



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 606/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Nicoletta Aloj



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 18/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

dott. geom. Biagio Bianco

CF:BNCBGI71D21C627B

con studio in ANDEZENO (TO) CORSO VITTORIO EMANUELE 16/A

telefono: 0119434615

fax: 0119434615

email: segreteria.stbianco@gmail.com

PEC: biagio.bianco@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 606/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 23, quartiere MIRAFIORI NORD, della superficie commerciale di **51,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano terreno (rialzato - primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, camera, balcone, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a cinque piani fuori terra è ubicato in Torino in via Tempio Pausania 23, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Mirafiori Nord).

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

- foglio 1392 particella 142 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via Tempio Pausania 23, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: via Tempio Pausania, vano scale comune, altro appartamento, cortile comune a due lati; per la cantina: sottosuolo di via Tempio Pausania, vano scale comune, corridoio comune, altra cantina, sottosuolo cortile comune a due lati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

B appartamento a TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 23, quartiere MIRAFIORI NORD, della superficie commerciale di **44,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano primo (secondo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, camera, balcone, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a cinque piani fuori terra è ubicato in Torino in via Tempio Pausania 23, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Mirafiori Nord).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 142 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via Tempio Pausania 23, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: via Tempio Pausania, vano scale comune, altro appartamento, cortile comune a due lati; per la cantina: corridoio comune a due lati, altra proprietà, altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

C DEPOSITO a TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 23, quartiere MIRAFIORI NORD, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un piccolo locale di deposito con latrina situato al piano terreno (primo fuori terra) nella palazzina con cortile interno comune, in Torino in via Tempio Pausania 23, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Mirafiori Nord).

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

- foglio 1392 particella 143 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: via Tempio Pausania 26, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cortile comune a due lati, altra proprietà a due lati

Si evidenzia che tale locale di deposito è autorizzato con licenza precaria. Vedasi quanto indicato nella sezione dedicata alle pratiche edilizie.

Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,64 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.297,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/12/2020 00:00:00.

Si precisa che il conduttore del lotto 1 corpo A risulta titolare di un contratto di affitto CHIUSO alla data del 30/11/2024 e relativo ad altro subalterno dello stesso stabile (relativo cioè al subalterno 6 - oggetto della presente esecuzione - ovvero il lotto 1 corpo B).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nota: per gli immobili in oggetto non si rilevano agli atti i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

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: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2024 a firma di U.G. TORINO ai nn. 16187/2024 di repertorio, trascritta il 08/08/2024 a TORINO 1 ai nn. 34693/27191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Nota: Si precisa che la presente formalità (che colpisce anche gli altri lotti della presente esecuzione) sarà cancellata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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:	€. 2.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.650,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.227,59
Ulteriori avvertenze:	

Nota: Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione (non solare) in corso e di quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà immobiliare in suo favore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 PROPRIETA', in forza di RIUNIONE DI USUFRUTTO (dal 08/05/2018), con atto stipulato il 08/05/2018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 USUFRUTTO, in forza di atto di donazione con riserva di usufrutto (dal 16/09/1991 fino al 27/12/1994), con atto stipulato il 16/09/1991 a firma di notaio Alfredo Restivo ai nn. 194.887/16.932 di repertorio, trascritto il 24/09/1991 a TORINO 1 ai nn. 27653/17490.

Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio. Si segnala il ricongiungimento dell'usufrutto in data 27/12/1994 ed in data 08/05/2018.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 USUFRUTTO, in forza di atto di donazione con



riserva di usufrutto (dal 16/09/1991 fino al 27/12/1994), con atto stipulato il 16/09/1991 a firma di notaio Alfredo Restivo ai nn. 194.887/16.932 di repertorio, trascritto il 24/09/1991 a TORINO 1 ai nn. 27653/17490.

Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio. Si segnala il ricongiungimento dell'usufrutto in data 27/12/1994 ed in data 08/05/2018.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 NUDA PROPRIETA', in forza di atto di donazione con riserva di usufrutto (dal 16/09/1991 fino al 27/12/1994), con atto stipulato il 16/09/1991 a firma di notaio Alfredo Restivo ai nn. 194.887/16.932 di repertorio, trascritto il 24/09/1991 a TORINO 1 ai nn. 27653/17490.

