



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO BAGNASACCO – CHIERI, STRADA CAMBIANO N. 44

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa CHIAVAZZA Maria Vittoria

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geometra Stefania Protopapa**

CF: PRTSFN77A49L219K

con studio in COLLEGNO (TO) VIA POCHETTINO 7

telefono: 3474583453

email: [protopapa.ste@tiscali.it](mailto:protopapa.ste@tiscali.it)

PEC: [stefania.protopapa@pct.pecopen.it](mailto:stefania.protopapa@pct.pecopen.it)

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 715/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CHIERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*) Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), Strada Cambiano n. 44 (già 56) e precisamente:

-- al piano terzo (4° f.t.) alloggio composto di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, alle coerenze: strada Cambiano, altro alloggio del piano, ascensore, vano scale, cortile, via Galletti;

-- al piano seminterrato cantina alle coerenze: altra cantina, sottosuolo cortile, altra cantina e corridoio comune.

La pavimentazione di tutti i locali è in graniglia originaria dell'epoca di costruzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro originali dell'epoca di costruzione. I serramenti esterni invece sono in pvc con doppi vetri di recente installazione protetti verso l'esterno da avvolgibili in pvc.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termovalvole e contabilizzatori di calore.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler elettrico ubicato nel bagno.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato di recente installazione.

La cantina presenta porta di accesso in legno con serratura semplice, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a sei piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura in cemento armato e le facciate sono in parte in mattonelle di clinker ed in parte tinteggiate oggetto di recente manutenzione straordinaria, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 44 della Strada Cambiano, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta, così come il portoncino inserito nella recinzione esterna.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di mt



3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 13 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: strada Cambiano n. 56 (ora 44), piano: 3, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da variazione toponomastica del 16/12/2016

L'intero edificio sviluppa su 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

**B** box singolo a CHIERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*)

Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), via Ignazio Galletti s.c. e precisamente:

-- al piano terreno un locale ad uso autorimessa privata alle coerenze: area di manovra comune, altra autorimessa, altra proprietà, altra autorimessa.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'accesso avviene mediante portone a doppio battente in ferro con serratura semplice.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è costituito da un solo piano fuori terra adibito ad autorimesse private e ha struttura in cemento armato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 364 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: Via Ignazio Galletti, piano: T, intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Variazione del 04/05/2016 - aggiornamento planimetrico

L'intero edificio sviluppa su un unico piano fuori terra. Immobile costruito nel 1969.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,00 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:	€ 98.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.200,00

Data di conclusione della relazione:

04/07/2025

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

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 3 di 16

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 20/04/2024, con scadenza il 30/04/2028, registrato il 22/04/2024 a Moncalieri ai nn. 2117 serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.800,00 annui.

**Si precisa che il box auto pignorato non è compreso nel predetto contratto di locazione e che, alla data del sopralluogo, lo stesso risultava libero da persone e/o cose.**

#### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2025 a firma di UNEP ai nn. 30624 di repertorio, trascritta il 24/02/2025 a Torino 2 ai nn. 7260/5462, a favore di CONDOMINIO BAGNASACCO, contro \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.5. Oneri di cancellazione:

a titolo indicativo e non esaustivo al netto delle spese professionali:

- Trascrizioni: imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tasa ipotecaria € 35,00
- Iscrizioni: imposta ipotecaria 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00 + imposta di bollo € 59,00 + tasa ipotecaria € 35,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.467,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.572,45



Ulteriori avvertenze:

Come riferito dall'amministratore pro tempore si riportano nel seguito gli importi insoluti alla data del 13/07/2025 sui soli immobili oggetto di esecuzione e precisamente:

- ✓ con riferimento all'appartamento e cantina:
  - consuntivo gestione ordinaria 2022: €. 434,90
  - consuntivo gestione ordinaria 2023: €. 1.083,99
  - consuntivo gestione ordinaria 2024: €. 1.235,76
  - consuntivo gestione riscaldamento 2022/2023: €. 1.166,03
  - consuntivo gestione riscaldamento 2023/2024: €. 1.080,88
  - consuntivo gestione riscaldamento 2024/2025: €. 1.512,18
- ✓ con riferimento al box auto:
  - consuntivo gestione ordinaria 2022: €. 16,27
  - consuntivo gestione ordinaria 2023: €. 22,86
  - consuntivo gestione ordinaria 2024: €. 19,58



Il Condominio in Chieri (TO) Strada Cambiano n. 44 (già 56) e i box auto in via Galletti s.c., di cui sono parte gli immobili pignorati, sono disciplinati dal Regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Liotta Giovanni di Torino in data 02/02/2010 repertorio n. 8522/2914 trascritto a Torino 2 in data 02/03/2010 ai nn. 8269/5296.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1**, in forza di atto di divisione (dal 18/01/2008), con atto stipulato il 18/01/2008 a firma di notaio Lazzerini Emanuela ai nn. 8434/6413 di repertorio, registrato a Torino il 06/02/2009 al n. 962 serie 1T e trascritto il 08/02/2008 a Torino 2 ai nn. 7072/4755

