



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 638/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Leila Savio**

CF:SVALLE74C54C133B

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

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 638/2020

## LOTTO 1

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

**A** posto auto a TORINO via Principe Amedeo 26, quartiere centro, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'edificio è ubicato in via Des Ambrois 3 e via Principe Amedeo 26, è composto da unità abitativo-residenziali, uffici, cantine, attività terziarie ed autorimesse ai piani interrati ubicate in autosilo meccanizzato. L'ingresso al cortile interno avviene dalla via principe Amedeo attraverso portone in legno, le parti comuni risultano in buono stato di manutenzione. La facciata sulla via Principe Amedeo risale al 1700.

L'accesso ai piani interrati dell'autosilo è consentito unicamente al personale tecnico specializzato, pertanto la scrivente è stata accompagnata al fine di poter effettuare il rilievo fotografico del posto auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 interrato. Identificazione catastale:

- foglio 1281 particella 2 sub. 93 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: via Principe Amedeo n. 26, piano: S5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/04/1994 in atti dal 25/03/1999 (n. 6103/1994)

Coerenze: intercapedine, area di manovra, posto auto.

Originariamente accatastato alla Partita 34854, a seguito di presentazione di scheda di denuncia del 31/12/1988 prot. 11879, il fabbricato assume gli identificativi catastali Foglio 213 Particella 55 Subalterno 1 categoria D/3, via Des Ambrois n. 3 destinazione teatro (cfr. all. 03.9); a seguito di Variazione del 18/04/1994 RISTRUTTURAZIONE TOTALE (n. 6103/1994) e relativa VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO, l'unità immobiliare assume gli identificativi catastali Foglio 213 Particella 55 Subalterno 93 categoria C/6, via Principe Amedeo n. 26 (cfr. all. 03.7). Infine a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 03/02/2006 Pratica TO0048833 (n. 20459.85/2006), l'unità immobiliare assume gli odierni identificativi catastali (cfr. all. 03.1).

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 7 piani fuori terra, 5 piani interrati.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,00 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>€. 12.382,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 11.000,00</b>



trova:

Data di conclusione della relazione:

03/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo effettuato il 17/10/2025 l'immobile risulta in uso al debitore, del quale di seguito si riportano le generalità:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nato a Torino il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , C.F. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Dalle verifiche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 06/08/2025 non emergono contratti di locazione/comodato relativi all'immobile (cfr. all. 08).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 28/10/2025 (cfr. all. 04.1), l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta gravata dalle formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

**PROCEDIMENTI GIUDIZIARI:** dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite, non emergono altri procedimenti giudiziari relativi all'immobile oggetto di pignoramento ad esclusione degli atti di intervento presenti agli atti del presente procedimento.

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

**USI CIVICI:** l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civici nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 07).

**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:** depositato con atto a rogito Notaio Maria TURBIL MARRADI in data 14/06/1994 Rep. 66441/3274, trascritto il 01/07/1994 presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 17397/11547 di registro generale/particolare (cfr. all.04.8), l'esperto ha reperito copia del documento presso l'amministratore pro-tempore e può riferire che lo stesso risulta completo di tabelle millesimali e planimetrie. Di seguito si riporta breve stralcio di alcuni contenuti di interesse, rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione per ogni opportuno approfondimento (cfr. all 06.1):

*"Art. 2 - IL GARAGE AUTOMATICO POSTO AI PIANI INTERRATI 2° - 3° - 4° - 5°. Costituisce entità a se stante riservata ai proprietari dei 71 posti auto esattamente individuati e delimitati nelle allegate planimetrie dei relativi piani. Esso però gode della servitù attiva nei confronti dello stabile in condominio, di transito attraverso l'androne carraio di via Principe Amedeo ed il cortile condominiale.*

*Art. 6 - IL CONDOMINIO DEL GARAGE AUTOMATICO REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI TRA DETTO CONDOMINIO E QUELLO DEL FABBRICATO PRINCIPALE. Come precisato all'art. 2 i piani interrati 2° - 3° - 4° - 5° sono destinati a n. 71 posti auto che costituisce condominio a se stante dovrà partecipare alle seguenti spese:*

