



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

536/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO PIAZZALE POLA 39 TORINO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***


GIUDICE:
Dr.ssa Rossella D'Addato

CUSTODE:
Istituto Vendita Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Cristiano Rostan

CF:RSTCST71P20G674E

con studio in PINEROLO (TO) VIA CESARE BATTISTI 3

telefono: 012172022

email: c.rostan@bgrarchitettura.it

PEC: c.rostan@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 536/2024

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

A box singolo a TORINO Piazzale Pola 39, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta al piano terra di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. Il condominio, è situato nella zona periferica a sud di Torino, nel quartiere di Mirafiori Sud, poco distante da Corso Unione Sovietica. Il box auto è posto alle coerenze del cortile comune su due lati, androne pedonale, vano scala e altro box singolo. Il box ha portone di accesso di acciaio a due ante ad apertura manuale. L'immobile presenta pavimentazione in battuto di cls., soffitto e pareti finite ad intonaco civile, ad eccezione del muro di divisione dall'altro box realizzato recentemente in blocchi prefabbricati; si segnalano la presenza di fenomeni di distacco dell'intonaco dal soffitto. Il locale è dotato di impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1476 particella 31 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 119,51 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE POLA n. 39, piano: T

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.294,16
Data della valutazione:	19/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: *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 legale, stipulata il 15/07/2016 a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA ai nn. 3110/11016 di repertorio, iscritta il 19/07/2016 a TORINO I ai nn. 27735/4251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 982935,82.

Importo capitale: 491467,91

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2024 a firma di TRIBUNALE DI TORINO , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 305,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.117,84
Millesimi condominiali:	27

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/11/1984), con atto stipulato il 22/05/1985 ai nn. 47/5710 di repertorio, trascritto il 15/09/1987 a Torino I ai nn. 30069/19946

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/11/1984),



con atto stipulato il 22/05/1985 ai nn. 47/5710 di repertorio, trascritto il 15/09/1987 a Torino 1 ai nn. 30069/19946

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 01/01/2018), con atto stipulato il 19/02/2018 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 671/552 di repertorio, registrato il 28/02/2018 a Torino 1 ai nn. 2528, trascritto il 15/03/2018 a Torino 1 ai nn. 10262/7433.

In riferimento alla signora [REDACTED], non risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 alcuna dichiarazione di successione.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 01/01/2018), con atto stipulato il 19/02/2018 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. 671/552 di repertorio, registrato il 28/02/2018 a Torino 1 ai nn. 2528, trascritto il 15/03/2018 a Torino 1 ai nn. 10262/7433.

In riferimento alla signora [REDACTED], non risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 alcuna dichiarazione di successione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/1975 fino al 26/11/1984), con atto stipulato il 17/06/1975 a firma di notaio QUAGLINO RINAUDO Luisa ai nn. 18911/1896 di repertorio, trascritto il 15/07/1975 a Torino 1 ai nn. 9767/8224

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 26/11/1984 fino al 01/01/2018), con atto stipulato il 22/05/1985 ai nn. 47/5710 di repertorio, trascritto il 15/09/1987 a Torino 1 ai nn. 30069/19946

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 1853/61 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RI - RESIDENZIALE RI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRINICOLA BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla pratica edilizia reperita si riscontra la presenza del muro di separazione con il muro confinante e una difformità rispetto alla dimensione della canna fumaria interna al box. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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



Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE: €.1.000,00
- REDAZIONE DI CILA IN SANATORIA: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla planimetria in atti si riscontra la presenza del muro di separazione con il muro confinante e una difformità rispetto alla dimensione della canna fumaria interna al box.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica variazione catastale Docfa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE DI PRATICA DOCFA: €.400,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA VARIAZIONE CATASTALE: €.50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO PIAZZALE POLA 39

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TORINO Piazzale Pola 39, della superficie commerciale di 33,00 mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è posta al piano terra di un fabbricato condominiale a destinazione residenziale. Il condominio, è situato nella zona periferica a sud di Torino, nel quartiere di Mirafiori Sud, poco distante da Corso Unione Sovietica. Il box auto è posto alle coerenze del cortile comune su due lati, androne pedonale, vano scala e altro box singolo. Il box ha portone di accesso di acciaio a due ante ad apertura manuale. L'immobile presenta pavimentazione in battuto di cls., soffitto e pareti finite ad intonaco civile, ad eccezione del muro di divisione dall'altro box realizzato recentemente in blocchi prefabbricati; si segnalano la presenza di fenomeni di distacco dell'intonaco dal soffitto. Il locale è dotato di impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 320 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1476 particella 31 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 119,51 Euro, indirizzo catastale: PIAZZALE POLA n. 39, piano: T

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

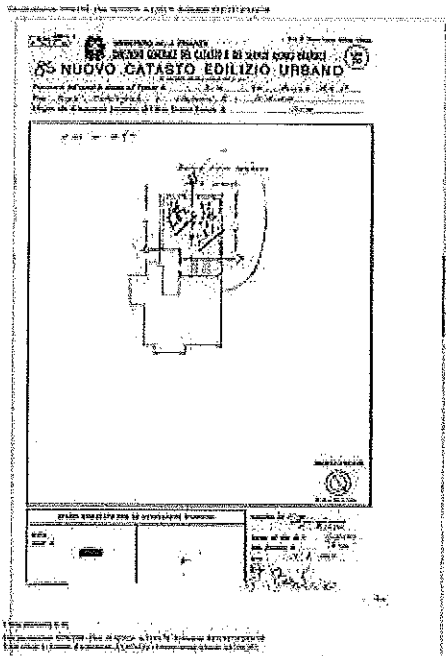
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX AUTO	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del mercato immobiliare attuale e presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che attribuisce come valori per i box una valutazione minima pari a 630 €/mq e una massima pari a 950 €/mq e considerato lo stato manutentivo del fabbricato si è deciso di stabilire il valore di mercato pari a 650 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $33,00 \times 650,00 = 21.450,00$



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.450,00
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.450,00

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	33,00	0,00	21.450,00	21.450,00
				21.450,00 €	21.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.450,00
 Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 19.000,00

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: € 588,00
 Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 8.117,84
 Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.294,16

data 19/12/2024

il tecnico incaricato
 Cristiano Rostan



