



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE® DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:  
Dott.ssa Silvia SEMINI

ASTE  
GIUDIZIARIE® CUSTODE:  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE® creata con Tribù Office 6  
ASTALEGAL.NET

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**Mauro Barotto**

CF:BRTMRA58R29H355F  
con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 43  
telefono: 0121322598  
email: studio.barotto@tin.it  
PEC: mauro.barotto@geopec.it



tecnico incaricato: Mauro Barotto  
Pagina 1 di 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 188/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a COAZZE Via Giaveno 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato di civile abitazione, in Coazze, via Giaveno n. 6, entrostante ad area di mq. 1.999, distinta al Catasto Terreni al Foglio 62 particella 1175, ed è composto da soggiorno, cucina, due camere, servizio igienico e due balconi, oltre a cantina al piano seminterrato e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per disposizione del Regolamento di Condominio, e l'uso esclusivo e perpetuo della porzione di cortile destinata a posto auto, individuata con il n° 4, allo stesso assegnata.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con manto in tegole piane di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni in mattoni a vista, balconi in cemento armato con parapetto in cemento e ringhiera in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con avvolgibili e portoncino di ingresso metallico, pavimentazione atrio di accesso e scale condominiali in lastre di marmo bianco, è dotato di impianti citofoni ed antenna centralizzata e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui ed è mancante di impianto ascensore.

L'appartamento presenta tramezzi in mattoni, rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con piastrelle in ceramica nei servizi igienici ed in cucina, pavimenti in piastrelle di ceramica nei locali ed in marmette antigelive sui balconi, portoncino in legno con serratura semplice e porte interne in legno tamburato a specchiatura cieca, apparecchi sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio cromato ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas ed elementi radianti in ghisa. La cantina al piano seminterrato presenta murature in mattoni e intonaco a calce, pavimentazione in piastrelle di gres e porta metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 1175 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via Giaveno 4, piano: 2°-S., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per modifica identificativo del 04/03/2008 Pratica n. TO0143081

Coerenze: vano scala condominiale, altra u.i. e affaccio su cortile comune su tre lati, per l'appartamento al piano secondo (3° p.f.t.) e corridoio comune, terrapieno del cortile condominiale, rimessa (corpo A) e altra u.i., per la cantina al piano seminterrato

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

**B** **box singolo** a COAZZE Via Giaveno 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* )

La rimessa oggetto di pignoramento è situata al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione, in Coazze, via Giaveno n. 6, entrostante ad area di mq. 1.999, distinta al Catasto Terreni al Foglio 62 particella 1175, ed è composto da unico locale di 25 mq. di superficie utile di pavimento.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con manto in tegole piane di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni in mattoni a vista, balconi in cemento armato con parapetto in cemento e ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con avvolgibili e portoncino di ingresso metallico, pavimentazione atrio di accesso e scale condominiali in lastre di marmo bianco, è dotato di impianti citofoni ed antenna centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui ed è mancante di impianto ascensore.

La rimessa presenta murature e solaio intonacati, pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, portone metallico con portina vetrata incorporata ed è dotato di impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 1175 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via Giaveno 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/03/2008 Pratica n. TO0143081

Coerenze: da nord, in senso orario, corridoio comune, altre u.i., cantina (corpo A), terrapieno e cortile condominiale, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **0,00 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: **€. 69.900,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.100,00**

Data di conclusione della relazione: **29/05/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da verifica effettuata in data 23/05/2025, presso il Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Susa dell'Agenzia delle Entrate, non risultano variazioni successive alla data del Pignoramento.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si evidenzia che, relativamente all'immobile pignorato:

- non risulta oggetto di vincoli riferiti agli usi civici, censi e livelli, di cui al n. 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c..

- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/01/2007 a firma di Notaio Maurizio PODIO ai nn. 136871/43694 di repertorio, iscritta il 16/02/2007 a Susa ai nn. 1700/208, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 215.654,95.

Importo capitale: 143.769,97.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili in COAZZE censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 62 particella 1123 (ora 1175) subalterni 13 e 2.