*a) manutenzione e ricostruzione del cortile condominiale con una quota pari al 75% restando a carico del fabbricato principale una quota pari al 25%*

*b) manutenzione del passo carraio con una quota pari al 80% restando a carico del fabbricato*



*principale una quota pari al 20%*

*c) manutenzione delle coperture e delle fondazioni dell'edificio con una quota pari al 25% restando a carico del fabbricato principale una quota pari al 75%*

*d) guardiola o portierato, illuminazione parti comuni piano terreno e 1° interrato, assicurazione e varie di cui usufruisce con una quota pari al 25%*

*Il medesimo inoltre partecipa alla comunione del sedime del fabbricato, delle fondazioni e delle coperture con una quota pari al 25%.*

*Art. 10 - SERVITU'. Il presente condominio è gravato di servitù perpetua di vista e prospetto a favore del condominio di via Accademia Albertina 10 limitatamente alle aperture esistenti nel muro di confine che si affacciano verso il condominio in oggetto".*

#### **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:*

atto notarile, stipulata il 27/06/1990 a firma di Notaio TURBIL MARRADI Maria in Torino ai nn. 40852/2043 di repertorio, trascritta il 09/07/1990 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 21033/13166 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONVENZIONE EDILIZIA.

(cfr. all. 04.6)

atto notarile, stipulata il 23/07/1993 a firma di Notaio TURBIL MARRADI Maria in Torino ai nn. 62106/3060 di repertorio, trascritta il 05/08/1993 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 20024/13606 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI VINCOLO PERTINENZIALE .

Nell'elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive è presente ANNOTAZIONE di CANCELLAZIONE TOTALE DI VINCOLO presentata il 14/11/2001 ai numeri 45575/5630 di registro generale/particolare (cfr. allegati 04.7 e 04.10)

atto notarile, stipulata il 06/07/1994 a firma di Notaio TURBIL MARRADI Maria in Torino ai nn. 66931 di repertorio, trascritta il 27/07/1994 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 20198/13412 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI VINCOLO.

Nella nota si legge: "La società Nuova D'Angennes S.R.L. vincola nei confronti del Comune di Torino per sé successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi dell'articolo 7 del D.L. 30 maggio 1994 n. 326, l'area destinata a parcheggi ubicata nel quinto piano interrato dell'edificio sopra descritto, nel senso che l'area stessa ed i parcheggi ivi realizzati NON POSSONO SUBIRE MODIFICAZIONI NELLA DESTINAZIONE D'USO PER UN PERIODO DI TRENTA ANNI DAL



DECORRERE DALLA LORO REALIZZAZIONE (cfr. all. 04.9)

atto, trascritta il 18/10/1940 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 10790/12708, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI VINCOLO - DIRITTO DI PRELAZIONE.

Trattasi di nota contenuta nei registri cartacei per la quale non è stato possibile acquisire copia fotostatica e nella quale non sono indicati gli estremi dell'atto, pertanto di seguito si riporta breve stralcio del contenuto: " [...] Con tale atto è stato notificato, a norma dello stesso citato art. 3 della Legge 1-6-1939 N° 1089, l'interesse particolarmente importante del seguente immobile: Teatro Giandua in via Principe Amedeo n. 24 sito nel Comune di Torino [...]".

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, stipulata il 09/08/2007 a firma di EQUITALIA NOMOS SPA ai nn. 123765/110 di repertorio, iscritta il 17/08/2007 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 46119/11839 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da cartella esattoriale.

Importo ipoteca: 385.446,64.

Importo capitale: 192.723,32.

