



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 115/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DEMARIA Paola

CUSTODE:

Ifir - Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Andrea Ribero**

CF:RBRNDR71A14L219R

con studio in TORINO (TO) Corso Cairoli 12

telefono: 0117600672

email: [info@studioribero.it](mailto:info@studioribero.it)

PEC: [andrea.ribero@ingpec.eu](mailto:andrea.ribero@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2024

# LOTTO 1

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

**A box singolo** a CHIARI via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 128,21 Euro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B box singolo** a CHIARI via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 134,28 Euro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.650,00
Data della valutazione:	29/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 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** cancellata, stipulata il 25/02/2015 a firma di Tribunale-Giudice di Pace ai nn. 2619/2015 di repertorio, registrata il 07/05/2015 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. RP 229 RG 15903, derivante da Decreto ingiuntivo

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/01/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 19/02/2019 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. RP 1072 RG 6737, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50627,99.

Importo capitale: 47227,99

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 08/01/2019 a Giudice di Pace di Torino ai nn. 10045, iscritta il 03/04/2019 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. 2252, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante



da Decreto ingiuntivo.  
 Importo ipoteca: 7000,00.  
 Importo capitale: 1903,20

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/02/2024 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 1760 di repertorio, trascritta il 22/03/2024 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. RG11926 RP9020 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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>€. 1.770,14</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>€. 3.360,93</b>
Millesimi condominiali:	<b>23,37</b>

Ulteriori avvertenze:

Il regolamento di condominio presenta le sottostanti regole al suo interno:

Erigere baracche , verande o costruzioni o qualsiasi manufatto, sia sui balconi che sulle aree verdi di proprietà esclusiva, compreso il deposito di mobili o varie che compromettano il decoro dell' edificio. Effettuare opere nelle unità immobiliari che possano compromettere la stabilità dell' edificio. Custodire nelle unità immobiliari, box auto o cantine sostanze maleodoranti, esplosive, infiammabili o che possano nuocere al decoro dello stabile o che possano arrecare danni a persone o cose. Destinare le u.i. costituenti il condominio a sanatori, pensioni, agenzie di pegno, cliniche veterinarie, sedi di partiti politici o comunque attività contrarie alla decenza ed al pubblico decoro. Vendere o affittare le cantine a terzi estranei al codominio. Adibire le cantine od i box auto ad officine o laboratori o simili. Alloggiare animali negli spazi comuni. Disfarsi dei rifiuti se non attraverso le regole fissate in conformità con le disposizioni locali dalle Autorità Comunali. Lavare gli automezzi nell' area di manovra dei box, in cortile o nelle altre parti comuni. A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi o terrazze, rispettando i limiti di portata dei solai. Suonare pianoforti o altri strumenti prima delle ore 08:00 o dopo le ore 22:00, nonché tenere radio o televisori ad alto volume. Battere i tappeti, usare macchinari per la pulizia o simili. I tappeti e simili non potranno essere sbattuti al di fuori delle ringhiere. Stendere la biancheria al di fuori dei balconi. Si potrà stendere unicamente all' interno degli stessi. I vasi per i fiori dovranno impedire ogni forma di stillicidio e installati garantendo la massima sicurezza piazzando gli stessi all' interno dei balconi e non all' esterno. Parcheggiare qualsiasi tipo di veicolo o biciclette, all' interno del cortile fuori dagli appositi spazi. Viene consentito unicamente il carico e scarico per il tempo strettamente necessario. Eseguire riparazioni sulle parti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso si dovrà notificare la riparazione all' amministratore e ogni diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell' urgenza e della necessità dei lavori da parte dell' assemblea. Far giocare i bambini nelle parti comuni

Le spese negli ultimi 2 anni risultano essere:

1770,14€ per riparto spese ordinario 2023-2024

1590,79€ per riparto spese ordinario 2023-2022



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Convenzione edilizia tra Comune di Chieri e altri attori. N. repertorio 38140/13847 stipulato il 10 giugno 2005.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 31/07/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di rogito \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

io ai nn. rep.53696/22883 di repertorio, trascritto il 05/08/2009 a Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn. RG RP.23951

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 77/100 ( fino al 05/08/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di Notaio ai nn. 53696/22883 di repertorio, registrato il 05/08/2009 a Torino 2 ai nn. 23951.

Particelle 737-885

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ( fino al 05/08/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di Notaio ai nn. 53694/22882 di repertorio, registrato il 05/08/2009 a Torino 2 ai nn. 23950.

