/09/2022 Numero di repertorio 20759.

**PIGNORAMENTO**, trascritto il 03/11/2022 a Torino 1 ai nn. 47027/35152, a favore di \*DATI OSCURATI\* , contro \*DATI OSCURATI\* , derivante da Atto giudiziario del 17/10/2022 Numero di repertorio 25324.

### 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:	<b>€. 140,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Da ripartizione spese esercizio 2022. La spesa annuale indicativa dei box è di circa 140€  
L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolite relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Il regolamento di condominio fornito dall'amministratore di condominio è privo degli estremi di registrazione. Il regolamento illustra diritti e doveri normalmente presenti.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: comune con usi civici in fase di definizione" (ricerche effettuate presso la banca Dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*DATI OSCURATI\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 01/08/2013)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*dati oscurati\* per la quota di originaria consistenza degli immobili di relazione, in forza di Atto di Permuta a rogito Notaio [REDACTED] del 19/07/2013 n. rep. 30413/19243 (fino al 01/08/2013), trascritto il 01/08/2013 a Torino 1 ai nn. 27884/19696.

Il trasferimento riguarda un immobile che verrà in seguito demolito per la costruzione dell'attuale sullo stesso sedime.

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO trascritta ai nn.4249/3003 in data 22/02/1993, a seguito di atto per notaio [REDACTED] del 05/01/1993, n.rep.94265, iscritto il 01/02/1993 nel Registro delle Successioni della Pretura di Torino, con cui \*dati oscurati\*, accettava con beneficio di inventario l'eredità di \*dati oscurati\*.

VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTI, trascritto ai nn.28584/22396 in data 29/12/1983, a seguito di atto notarile a rogito Notaio [REDACTED] di Torino del 01/12/1983, n.rep.134184/25988, a favore, tra l'altro, dell' \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1, intestata a \*DATI OSCURATI\*, per lavori di COMPLETAMENTO EDILIZIO, presentata il 11/04/2012 con il n. 2012 1 6852 di protocollo, rilasciata il 14/01/2014 con il n. 1 di protocollo

Denuncia delle opere N. 2014 18 5568, intestata a \*dati oscurati\* - \*dati oscurati\*, per lavori di CEMENTO ARMATO 2012/1/6852, presentata il 03/04/2014 con il n. 2014 18 5568 di protocollo. In corso di istruttoria

Permesso di Costruire in variante N. 283, intestata a \*DATI OSCURATI\*, per lavori di PERMESSO DI COSTRUIRE VAR. 1/2014 RINUNCIA, presentata il 30/07/2015 con il n. 2015 1 14193 di protocollo, agibilità del 31/03/2016 con il n. 42 di protocollo

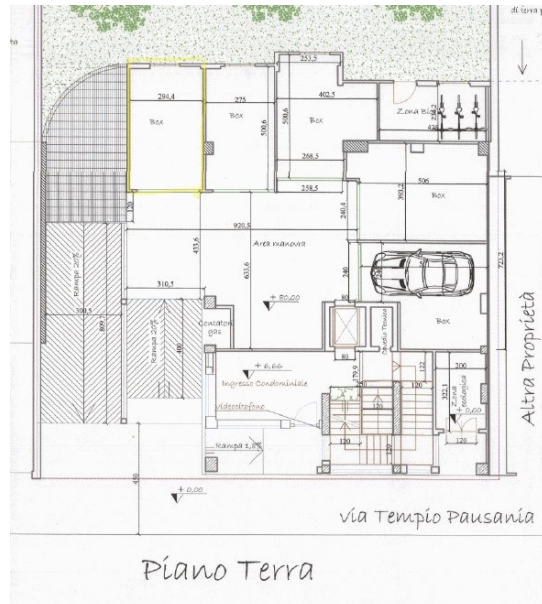
### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata residenziale Mista 1.00 (1.00) Misto M1 Art. 12

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La planimetria dell'immobile è conforme al titolo edilizio in variante.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria dell'immobile è conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 39 INT. 26, QUARTIERE SANTA RITA - MIRAFIORI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a TORINO via Tempio Pausania 39 int. 26, quartiere Santa Rita - Mirafiori, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*dati oscurati\*)  
Autorimessa al piano terra costituita da un vano unico ubicato in posizione frontale alla breve rampa di accesso.

Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 129 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA TEMPIO PAUSANIA n. 39 Interno 26C, piano: T, intestato a \*DATI OSCURATI\* Sede in TORINO (TO), derivante da VARIAZIONE del 10/11/2015 Pratica n. TO0487902 in atti dal 10/11/2015 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 282201.1/2015)  
Coerenze: Corsia di manovra, rampa carrabile, muro di confine su cortile condominiale, altra autorimessa.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al piano terra costituita da un vano unico regolare ubicato in posizione frontale alla breve rampa di accesso. Facilità di manovra. Accesso con basculante manuale. Illuminata internamente.