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 50/300, \*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 50/300 e \*DATO OSCURATO\*\*\* Luciana per la quota di 50/300**, in forza di denuncia di successione (dal 21/05/2003 fino al 18/01/2008), in morte della madre **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** apertasi in data 21/05/2003 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 18/11/2003 ai nn. 88/530, trascritta il 13/01/2004 a Torino 2 ai nn. 1345/1036, e successiva denuncia integrativa presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 18/07/2007 ai nn. 9/548); risulta trascritta accettazione tacita di eredità il 08/02/2008 ai nn. 7074/4757.
- **\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 50/300, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 50/300 e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 50/300**, in forza di denuncia di successione (dal 08/08/1997 fino al 18/01/2008), in morte del padre **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** apertasi in data 08/08/1997 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 05/02/1998 ai nn. 50/498, trascritta il 05/07/1999 a Torino 2 ai nn. 24701/15877, e successiva denuncia integrativa presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 18/07/2007 ai nn. 9/548); risulta trascritta accettazione tacita di eredità il 08/02/2008 ai nn. 7073/4756.
- **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2**, in forza di convenzione di assoggettamento di beni al regime legale di comunione tra coniugi stipulata il 13/01/1978 a firma di notaio Lazzerini Quaranta Adriana ai nn. 28398/8793 di







repertorio, registrato a Chieri il 25/01/1978 al n. 119 e trascritto il 07/02/1978 a Torino 2 ai nn. 3009/2625



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **177/1962**, intestata a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, per lavori di costruzione fabbricato civile, rilasciata il 20/06/1962 con il n. 177 di protocollo

Licenza edilizia N. **61/1969**, intestata a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** Francesco, per lavori di costruzione autorimesse Lotti 3-4-5-6-7-8, rilasciata il 08/07/1969 con il n. 61 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il sistema georiferito SIPEE regione Piemonte in data 14/07/2025 è emerso che l'immobile pignorato non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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





BENI IN CHIERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CHIERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56, della superficie commerciale di **94,00**

mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*)

Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), Strada Cambiano n. 44 (già 56) e precisamente:

-- al piano terzo (4° f.t.) alloggio composto di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, alle coerenze: strada Cambiano, altro alloggio del piano, ascensore, vano scale, cortile, via Galletti;

-- al piano seminterrato cantina alle coerenze: altra cantina, sottosuolo cortile, altra cantina e corridoio comune.

La pavimentazione di tutti i locali è in graniglia originaria dell'epoca di costruzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro originali dell'epoca di costruzione. I serramenti esterni invece sono in pvc con doppi vetri di recente installazione protetti verso l'esterno da avvolgibili in pvc.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e la cucina presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di radiatori muniti di termostati e contabilizzatori di calore.

L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con boiler elettrico ubicato nel bagno.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato di recente installazione.

La cantina presenta porta di accesso in legno con serratura semplice, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a sei piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura in cemento armato e le facciate sono in parte in mattonelle di clinker ed in parte tinteggiate oggetto di recente manutenzione straordinaria, i balconi sono aggettanti con soletta in muratura e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 44 della Strada Cambiano, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta, così come il portoncino inserito nella recinzione esterna.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 13 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: strada Cambiano n. 56 (ora 44), piano: 3, intestato a

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da variazione toponomastica del 16/12/2016

L'intero edificio sviluppa su 7 piani, 6 piani fuori terra e 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



soggiorno



bagno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



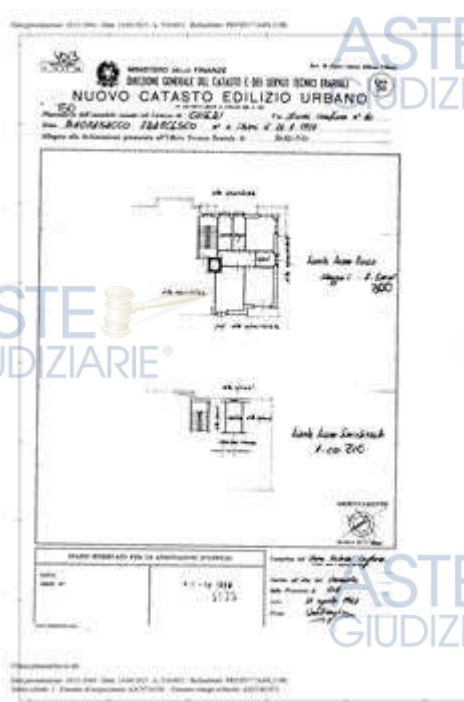


**CONSISTENZA:**

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
appartamento	89,45	x	100 %	=	89,45
balconi	11,00	x	25 %	=	2,75
cantina	9,00	x	20 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>109,45</b>				<b>94,00</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: 11/04/2025