Particelle 737-885

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di atto di divisione ( fino al 13/03/1970), registrato il 13/03/1970 a Notaio ai nn. 12896/8631, trascritto il 20/03/1970 a Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn. 9763

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di dichiarazione di successione (dal 23/03/1997 fino al 31/07/2009), registrato il 21/09/1998 a Ufficio del registro di Chieri ai nn. 92 vol. 497, trascritto il 05/07/1999 a Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn. 15882

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso N. **533/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione, presentata il 08/08/2006 con il n. 24959 di protocollo, rilasciata il 03/07/2008 con il n. 36771 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione fabbricato civile plurifamiliare

SCIA N. **420/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P. di C. 533/2006 con piccole modifiche, presentata il 24/10/2011 con il n. 420/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Variante al P. di C. 533/2006 con piccole modifiche

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIERI VIA ANDREA GASTALDI 33/35

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CHIERI via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 128,21 Euro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box in oggetto è presente al piano interrato del Condomio Le Primule. Esso si trova a fondo rampa di fronte sulla parte sinistra. Il box ha un portone basculante con una larghezza di 2,5m. Ha una lunghezza di 6m e un'altezza di 2,89m. Presenta un pavimento di cemento non rivestito di mattonelle. Essendo un box auto non è soggetto alla classe energetica.

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
box	24,00	x	100 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>24,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per una valutazione ortodossa vengono presi in considerazione i costi attraverso siti web come OMI e Borsino Immobiliare e viene effettuato un costo medio per mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 24,00 x 600,00 = **14.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.400,00**

BENI IN CHIERI VIA ANDREA GASTALDI 33/35

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CHIERI via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 134,28 Euro, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box in oggetto è presente al piano interrato del Condomio Le Primule. Esso si trova a fondo rampa di fronte sulla parte sinistra. Il box ha un portone basculante con una larghezza che permette un comodo ingresso per una macchina medio-grande (2,47m). Ha una lunghezza di (5,92m) e un'altezza di (2,89m). Presenta un pavimento di cemento non rivestito con mattonelle.

Essendo un box auto non è soggetto alla classe energetica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	25,00	x	100 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>25,00</b>				<b>25,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per una valutazione ortodossa vengono presi in considerazione i costi attraverso siti web come OMI e Borsino Immobiliare e viene effettuata una media per mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 25,00 x 650,00 = **16.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valutatore ha provveduto ad effettuare una valutazione a corpo ricercando i box in vendita nelle zone limitrofe ai due box in questione. Come fonti per reperire le informazioni contenute nel documento di perizia sono stati utilizzati siti internet per la vendita o per le aste di box presenti nella zona

## 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	box singolo	24,00	0,00	14.400,00	14.400,00
B	box singolo	25,00	0,00	16.250,00	16.250,00
				<b>30.650,00 €</b>	<b>30.650,00 €</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: **€. 30.650,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 27.585,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2024

## LOTTO 2

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

**A tettoia** a CHIERY via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 200,80 Euro, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B tettoia** a CHIERY via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 163,61 Euro, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.750,00
Data della valutazione:	29/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 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** cancellata, stipulata il 25/02/2015 a firma di Tribunale-Giudice di Pace ai nn. 2619/2015 di repertorio, registrata il 07/05/2015 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. RP 229 RG 15903, derivante da Decreto ingiuntivo

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/01/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 19/02/2019 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. RP 1072 RG 6737, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50627,99.

Importo capitale: 47227,99

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 08/01/2019 a Giudice di Pace di Torino ai nn. 10045, iscritta il 03/04/2019 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. 2252, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante



da Decreto ingiuntivo.  
 Importo ipoteca: 7000,00.  
 Importo capitale: 1903,20

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/02/2024 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 1760 di repertorio, trascritta il 22/03/2024 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. RG11926 RP9020 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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>€ 0,00</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:

Il regolamento di condominio presenta le sottostanti regole al suo interno:

Erigere baracche , verande o costruzioni o qualsiasi manufatto, sia sui balconi che sulle aree verdi di proprietà esclusiva, compreso il deposito di mobili o varie che compromettano il decoro dell' edificio. Effettuare opere nelle unità immobiliari che possano compromettere la stabilità dell' edificio. Custodire nelle unità immobiliari, box auto o cantine sostanze maleodoranti, esplosive, infiammabili o che possano nuocere al decoro dello stabile o che possano arrecare danni a persone o cose. Destinare le u.i. costituenti il condominio a sanatori, pensioni, agenzie di pegno, cliniche veterinarie, sedi di partiti politici o comunque attività contrarie alla decenza ed al pubblico decoro. Vendere o affittare le cantine a terzi estranei al codominio. Adibire le cantine od i box auto ad officine o laboratori o simili. Alloggiare animali negli spazi comuni. Disfarsi dei rifiuti se non attraverso le regole fissate in conformità con le disposizioni locali dalle Autorità Comunali. Lavare gli automezzi nell' area di manovra dei box, in cortile o nelle altre parti comuni. A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi o terrazze, rispettando i limiti di portata dei solai. Suonare pianoforti o altri strumenti prima delle ore 08:00 o dopo le ore 22:00, nonché tenere radio o televisori ad alto volume. Battere i tappeti, usare macchinari per la pulizia o simili. I tappeti e simili non potranno essere sbattuti al di fuori delle ringhiere. Stendere la biancheria al di fuori dei balconi. Si potrà stendere unicamente all' interno degli stessi. I vasi per i fiori dovranno impedire ogni forma di stillicidio e installati garantendo la massima sicurezza piazzando gli stessi all' interno dei balconi e non all' esterno. Parcheggiare qualsiasi tipo di veicolo o biciclette, all' interno del cortile fuori dagli appositi spazi. Viene consentito unicamente il carico e scarico per il tempo strettamente necessario. Eseguire riparazioni sulle parti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso si dovrà notificare la riparazione all' amministratore e ogni diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell' urgenza e della necessità dei lavori da parte dell' assemblea. Far giocare i bambini nelle parti comuni

Non risultano esserci spese in quanto la tettoia (piano pilotis) non risulta essere soggetta a pulizia ordinaria o qualsiasi altra manutenzione.



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

Convenzione edilizia tra Comune di Chieri e altri attori. N. repertorio 38140/13847 stipulato il 10 giugno 2005.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 31/07/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di rogito \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ai nn. rep.53696/22883 di repertorio, trascritto il 05/08/2009 a Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn. RG RP.23951

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 77/100 ( fino al 05/08/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di Notaio ai nn. 53696/22883 di repertorio, registrato il 05/08/2009 a Torino 2 ai nn. 23951.

Particelle 737-885

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di atto di divisione ( fino al 13/03/1970), registrato il 13/03/1970 a Notaio ai nn. 12896/8631, trascritto il 20/03/1970 a Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn. 9763

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ( fino al 05/08/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di Notaio ai nn. 53694/22882 di repertorio, registrato il 05/08/2009 a Torino 2 ai nn. 23950.

Particelle 737-885

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di dichiarazione di successione (dal 23/03/1997 fino al 31/07/2009), registrato il 21/09/1998 a Ufficio del registro di Chieri ai nn. 92 vol. 497, trascritto il 05/07/1999 a Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn. 15882

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

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

Permesso N. **533/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione, presentata il 08/08/2006 con il n. 24959 di protocollo, rilasciata il 03/07/2008 con il n. 36771 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a costruzione fabbricato civile plurifamiliare

SCIA N. **420/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P. di C. 533/2006 con piccole modifiche, presentata il 24/10/2011 con il n. 420/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Variante al P. di C. 533/2006 con piccole modifiche

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIERI VIA ANDREA GASTALDI 33/35

## TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

**tettoia** a CHIERI via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 200,80 Euro, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La tettoia si trova al piano terra del condominio Le Primule comunicante con il cortile. La tettoia è un piano pilotis avendo i pilastri del condominio al suo interno. Esso possiede 3 ingressi che affacciano sul cortile principale e un ingresso laterale che riversa su lato destro del condominio. Sono presenti molteplici finestre sbarrate per la luminazione naturale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano pilotis	81,00	x	100 %	=	81,00
<b>Totale:</b>	<b>81,00</b>				<b>81,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per una valutazione ortodossa vengono presi in considerazione i costi attraverso siti web come OMI e Borsino Immobiliare e viene effettuato un costo medio per mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 81,00 x 250,00 = **20.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.250,00**