## 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
Autorimessa	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## OMI

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le fonti per stabilire il più probabile prezzo di mercato sono gli osservatori del mercato immobiliare OMI - FIAIP, Sulla base delle ricerche di mercato condotte sugli annunci presenti in zona, si valuta congruo, per immobili di recente costruzione, il valore di € 1.100,00 al mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 1.100,00 = **15.400,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
immobile con titolo opponibile (preliminare di compravendita)	-3.080,00
arrotondamento	-320,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	14,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>12.000,00 €</b>	<b>12.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 610/2022

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A box singolo** a TORINO via Tempio Pausania 39 int. 26, quartiere Santa Rita - Mirafiori, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*dati oscurati\*)  
Autorimessa al piano terra costituita da un vano unico irregolare con rientranza laterale. Accesso con basculante manuale. Illuminata internamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3m.

Identificazione catastale:

- **foglio 1392 particella 129 sub. 14** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 117,13 Euro, indirizzo catastale: VIA TEMPIO PAUSANIA n. 39 Interno 26C, piano: T, intestato a \*DATI OSCURATI\* Sede in TORINO (TO), derivante da VARIAZIONE del 10/11/2015 Pratica n. TO0487902 in atti dal 10/11/2015 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 282201.1/2015)  
Coerenze: area di manovra, altra autorimessa, immobile al foglio 1392 n.380, vano comune, scala condominiale, cavedio

Immobile costruito nel 2015.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/09/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in disposizione del debitore.

In sede di sopralluogo il debitore ha tuttavia constatato, che la serratura era stata manomessa e che all'interno vi era in deposito una motocicletta di altra proprietà con alcuni altri oggetti.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare totalmente e parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e tratte dalla certificazione ipotecaria agli atti, si rilevano le formalità elencate.

#### **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 GIUDIZIALE**, iscritta il 06/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28149/4575, a favore di \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*, derivante da Decreto ingiuntivo atto giudiziario per il Tribunale di Torino del 23/05/2018 rep. n. 1199/2018.

Importo ipoteca: 25.000.

Importo capitale: 10.155,29.

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione oltre altri

**IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 06/07/2018 a Torino 1 ai nn. 28149/4576, a favore \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*, derivante da Decreto ingiuntivo atto giudiziario per il Tribunale di Torino del 10/05/2018 rep. n. 1201/2018.

Importo ipoteca: 15.000.

Importo capitale: 5.970,66

La formalità è riferita agli immobili oggetto di relazione oltre altri.

**IPOTECA VOLONTARIA annotata**, iscritta il 14/02/2014 a Torino 1 ai nn. 4978/569, a favore di \*dati oscurati\* \*dati oscurati\*, contro \*dati oscurati\*, derivante da atto notarile a rogito Notaio ██████████ del 12/02/2014 n. rep. 30859/19587.

Importo ipoteca: 1.760.000.

Importo capitale: 880.000.

Durata ipoteca: anni 15.

Frazionamento in quota annotato in data 31/03/2016 ai nn. 10205/1562 per atto a rogito notaio ██████████ del 22/03/2016, n. rep. 32591/20921, sugli immobili oggetto di relazione ricadono, rispettivamente:

- Lotto 2 foglio 1392 part. 129 sub. 6 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 4 foglio 1392 part. 129 sub. 10 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 8 foglio 1392 part. 129 sub. 14 (quota capitale € 11.092,00 quota ipoteca € 22.184,00)
- Lotto 14 foglio 1392 part. 129 sub. 23 (quota capitale € 201.033,00 quota ipoteca € 402.066,00)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO**, trascritto il 21/09/2022 a Torino 1 ai nn. 40213/29992, a favore di \*DATI OSCURATI\* , contro \*DATI OSCURATI\* , derivante da Atto giudiziario del 05/09/2022 Numero di repertorio 20759

*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:	<b>€. 146,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 644,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Da ripartizione spese esercizio 2022.

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolte relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Il regolamento di condominio fornito dall'amministratore di condominio è privo degli estremi di registrazione. Il regolamento illustra diritti e doveri normalmente presenti.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: comune con usi civici in fase di definizione" (ricerche effettuate presso la banca Dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*DATI OSCURATI\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Permuta (dal 01/08/2013)

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*dati oscurati\*

per la quota di originaria consistenza degli immobili di relazione, in forza di Atto di Permuta a rogito Notaio [REDACTED] del 19/07/2013 n. rep. 30413/19243 (fino al 01/08/2013), trascritto il 01/08/2013 a Torino 1 ai nn. 27884/19696.