L'iscrizione si riferisce ad un'unica unità negoziale costituita dall'immobile oggetto di pignoramento, pertanto potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 04.2). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria pari a 0,5% dell'importo dell'ipoteca con un minimo di € 200, esclusi costi del professionista ed eventuali costi di cancelleria.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 23/09/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 11705 di repertorio, trascritta il 07/10/2020 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 32700/23547 di registro generale/particolare, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La trascrizione si riferisce a due unità negoziali di cui unicamente l'unità negoziale 1 risulta di interesse ai fini della presente relazione, pertanto la nota di trascrizione potrà essere cancellata parzialmente (cfr. all. 04.3). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, e/o eventuali variazioni successive al deposito della presente relazione e/o nuove tariffe in vigore al momento del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 294, costituiti dalla tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00, dall'imposta di bollo di € 59,00 e dall'imposta ipotecaria (minimo € 200), esclusi costi del professionista ed eventuali costi di cancelleria. **NOTA:** si segnala che nella presente nota di trascrizione, il soggetto a favore reca il numero civico 25 anziché il numero 26 indicato nell'atto di pignoramento.

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*



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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	15,80
Ulteriori avvertenze:	

**SPESE CONDOMINIALI:** su richiesta dell'esperto, l'amministratore condominiale forniva la documentazione costituente l'allegato 06.2 alla presente relazione, alla lettura del quale si rimanda per ogni opportuno approfondimento. Di seguito vengono riassunti brevemente i contenuti:

- **RENDICONTO SPESE ESERCIZIO (01.01.2023 / 31.12.2023)**, per un importo totale di gestione di € 53.687,43, con un saldo a debito derivante dall'esercizio precedente di € 11.986,68, versamenti effettuati per € 48.663,09 ed un saldo finale di € 17.011,02 a debito.

- **RIPARTIZIONE SPESE ESERCIZIO (01.01.2023 / 31.12.2023)**: dalla tabella emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 668,85 (al netto dei costi individuali di € 8.010,93), con un debito derivante dall'esercizio precedente di € 13.306,96, acconti versati per € 9.740 da cui un saldo totale a debito di € 12.246,74.

- **RENDICONTO SPESE ESERCIZIO (01.01.2024 / 31.12.2024)**, per un importo totale di gestione di € 40.871,57, con un saldo a debito derivante dall'esercizio precedente di € 25.094,78, versamenti effettuati per € 42.069,92 ed un saldo finale di € 23.896,43 a debito.

- **RIPARTIZIONE SPESE ESERCIZIO (01.01.2024 / 31.12.2024)**: dalla tabella emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 707,71 (al netto dei costi individuali di € - 4.550 a credito), con un debito derivante dall'esercizio precedente di € 13.151,28, in assenza di acconti versati, da cui un saldo totale a debito di € 9.308,99.

- **RIPARTIZIONE PREVENTIVO ESERCIZIO (01.01.2025 / 31.12.2025)**: dalla tabella emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 1.011,20, con un debito derivante dall'esercizio precedente di € 9.308,99, da cui un saldo totale a debito di € 10.320,19, suddiviso nelle seguenti n. 4 rate:

- 1° rata scadenza 15/01/2025 di € 284;
- 2° rata con scadenza 25/07/2025 di € 9.673,19;
- 3° rata con scadenza 15/11/2025 di € 363;
- 4° rata con scadenza 15/01/2026 di € 284.

- **PREVENTIVO SPESE STRAORDINARIE:** l'amministratore ha inviato copia del preventivo a carico del condomino Silos di via Principe Amedeo 26 relativo alle opere straordinarie deliberate il 09-07-2025, dal condominio di via Des Ambrois 3 - via Principe Amedeo 26, per la manutenzione straordinaria del timpano sulla facciata verso via Principe Amedeo 26 e per i lavori di restauro dei tre portoni in legno della facciata su via Principe Amedeo 26:

TOTALE PREVENTIVO LAVORI STRAORDINARI AL TIMPANO: € 81.138,47, di cui il 25% a carico del Silos di via Principe Amedeo 26 (€ 20.284,62).

TOTALE PREVENTIVO STRAORDINARIO LAVORI PORTONI: € 10.601,80, di cui il 25% a carico del Silos di via Principe Amedeo 26 (€ 2.650,45).