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: **CHIODO Carlo**, nato a Porto Tolle il 21/05/1960 c.f. **██████████** e **██████████**, nata a Torino il **██████████** c.f. **██████████**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/02/2025 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 3953/2025 di repertorio, trascritta il 19/03/2025 a Susa ai nn. 2119/1737, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobili in COAZZE censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 62 particella 1175 (già 1123) subalterni 2 e 13

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:	€. 930,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	140+22
Ulteriori avvertenze:	

Il Regolamento di Condominio dello Complesso Immobiliare denominato Condominio San Giovanni, depositato con Atto a rogito Notaio Gian Maria Piacentino in data 27 giugno 2006, repertorio n. 55519/22190, prevede le prescrizioni di normale consuetudine e, in particolare, dà atto che:

- al complesso si accede dalla Strada Provinciale per Giaveno, tramite una stradina privata insistente sul terreno di proprietà, sulla quale hanno diritto di passaggio anche i proprietari degli altri fabbricati esistenti in loco, come da condizioni convenute nell'atto a rogito Notaio Picco in data 20 luglio 1977, al quale viene fatto riferimento per la manutenzione della stradina stessa, facente carico per 225/1000 al condominio San Giovanni e per i restanti 775/1000 a carico dei fondi serviti;
- i locali rimessa al piano seminterrato non partecipano alla comunione di tutti i servizi ed impianti che costituiscono proprietà comune ed indivisibile e che servono all'uso e al godimento di tutti i condomini o di una parte di essi (comunione parziale);
- sono individuati dei posti auto nel cortile comune, ad uso esclusivo dei singoli condomini, ai quali faranno carico le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'obbligo a mantenerli puliti ed in buono stato di decoro.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/10, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2011), con atto stipulato il 14/04/2011 a firma di Notaio Maurizio PODIO ai nn. 142865/47809 di repertorio, registrato il 03/05/2011 a Torino ai nn. 11257 1T, trascritto il 05/05/2011 a Susa ai nn. 3336/2403.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in COAZZE censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 62 particella 1175 (già particella 1123) subalterni 2 e 13.

La vendita è fatta sotto l'osservanza: - dell'atto di vincolo ricevuto dal notaio Orzi, coadiutore temporaneo del notaio Picco, in data 5 luglio 1977, repertorio 62.541, registrato a Torino il 13 luglio 1977 al numero 26491, relativo alla strada di accesso al fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di vendita - del Regolamento di condominio, si richiama in particolare l'articolo 5 relativo alle parti di uso esclusivo, nel quale sono individuate, tra l'altro, le porzioni di terreno condominiale da utilizzarsi quali posti auto, che corrispondono a quelle precise nella planimetria allegata al succitato atto ricevuto dal notaio Piacentino in data 3 maggio 2004, repertorio 53.243/20.720.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 25/01/2007), con atto stipulato il 03/05/2004 a firma di Notaio Gian Maria Piacentino ai nn. 53243/20720 di repertorio, trascritto il 05/05/2004 a Susa ai nn. 4438/3371.



Il titolo è riferito solamente a Immobili in COAZZE censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 62 particella 1123 (ora particella 1175) subalterni 2 e 13.

All'alloggio venduto compete l'uso esclusivo perpetuo della porzione di cortile destinata a posto auto che risulta colorata in giallo e distinta con il numero 4 (quattro) nella planimetria meramente indicativa allegata all'atto sotto la lettera "B"

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2007 fino al 14/04/2011), con atto stipulato il 25/01/2007 a firma di Notaio Maurizio PODIO ai nn. 136870/43693 di repertorio, registrato il 13/01/2007 a Torino ai nn. 2793 1T, trascritto il 16/02/2007 a Susa ai nn. 1699/1167.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in COAZZE censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 62 particella 1123 (ora particella 1175) subalterni 2 e 13.

- all'alloggio venduto spetta l'uso esclusivo e perpetuo della porzione di cortile, destinata a posto auto, che risulta colorata in giallo e distinta con il numero quattro (4) nella planimetria allegata all'atto ricevuto dal notaio Piacentino in data 3 maggio 2004, repertorio 53.243/20.720, registrato a Rivoli il 3 maggio 2004 al numero 1436. - la vendita è inoltre fatta sotto l'osservanza: - dell'atto di vincolo ricevuto dal notaio Orzi, coadiutore del notaio Picco, in data 5 luglio 1977, repertorio 62.541, registrato a Torino il 13 luglio 1977 al numero 26491, relativo alla strada di accesso al fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di vendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 141/72, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 23/12/1972 con il n. 141/72 di protocollo, agibilità del 14/09/1979 con il n. 141/72 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Via Giaveno - strada prov.le per Giaveno - Fg. 62 n. 423 - 424 - 434.