BENI IN CHIERI VIA ANDREA GASTALDI 33/35

## TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

**tettoia** a CHIERI via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 66 mq, rendita 163,61 Euro, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La tettoia si trova al piano terra del condominio Le Primule comunicante con il cortile. La tettoia è un piano pilotis avendo i pilastri del condominio al suo interno. Esso possiede 2 ingressi senza portone di diversa grandezza. Il terzo ingresso a SUD-EST appartiene a un'altra U.I. Tutti gli ingressi affacciano sul cortile principale. Sono presenti molteplici finestre per la luminazione naturale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano pilotis	66,00	x	100 %	=	66,00
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>66,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per una valutazione ortodossa vengono presi in considerazione i costi attraverso siti web come OMI e Borsino Immobiliare e viene effettuato un costo medio per mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 66,00 x 250,00 = **16.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come fonti per reperire le informazioni contenute nel documento di perizia sono stati utilizzati siti internet per la veduta o per le aste di piani pilotis presenti nella zona

## 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	tettoia	81,00	0,00	20.250,00	20.250,00
B	tettoia	66,00	0,00	16.500,00	16.500,00
				<b>36.750,00 €</b>	<b>36.750,00 €</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: **€. 36.750,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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 **€. 33.075,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2024

## LOTTO 3

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

**A** posto auto a CHIERI via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 133,30 Euro, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B** posto auto a CHIERI via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 91,93 Euro, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Data della valutazione:	29/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 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** cancellata, stipulata il 25/02/2015 a firma di Tribunale-Giudice di Pace ai nn. 2619/2015 di repertorio, registrata il 07/05/2015 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. RP 229 RG 15903, derivante da Decreto ingiuntivo

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/01/2019 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 81 di repertorio, iscritta il 19/02/2019 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. RP 1072 RG 6737, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50627,99.

Importo capitale: 47227,99

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 08/01/2019 a Giudice di Pace di Torino ai nn. 10045, iscritta il 03/04/2019 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. 2252, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante



da Decreto ingiuntivo.  
 Importo ipoteca: 7000,00.  
 Importo capitale: 1903,20

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/02/2024 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 1760 di repertorio, trascritta il 22/03/2024 a all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Torino 2 ai nn. RG11926 RP9020 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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>€. 726,52</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>€. 1.431,85</b>
Millesimi condominiali:	<b>8,65</b>

#### Ulteriori avvertenze:

Il regolamento di condominio presenta le sottostanti regole al suo interno:

Erigere baracche , verande o costruzioni o qualsiasi manufatto, sia sui balconi che sulle aree verdi di proprietà esclusiva, compreso il deposito di mobili o varie che compromettano il decoro dell' edificio. Effettuare opere nelle unità immobiliari che possano compromettere la stabilità dell' edificio. Custodire nelle unità immobiliari, box auto o cantine sostanze maleodoranti, esplosive, infiammabili o che possano nuocere al decoro dello stabile o che possano arrecare danni a persone o cose. Destinare le u.i. costituenti il condominio a sanatori, pensioni, agenzie di pegno, cliniche veterinarie, sedi di partiti politici o comunque attività contrarie alla decenza ed al pubblico decoro. Vendere o affittare le cantine a terzi estranei al codominio. Adibire le cantine od i box auto ad officine o laboratori o simili. Alloggiare animali negli spazi comuni. Disfarsi dei rifiuti se non attraverso le regole fissate in conformità con le disposizioni locali dalle Autorità Comunali. Lavare gli automezzi nell' area di manovra dei box, in cortile o nelle altre parti comuni. A tutti i condomini è tassativamente vietato il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi o terrazze, rispettando i limiti di portata dei solai. Suonare pianoforti o altri strumenti prima delle ore 08:00 o dopo le ore 22:00, nonché tenere radio o televisori ad alto volume. Battere i tappeti, usare macchinari per la pulizia o simili. I tappeti e simili non potranno essere sbattuti al di fuori delle ringhiere. Stendere la biancheria al di fuori dei balconi. Si potrà stendere unicamente all' interno degli stessi. I vasi per i fiori dovranno impedire ogni forma di stillicidio e installati garantendo la massima sicurezza piazzando gli stessi all' interno dei balconi e non all' esterno. Parcheggiare qualsiasi tipo di veicolo o biciclette, all' interno del cortile fuori dagli appositi spazi. Viene consentito unicamente il carico e scarico per il tempo strettamente necessario. Eseguire riparazioni sulle parti comuni, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso si dovrà notificare la riparazione all' amministratore e ogni diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell' urgenza e della necessità dei lavori da parte dell' assemblea. Far giocare i bambini nelle parti comuni

Le spese negli ultimi 2 anni risultano essere:

726,52€ per riparto spese ordinario 2023-2024

705,33€ per riparto spese ordinario 2023-2022



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

Convenzione edilizia tra Comune di Chieri e altri attori. N. repertorio 38140/13847 stipulato il 10 giugno 2005.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 31/07/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di rogito \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ai nn. rep.53696/22883 di repertorio, trascritto il 05/08/2009 a Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn. RG RP.23951

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di atto di divisione ( fino al 13/03/1970), registrato il 13/03/1970 a Notaio ai nn. 12896/8631, trascritto il 20/03/1970 a Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn. 9763

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 77/100 ( fino al 05/08/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di Notaio ai nn. 53696/22883 di repertorio, registrato il 05/08/2009 a Torino 2 ai nn. 23951.

Particelle 737-885

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ( fino al 05/08/2009), con atto stipulato il 31/07/2009 a firma di Notaio ai nn. 53694/22882 di repertorio, registrato il 05/08/2009 a Torino 2 ai nn. 23950.

Particelle 737-885

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di dichiarazione di successione (dal 23/03/1997 fino al 31/07/2009), registrato il 21/09/1998 a Ufficio del registro di Chieri ai nn. 92 vol. 497, trascritto il 05/07/1999 a Agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 2 ai nn. 15882

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

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

Permesso N. **533/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione, presentata il 08/08/2006 con il n. 24959 di protocollo, rilasciata il 03/07/2008 con il n. 36771 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a costruzione fabbricato civile plurifamiliare

SCIA N. **420/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P. di C. 533/2006 con piccole modifiche, presentata il 24/10/2011 con il n. 420/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Variante al P. di C. 533/2006 con piccole modifiche

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIERI VIA ANDREA GASTALDI 33/35

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a CHIERI via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 133,30 Euro, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto scoperto si trova nel cortile condominiale a NORD-OVEST ed è assente di righe orizzontali per la delineazione della propria zona.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	29,00	x	100 %	=	29,00
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>29,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per una valutazione ortodossa vengono presi in considerazione i costi attraverso siti web come OMI e Borsino Immobiliare e viene effettuato un costo medio per mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 200,00 = **5.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.800,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 5.800,00**

BENI IN CHIERI VIA ANDREA GASTALDI 33/35

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a CHIERI via Andrea Gastaldi 33/35, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio condominio Le Primule via Andrea Gastaldi 33/35 in Chieri (TO). Presenta un piano interrato, tre piani fuori terra oltre al sottotetto abitabile. Il plesso abitativo è costruito con struttura in C.A. e nobilitato con mattoni similar paramano di color sabbia. Il condominio permette l'accesso alle U.I. per mezzo di n. 02 vani scala. Al piano interrato sono presenti n. 13 autorimesse di diverse dimensioni e n. 11 cantine; due di queste autorimesse, quelle centrali individuate ai numeri 7 e 8, sono quelle oggetto di esecuzione. Al piano terra sono presenti n. 3 portici; quelli posti agli estremi del condominio, i.e. in posizione NORD\_OVEST ed in posizione SUD-EST, appartengono all'esecutato mentre quello in posizione centrale è di uso comune del condominio (comed a regolamento condominiale). Il portico avente nominativo B6 del condominio, ossia quello a SUD-EST succitato, possiede al suo interno un posto auto che individua una u.i. appartenente ad un'altra proprietà. Altresì sono presenti n. 2 posti auto appartenenti sempre all'esecutato all'estremità NORD-OVEST del cortile.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 886 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita 91,93 Euro, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto scoperto si trova nel cortile condominiale a NORD-OVEST ed è assente di righe orizzontali per la delimitazione della propria zona.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per una valutazione ortodossa vengono presi in considerazione i costi attraverso siti web come OMI e Borsino Immobiliare e viene effettuato un costo medio per mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valutatore ha provveduto ad effettuare una valutazione a corpo ricercando i box in vendita nelle zone limitrofe ai due box in questione in quanto da essi si possono ricavare due box. Come fonti per reperire le informazioni contenute nel documento di perizia sono stati utilizzati siti internet per la vendita o per le aste di box presenti nella zona

## 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	29,00	0,00	5.800,00	5.800,00
B	posto auto	20,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>10.800,00 €</b>	<b>10.800,00 €</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: **€. 10.800,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 9.720,00**

il tecnico incaricato  
Andrea Ribero



Allegato 7: Fotografie lotti

Allegato 8: Convenzione edilizia stipulata per PDC