- **RIPARTIZIONE SPESE STRAORDINARIE:** dalla tabella emerge un totale spese straordinarie a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 362,38, suddiviso nelle seguenti n. 3 rate:

- 1° rata scadenza 15/09/2025 di € 122,37;
- 2° rata con scadenza 15/10/2025 di € 120;



- 3° rata con scadenza 15/11/2025 di € 120.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (07/10/2020), l'immobile risulta in piena proprietà dell'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio TURBIL MARRADI Maria del 23/12/2003 numero rep. 161872/5730; l'esperto ha reperito copia dell'atto presso l'Archivio Notarile di Torino e di seguito si riporta stralcio dei contenuti rimandando alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 05):

*"NEL COMUNE DI TORINO Nell'edificio ubicato in via Des Ambrois n. 3 e Principe Amedeo n. 26 [...] - al piano quinto interrato posto auto sito nel Complesso sopra descritto identificato con la lettera "r" posto alle coerenze: intercapedine, area di manovra e posto auto distinto con la lettera "r". Nel N.C.E.U. l'immobile in oggetto risulta censito al foglio 213, numero 55, subalterno 93 (novantatrè) Via Principe Amedeo n. 26 piano S5 [...].*

*La parte acquirente dichiara di ben conoscere, si impegna di rispettare far rispettare anche per se successori od aventi causa il regolamento depositato con atto a mio rogito in data 14 giugno 1994 già citato in premessa, in base al quale ad ogni posto auto in oggetto competono 15,80/1000 (quindici virgola ottanta millesimi).*

*[...] La presente vendita è fatta sotto l'osservanza della convenzione edilizia a favore del Comune di Torino, il cui intero contenuto la parte acquirente dichiara di ben conoscere e si impegna di rispettare e far rispettare anche per se successori od aventi causa, convenzione a mio rogito citata in premessa, nonché della prelazione a favore delle Belle Arti sopra citata. [...]*

*Il possesso è condizionato a sensi di legge al mancato esercizio del diritto di prelazione spettante al competente Ministero, trattandosi di immobile soggetto a vincolo a favore della Sovrintendenza dei Beni Architettonici ad Ambientali per il Piemonte, al quale il presente atto verrà notificato.*

*Il possesso conseguentemente verrà trasferito al momento del mancato esercizio del diritto di prelazione più volte citato".*

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di Notaio TURBIL MARRADI Maria in Torino ai nn. 161872/5730 di repertorio, trascritto il 05/01/2004 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 196/149 di registro generale/particolare.  
(cfr. all. 4.4)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione di società, con atto stipulato il 23/12/1988 a firma di Notaio TURBIL MARRADI Maria in Torino ai nn. 29461/1582 di repertorio, trascritto il 02/03/1989 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 7722/5031 di registro generale/particolare.



(cfr. all. 04.5)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di deposito di regolamento di condominio, con atto stipulato il 14/06/1994 a firma di Notaio TURBIL MARRADI Maria in Torino ai nn. 66441/3274 di repertorio, trascritto il 01/07/1994 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 17397/11547 di registro generale/particolare.

(cfr. all. 04.8)

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

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. **672**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EX CINEMA ORFEO, presentata il 28/03/1988 con il n. 1988-01-1209 di protocollo, rilasciata il 23/07/1990 con il n. 672 di protocollo.

(cfr. all.ti 09.1 e 09.2)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **125**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN C/O, presentata il 20/05/1993 con il n. 1993-1-1829 di protocollo, rilasciata il 01/03/1994 con il n. 125 di protocollo.

(cfr. all. 09.4)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **279**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di BOX INTERRATI, presentata il 02/03/2001 con il n. 2001-1-3284 di protocollo, rilasciata il 11/04/2001 con il n. 279 di protocollo.

(cfr. all.09.5)

TUE Art. 6 bis N. **2019-20-5393**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Restauro della facciata con interventi sulle superfici intonacate, sui materiali lapidei, sugli elementi in stucco, sui portoni lignei, sulle parti in bronzo, sulle parti metalliche., presentata il 08/03/2019 con il n. 2019-20-5393 di protocollo.