Il presente atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio. Si segnala il ricongiungimento dell'usufrutto in data 27/12/1994 ed in data 08/05/2018.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 NUDA PROPRIETA', in forza di RIUNIONE DI USUFRUTTO (dal 27/12/1994 fino al 08/05/2018), con atto stipulato il 08/05/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 USUFRUTTO, in forza di RIUNIONE DI USUFRUTTO (dal 27/12/1994 fino al 08/05/2018), con atto stipulato il 08/05/2018

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si segnala la presenza di una pratica di efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs. 34/2020.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **1953-1-10402**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE PROGETTO CASA 5 PIANI, rilasciata il 28/04/1953 con il n. 428/1953 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a lotto 1 corpi A e B

LICENZA DI ABITAZIONE N. **1968-02-040014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 27/08/1970 con il n. 1127 di protocollo

LICENZA EDILIZIA PRECARIA N. **474/P**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CONSERVAZIONE BASSO FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO, rilasciata il 26/03/1970 con il n. 474/P di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 corpo C.

Trattasi di licenza in precario: si evidenzia che il presente magazzino è costruito in precario e pertanto la licenza edilizia potrebbe essere revocabile dall'autorità competente in qualsiasi momento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 AREA M1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedasi schede allegate ed in ogni caso le Nta allegate al piano regolatore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a lotto 1 corpo A

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e conseguente variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria: €.2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a lotto 1 corpo B.

Dal sopralluogo per accesso forzoso presso il piano cantine, si è rilevata la minore estensione della cantina del lotto 1 corpo B (cantina n. 6). Si dovrà procedere pertanto alla sanatoria in linea edilizia e catastale.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al lotto 1 corpo C, si rileva l'avvenuta demolizione della tramezzatura interna e la modifica della porta di accesso e della finestra lato strada con inserimento di un portone in alluminio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi indicato nella scheda catastale

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per ripristino: €.5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a lotto 1 corpo C.

Si relaziona che nella pratica edilizia relativa al presente magazzino, non era presente la tavola grafica di riferimento. Trattandosi di edificio autorizzato con licenza precaria e non essendo al momento possibile esprimersi sulla sanabilità dell'immobile senza la presentazione presso l'ente di competenza di apposita pratica edilizia, si indica per precauzione che lo stato attuale dell'immobile sia da considerarsi non sanabile. Al fine di rispondere compiutamente al quesito posto, tuttavia, si terrà conto delle opere necessarie a riportare l'immobile stesso allo stato autorizzato (vedasi scheda catastale), ricordando che trattasi di autorizzazione precaria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a lotto 1 corpo A

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale cantina lotto 1 corpo B: €.700,00

Questa situazione è riferita solamente a lotto 1 corpo B.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE

appartam
superficie

23, quartiere MIRAFIORI
di piena proprietà (*** DA

to alla

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE  **con**
L'intero ed

- amento,
no scale

blo cortile comune a due la
no interrato. Immobile cos

DESCRIZIONE DELLA ZONA

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

al di sotto della media
al di sotto della media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media

al di sotto della media 

nella media

nella media

nella media

nella media

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

piano terreno (rialzato - primo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, camera, balcone, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a cinque piani fuori terra è ubicato in Torino in via Tempio Pausania 23, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Mirafiori Nord).

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del bagno e dell'angolo cottura, le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in monocottura per la camera (di vecchia fattura), in gres con venatura in finto legno per ingresso e cucina ed in monocottura per il bagno.

Le porte interne sono in legno tamburato con inserto in vetro. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in pvc con vetro camera di recente installazione. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc.

Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavello, doccia e attacco lavatrice.

La porta d'ingresso risulta del tipo non blindato in legno e l'ingresso all'abitazione avviene tramite scala comune. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali buone.