Il trasferimento riguarda un immobile che verrà in seguito demolito per la costruzione dell'attuale sullo stesso sedime.

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO trascritta ai nn.4249/3003 in data 22/02/1993, a seguito di atto per notaio [REDACTED] del 05/01/1993, n.rep.94265, iscritto il 01/02/1993 nel Registro delle Successioni della Pretura di Torino, con cui \* dati oscurati\* , accettava con beneficio di inventario l'eredità di \*dati oscurati\*.

VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTI, trascritto ai nn.28584/22396 in data 29/12/1983, a seguito di atto notarile a rogito Notaio [REDACTED] di Torino del 01/12/1983, n.rep.134184/25988, a favore, tra l'altro, dell' \*dati oscurati\* , contro \*dati oscurati\*.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1, intestata a \*DATI OSCURATI\*, per lavori di COMPLETAMENTO EDILIZIO, presentata il 11/04/2012 con il n. 2012 1 6852 di protocollo, rilasciata il 14/01/2014 con il n. 1 di protocollo

Denuncia delle opere N. 2014 18 5568, intestata a \*dati oscurati\* - \*dati oscurati\*, per lavori di CEMENTO ARMATO 2012/1/6852, presentata il 03/04/2014 con il n. 2014 18 5568 di protocollo.  
In corso di istruttoria

Permesso di Costruire in variante N. 283, intestata a \*DATI OSCURATI\*, per lavori di PERMESSO DI COSTRUIRE VAR. 1/2014 RINUNCIA, presentata il 30/07/2015 con il n. 2015 1 14193 di protocollo, agibilità del 31/03/2016 con il n. 42 di protocollo

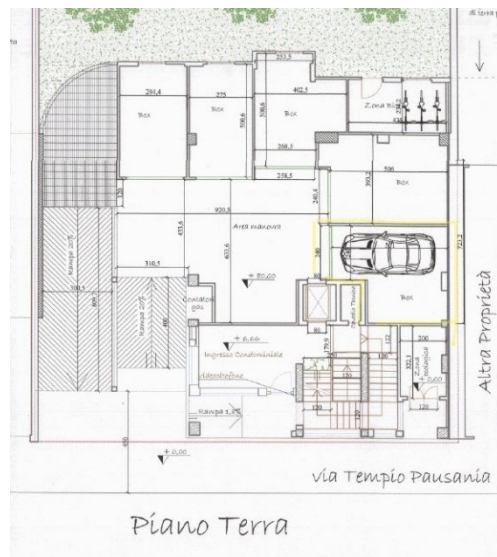
### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) Misto M1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile è conforme all'ultimo titolo edilizio in variante.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile è conforme alla planimetria catastale attuale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 39 INT. 26, QUARTIERE SANTA RITA -  
MIRAFIORI

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**Box singolo** a TORINO via Tempio Pausania 39 int. 26, quartiere Santa Rita - Mirafiori, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*dati oscurati\*) Autorimessa al piano terra costituita da un vano unico irregolare con rientranza laterale. Accesso con basculante manuale. Illuminata internamente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3m.

Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 129 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 117,13 Euro, indirizzo catastale: VIA TEMPIO PAUSANIA n. 39 Interno 26C, piano: T, intestato a \*DATI OSCURATI\* Sede in TORINO (TO) ,derivante da variazione del 10/11/2015 Pratica n. TO0487902 in atti dal 10/11/2015 ristrutturazione-frazionamento e fusione (n. 282201.1/2015)

Coerenze: area di manovra, altra autorimessa, immobile al foglio 1392 n.380, vano comune, scala condominiale, cavedio

Immobile costruito nel 2015.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa al piano terra, accessibile con breve rampa da strada.

Il box è costituito da un vano unico di forma irregolare che presenta una profonda rientranza laterale. L'accesso avviene con basculante manuale.

Illuminata internamente.

Accesso dalla rampa condominiale con comodità di manovra.



## 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
autorimessa	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le fonti per stabilire il più probabile prezzo di mercato sono gli osservatori del mercato immobiliare OMI - FIAIP, Sulla base delle ricerche di mercato condotte sugli annunci presenti in zona, si valuta congruo, per immobili di recente costruzione, il valore di € 1.100,00 al mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 1.100,00 = **19.800,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 20.000,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 20.000,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	18,00	0,00	20.000,00	20.000,00
				<b>20.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.000,00

Torino, 15/09/2023 – integrazione del 22/02/2024 – 2° integrazione del 22/04/2024

il tecnico incaricato