(cfr. all. 09.8)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **13**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN C/O, presentata il 18/04/1991 con il n. 1991-1-1743 di protocollo, rilasciata il 23/01/1992 con il n. 13 di protocollo.

(cfr. all. 09.3)

ABITABILITA' N. **66**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/11/1994 con il n. 1994-2-264 di protocollo, rilasciata il 14/04/1995 con il n. 66 di protocollo.

(cfr. all. 09.7)

CONCESSIONE EDILIZIA N. **631**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN C/O, presentata il 14/04/1992 con il n. 1992-1-1551 di protocollo, rilasciata il 08/08/1994 con il n. 631 di protocollo.

(cfr. all. 09.6)

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/5/1995, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS). Norme tecniche di attuazione ed indici:

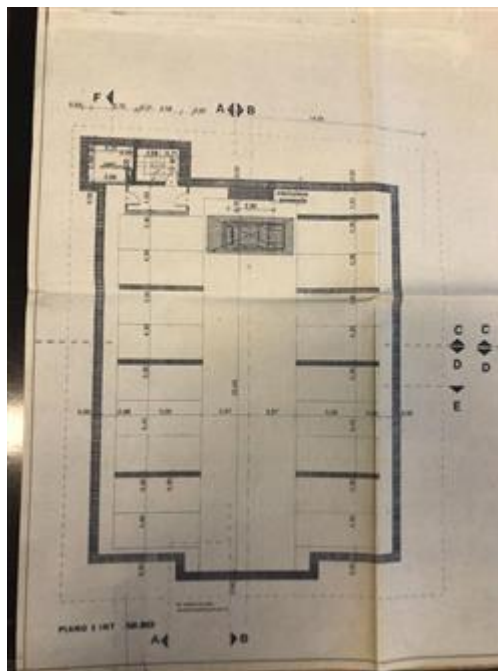


Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento appartiene all'area normativa definita "Residenza R4 " rappresentata con campitura di colore blu e ricade nella Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), descritte rispettivamente agli articoli 8 e 10 del Titolo II del Volume I delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione alla lettura dei quali si rimanda per ogni opportuno approfondimento unitamente all'Allegato A alle NUEA che definisce i tipi di intervento.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



*estratto di tavola de piano 5 interrato della C.E. n. 631-1994*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

L'unità immobiliare oggetto di interesse è ubicata al 5° piano interrato, sul fondo del fabbricato sulla sinistra. La posizione corrisponde a quanto indicato nell'elaborato planimetrico e nell'atto di compravendita, in cui l'u.i. è identificata dalla lettera "t".





planimetria catastale agli atti del NCEU

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



estratto tavola 1 foglio 9a - azzonamento; il fabbricato di interesse è indicato con retino di colore blu che identifica gli edifici appartenenti all'area normativa denominata "Residenza R4"



estratto tavola 6 - ZUCS: il fabbricato di interesse è indicato con campitura di colore rosa cipria scuro (edifici costruiti dopo il 1945) e azzurro chiaro in corrispondenza della facciata verso la via Principe Amedeo (edifici residenziali del 700)

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Nella visura catastale l'unità immobiliare risulta correttamente intestata all'esecutato in virtù di atto di



compravendita a rogito Notaio TURBIL MARRADI Maria in Torino del 23/12/2003 Rep. 161872

BENI IN TORINO VIA PRINCIPE AMEDEO 26, QUARTIERE CENTRO

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a TORINO via Principe Amedeo 26, quartiere centro, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'edificio è ubicato in via Des Ambrois 3 e via Principe Amedeo 26, è composto da unità abitativo-residenziali, uffici, cantine, attività terziarie ed autorimesse ai piani interrati ubicate in autosilo meccanizzato. L'ingresso al cortile interno avviene dalla via principe Amedeo attraverso portone in legno, le parti comuni risultano in buono stato di manutenzione. La facciata sulla via Principe Amedeo risale al 1700.