Il riscaldamento risulta centralizzato con termovalvole e contabilizzazione del calore. E' presente una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PT.	43,00	x	100 %	=	43,00
CANTINA	30,00	x	25 %	=	7,50
BALCONE	2,30	x	30 %	=	0,69
Totale:	75,30				51,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,19 x 1.300,00 = 66.547,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 66.547,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 66.547,00

BENI IN TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 23, QUARTIERE MIRAFIORI NORD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 23, quartiere MIRAFIORI NORD, della superficie commerciale di **44,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano primo (secondo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, camera, balcone, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a cinque piani fuori terra è ubicato in Torino in via Tempio Pausania 23, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Mirafiori Nord).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 142 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: via Tempio Pausania 23, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Per l'appartamento: via Tempio Pausania, vano scale comune, altro appartamento, cortile comune a due lati; per la cantina: corridoio comune a due lati, altra proprietà, altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 9 di 13



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano primo (secondo fuori terra) in palazzina con cortile interno comune, composto da: ingresso, cucina, bagno, camera, balcone, e da una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile elevato a cinque piani fuori terra è ubicato in Torino in via Tempio Pausania 23, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Mirafiori Nord).

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del bagno e dell'angolo cottura, le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da piastrelle in graniglia cementizia per tutti i locali.

Le porte interne sono in legno tamburato con inserto in vetro. I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestra in pvc con vetro camera di recente installazione. Gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle in pvc.

Il servizio igienico è dotato di vaso, lavello, vasca corta.

La porta d'ingresso risulta del tipo non blindato in legno e l'ingresso all'abitazione avviene tramite scala comune. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali tali da giustificare alcuni lavori di manutenzione straordinaria. Si segnala che alla data del sopralluogo, il contatore elettrico risultava bypassato.

Il riscaldamento risulta centralizzato con termovalvole e contabilizzazione del calore. E' presente uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria nel bagno.

A seguito del sopralluogo al piano cantine per accesso forzoso, si è potuto appurare la diversa estensione della cantina rispetto alla scheda catastale, che nello stato dei luoghi risulta più piccola. Sarà necessario procedere ad una sanatoria in linea edilizia con conseguente variazione catastale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia non è dotata di attestato energetico.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	43,00	x	100 %	=	43,00
CANTINA	3,40	x	25 %	=	0,85
BALCONE	2,00	x	30 %	=	0,60
Totale:	48,40				44,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,45 x 1.000,00 = **44.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.450,00

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 10 di 13



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 44.450,00

BENI IN TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 23, QUARTIERE MIRAFIORI NORD

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO C

DEPOSITO a TORINO VIA TEMPIO PAUSANIA 23, quartiere MIRAFIORI NORD, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un piccolo locale di deposito con latrina situato al piano terreno (primo fuori terra) nella palazzina con cortile interno comune, in Torino in via Tempio Pausania 23, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Mirafiori Nord).

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

- foglio 1392 particella 143 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: via Tempio Pausania 26, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cortile comune a due lati, altra proprietà a due lati

Si evidenzia che tale locale di deposito è autorizzato con licenza precaria. Vedasi quanto indicato nella sezione dedicata alle pratiche edilizie.

Immobile costruito nel 1953.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

scarso



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un piccolo locale di deposito con latrina situato al piano terreno (primo fuori terra) nella palazzina con cortile interno comune, in Torino in via Tempio Pausania 23, in zona periferica rispetto alla suddivisione in macro-aree della città (Mirafiori Nord).

Le murature interne sono in intonaco tinte, il pavimento è in piastrelle di monocottura. Il portone è in alluminio anodizzato cieco. La copertura è a tetto piano con evidenti segni di percolamento interno. Le condizioni di manutenzione sono tali da giustificare lavori di

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 11 di 13



impermeabilizzazione e di manutenzione straordinaria. Il locale è privo di riscaldamento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale di deposito con latrina	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 600,00 = **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni, tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell'immobile in oggetto, nonché sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di TORINO, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni Omi), ed inoltre: Mercato immobiliare della 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

tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 12 di 13



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	appartamento	51,19	0,00	66.547,00	66.547,00
B	appartamento	44,45	0,00	44.450,00	44.450,00
C	DEPOSITO	20,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				122.997,00 €	122.997,00 €



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

€. 7.700,00

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

€. 115.297,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 294,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 3,00

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

€. 115.000,00



data 18/06/2025



il tecnico incaricato
dott. geom. Biagio Bianco



tecnico incaricato: dott. geom. Biagio Bianco

Pagina 13 di 13