Fonte di informazione: Tabis Group

Descrizione: 5 locali, 1 bagno

Indirizzo: Strada Cambiano 202

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 9 di 16





Superfici principali e secondarie: 105  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 95.000,00 pari a 904,76 Euro/mq



## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 04/07/2025  
 Fonte di informazione: Tempocasa Chieri  
 Descrizione: 4 locali, 1 bagno  
 Indirizzo: via Crivello  
 Superfici principali e secondarie: 85  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 79.000,00 pari a 929,41 Euro/mq



## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 25/06/2025  
 Fonte di informazione: Npls Italia  
 Descrizione: 5 locali, 2 bagni  
 Indirizzo: viale della Repubblica 6  
 Superfici principali e secondarie: 87  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 81.000,00 pari a 931,03 Euro/mq



## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	95.000,00	79.000,00	81.000,00
Consistenza	94,00	105,00	85,00	87,00
Data [mesi]	0	3,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	904,76	929,41	931,03

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	904,76	904,76	904,76

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		95.000,00	79.000,00	81.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-9.952,38	8.142,86	6.333,33

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 10 di 16



Prezzo corretto	85.047,62	87.142,86	87.333,33
-----------------	-----------	-----------	-----------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **86.507,94**  
 Divergenza: 2,62% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 920,30 = **86.508,20**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-8,20

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 86.500,00**

BENI IN CHIERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CHIERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***)

Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), via Ignazio Galletti s.c. e precisamente:

-- al piano terreno **un locale ad uso autorimessa privata** alle coerenze: area di manovra comune, altra autorimessa, altra proprietà, altra autorimessa.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'accesso avviene mediante portone a doppio battente in ferro con serratura semplice.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è costituito da un solo piano fuori terra adibito ad autorimesse private e ha struttura in cemento armato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 364 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: Via Ignazio Galletti , piano: T, intestato a **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, derivante da Variazione del 04/05/2016 - aggiornamento planimetrico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa su un unico piano fuori terra. Immobile costruito nel 1969.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattandosi di autorimessa privata priva di impianti non necessita di attestato di prestazione energetica.

## CONSISTENZA:

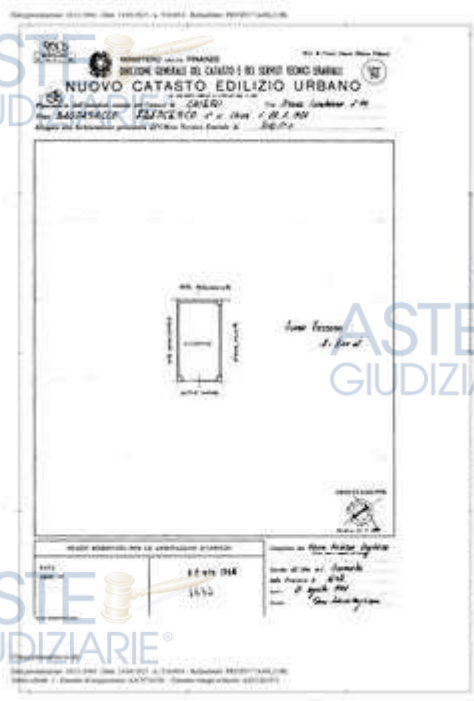
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 12 di 16

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa privata	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</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: 11/03/2025

Fonte di informazione: Caradonna Immobiliare

Descrizione: garage singolo

Indirizzo: Via Guglielmo di Revigliasco

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2025





Fonte di informazione: Tempocasa Chieri

Descrizione: garage singolo

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 933,33 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2025

Fonte di informazione: CasaGo Immobiliare

Descrizione: Strada Cambiano 52

Indirizzo: box auto singolo

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.500,00 pari a 892,86 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	13.000,00	14.000,00	12.500,00
Consistenza	13,00	15,00	15,00	14,00
Data [mesi]	0	4,00	0,00	1,00
Prezzo unitario	-	866,67	933,33	892,86

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	866,67	866,67	866,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		13.000,00	14.000,00	12.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.733,33	-1.733,33	-866,67
<b>Prezzo corretto</b>		<b>11.266,67</b>	<b>12.266,67</b>	<b>11.633,33</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **11.722,22**

Divergenza: **8,15%** < **%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **13,00** x **901,71** = **11.722,23**

tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 14 di 16





DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-22,23

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 11.700,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 11.700,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Chieri, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	appartamento	94,00	0,00	86.500,00	86.500,00
B	box singolo	13,00	0,00	11.700,00	11.700,00
				<b>98.200,00 €</b>	<b>98.200,00 €</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:** € 98.200,00

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 98.200,00



data 15/07/2025

il tecnico incaricato  
Geometra Stefania Protopapa



tecnico incaricato: Geometra Stefania Protopapa

Pagina 16 di 16