L'accesso ai piani interrati dell'autosilo è consentito unicamente al personale tecnico specializzato, pertanto la scrivente è stata accompagnata al fine di poter effettuare il rilievo fotografico del posto auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 interrato. Identificazione catastale:

- foglio 1281 particella 2 sub. 93 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 49,06 Euro, indirizzo catastale: via Principe Amedeo n. 26, piano: S5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 18/04/1994 in atti dal 25/03/1999 (n. 6103/1994)

Coerenze: intercapedine, area di manovra, posto auto.

Originariamente accatastato alla Partita 34854, a seguito di presentazione di scheda di denuncia del 31/12/1988 prot. 11879, il fabbricato assume gli identificativi catastali Foglio 213 Particella 55 Subalterno 1 categoria D/3, via Des Ambrois n. 3 destinazione teatro (cfr. all. 03.9); a seguito di Variazione del 18/04/1994 RISTRUTTURAZIONE TOTALE (n. 6103/1994) e relativa VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO, l'unità immobiliare assume gli identificativi catastali Foglio 213 Particella 55 Subalterno 93 categoria C/6, via Principe Amedeo n. 26 (cfr. all. 03.7). Infine a seguito di VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE del 03/02/2006 Pratica TO0048833 (n. 20459.85/2006), l'unità immobiliare assume gli odierni identificativi catastali (cfr. all. 03.1).

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 7 piani fuori terra, 5 piani interrati.





*vista della facciata sulla via Principe Amedeo*



*vista del portone di ingresso al cortile comune ed all'autorimessa*



*vista dell'androne di ingresso dalla via Principe Amedeo e del locale portineria posto sulla sinistra*



*vista del cortile comune e dell'ingresso all'autorimessa*





*altra vista del cortile comune e dell'ingresso all'autorimessa*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono il fabbricato è posto nelle vicinanze delle principali piazze della città (Piazze Castello, San Carlo, Vittorio Veneto, Carlo Alberto e Carlo Emanuele II) e del Museo Egizio). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*sovrapposizione mappa-carta tecnica, la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato in cui è ubicata l'u.i. di interesse*



*estratto mappa satellitare 3D: la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato in cui è ubicata l'u.i. di interesse*



*estratto mappa satellitare: la freccia di colore rosso indica qualitativamente la posizione del fabbricato in cui è ubicata l'u.i.*



*di interesse*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è ubicato al piano 5° interrato, nell'ultimo vano posto in fondo sulla sinistra rispetto alla scala di ingresso. Il vano ospita due autovetture e sul punto si precisa che l'esecutato ha riferito di non conoscere la posizione del suo posto auto.

L'autorimessa è costituita da un ampio vano unico in calcestruzzo armato, costituito da una fossa con binari che ospita il sistema di movimentazione delle vetture poste ai vari piani. Al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso all'autorimessa, è presente la cabina per il posizionamento delle autovetture ed in prossimità del locale portineria, in apposita bacheca, sono presenti le istruzioni per il deposito/prelievo della vettura, nonché i divieti e le norme di sicurezza all'interno della cabina, di seguito si riporta breve stralcio del contenuto ritenuti di maggiore interesse, rimandando alla lettura integrale dell'allegato 11 alla presente relazione per ogni opportuno approfondimento:

*"All'interno della cabina è vietato:*

*1. Parcheggiare veicoli alimentati a gas, ivi comprese le autovetture alimentate a GPL e a metano [...];*

*2. - 3. - 4. - 5. - 6. omissis*

*7. Parcheggiare autoveicoli superiori a 3030 kg comprensivi di eventuali carichi trasportati;*

*8. Parcheggiare autoveicoli non rientranti nelle dimensioni riportate nella tabella accanto;*

*9. Lasciare il veicolo a motore acceso o con la chiave di messa in moto sul quadro (ove presente);*

*10. Lasciare il veicolo aperto e antifurto inserito;*

*11. Lasciare le luci o qualsiasi altro apparato elettrico accesi;*

*12. Salire con le ruote sopra le traverse del vassoio o sopra i bordi metallici del bordo della zona fissa perimetro fossa;*

*13. Introdursi nella cabina quando si è dato il consenso al parcheggio (dopo avere digitato il codice PIN per la seconda volta) o fintanto che la porta automatica non sia completamente aperta o chiusa;*

*14. - 15. - 16.- 17. omissis*

*18. Caricare o scaricare bagagli all'interno della cabina;*

*19. Fare salire o scendere eventuali passeggeri all'interno della cabina (solo l'autista del mezzo può introdursi all'interno della cabina)".*

*Per quanto riguarda le dimensioni massime delle autovetture, la citata tabella riporta i seguenti dati:*

*A: Lunghezza massima da centro ruota anteriore a fine sagoma vettura 4150 mm;*

*B: Lunghezza massima da centro ruota anteriore a inizio sagoma vettura 1030 mm;*

*C: Larghezza massima sagoma vettura 2040 mm;*

*E ai piani 2°, 3°, 4° interrati: altezza massima (compresa antenna) 1700 mm;*

*E1 Ai piani (non leggibile) interrati: altezza massima (compresa antenna) 2000 mm.*





*vista generale dell'autosilo*



*vista del fondo dell'autosilo dove, al piano più basso, si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento*



*vista del posto auto*



*altra vista del posto auto*



*altra vista del posto auto*

CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</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

Data contratto/rilevazione: 30/10/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: posto auto in silos meccanizzato. Impianto completamente rinnovato e perfettamente funzionante con sistema di videosorveglianza e portierato diurno.

Indirizzo: via Conte Gianbattista Bogino 11

Superfici principali e secondarie: 16

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: posto auto in silos meccanizzato al piano 2° interrato a due passi dal Comune di Torino e da piazza Castello. Accesso da cancello elettrico con telecomando

Indirizzo: via Palazzo di Città 9

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/08/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: posto auto in Silos meccanizzato

Indirizzo: via Accademia delle Scienze

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 2.076,92 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/01/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: posto auto in silos automatizzato accessibile tramite cancello elettrico

Indirizzo: via Palazzo di Città 9 bis

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/01/2025

Fonte di informazione: Notaio Bonito Giandomenico Rep. 40825

Descrizione: posto auto al 2° piano interrato in autosilo

Indirizzo: via Principe Amedeo 26

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.500,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/04/2021

Fonte di informazione: Notaio Pene Vidari Francesco Rep. 79752

Descrizione: posto auto al 3° piano interrato in autosilo

Indirizzo: via Principe Amedeo 26

Superfici principali e secondarie: 10

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/04/2020

Fonte di informazione: Notaio Osella Paolo Rep. 81190

Descrizione: posto auto al 4° piano interrato in autosilo

Indirizzo: via Principe Amedeo 26

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni in



vendita e/o venduti simili per ubicazione e tipologia, con la precisazione che trattandosi di posto auto in autosilo meccanizzato gli osservatori e borsini immobiliari non offrono valori di riferimento, pertanto si è proceduto alla ricerca e verifica degli atti di compravendita più recenti per posti auto ubicati nella stessa autorimessa nonché alla ricerca e verifica di annunci immobiliari relativi alla vendita di posti auto comparabili.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7
Prezzo	-	12.500,00	12.000,00	13.500,00
Consistenza	10,00	10,00	10,00	12,00
Data [mesi]	0	9,00	55,00	67,00
Prezzo unitario	-	1.250,00	1.200,00	1.125,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7
Data [mesi]	0,08	10,42	10,00	11,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.125,00	1.125,00	1.125,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 5	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7
Prezzo		12.500,00	12.000,00	13.500,00
Data [mesi]		93,75	550,00	753,75
Prezzo unitario		0,00	0,00	-2.250,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>12.593,75</b>	<b>12.550,00</b>	<b>12.003,75</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **12.382,50**

Divergenza: 4,68% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 1.238,25 = **12.382,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.382,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.382,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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



pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, ed inoltre: atti notarili

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	posto auto	10,00	0,00	12.382,50	12.382,50
				<b>12.382,50 €</b>	<b>12.382,50 €</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: **€. 12.382,50**

**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: **€. 619,13**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 590,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 173,38**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 11.000,00**

data 03/11/2025

il tecnico incaricato  
Leila Savio