Inizio lavori del 30.12.1972 - Ultimazione dei lavori del 15.11.1976 - Collaudo statico strutture del Genio Civile n. 13102 del 20.09.1976

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR n° 47-9373 del 01/08/2008, l'immobile ricade in zona Rrc Aree recenti capoluogo - Aree a capacità insediativa esaurita. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Scheda NTA n° 12a punto 2.: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia

. Il titolo è riferito solamente al Immobile in COAZZE, via Giaveno 6, censito al Catasto Terreni al Foglio 62 particella 1175

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste difformità dei tramezzi interni, delle aperture



esterne e dell'altezza interna dell'appartamento e della disposizione del locale cantina (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia in sanatoria (art. 36 DPR 380/01), sanzione e diritti di segreteria:  
€.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobili in COAZZE censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 62 particella 1175 (già particella 1123) subalerni 2 e 13

PIANTA PIANO SECONDO  
Scala 1:100

Legenda:  
Cantina A  
Cantina B



Planimetria piano 2° - Stato di fatto



Planimetria piano 2° - Stato autorizzato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modeste difformità interne e alle aperture (normativa di riferimento: vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale

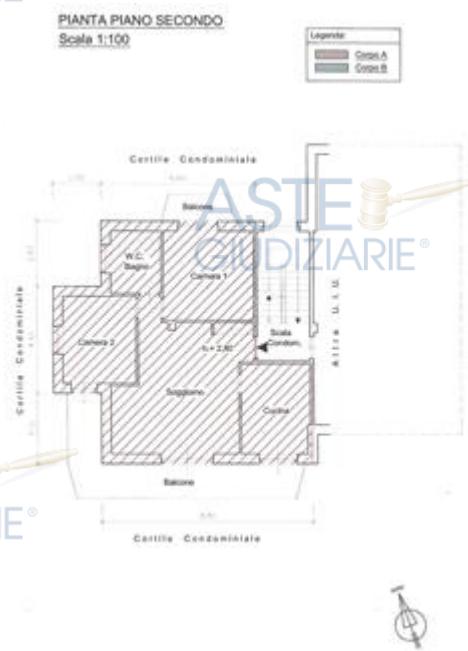
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione ed inoltro al Catasto Fabbricati di Denuncia di Variazione DOCFA, tributi catastali:  
€.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobili in COAZZE censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 62 particella 1175 (già particella 1123) subalerni 2 e 13



### Planimetria piano 2° - Stato di fatto



### *Planimetria catastale attuale*



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobili in COAZZE censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 62 particella 1175 (già particella 1123) subalterni 2 e 13



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Immobili in COAZZE censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 62 particella 1175 (già particella 1123) subalerni 2 e 13



**appartamento** a COAZZE Via Giaveno 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato di civile abitazione, in Coazze, via Giavenero n. 6, entrostante ad area di mq. 1.999, distinta al Catasto Terreni al Foglio 62 particella 1175, ed è composto da soggiorno, cucina, due camere, servizio



igienico e due balconi, oltre a cantina al piano seminterrato e con esso sono compresi tutti i diritti e tutte le ragioni di comproprietà che a detti locali spettano sulle parti comuni dell'intero compendio, tali per legge, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e per disposizione del Regolamento di Condominio, e l'uso esclusivo e perpetuo della porzione di cortile destinata a posto auto, individuata con il n° 4, allo stesso assegnata.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con manto in tegole piane di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni in mattoni a vista, balconi in cemento armato con parapetto in cemento e ringhiera in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con avvolgibili e portoncino di ingresso metallico, pavimentazione atrio di accesso e scale condominiali in lastre di marmo bianco, è dotato di impianti citofoni ed antenna centralizzata e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui ed è mancante di impianto ascensore.

L'appartamento presenta tramezzi in mattoni, rivestimento pareti ad intonaco di tipo civile con piastrelle in ceramica nei servizi igienici ed in cucina, pavimenti in piastrelle di ceramica nei locali ed in marmette antigelive sui balconi, portoncino in legno con serratura semplice e porte interne in legno tamburato a specchiatura cieca, apparecchi sanitari in porcellana e rubinetteria in acciaio cromato ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas ed elementi radianti in ghisa. La cantina al piano seminterrato presenta murature in mattoni e intonaco a calce, pavimentazione in piastrelle di gres e porta metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 1175 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via Giaveno 4, piano: 2°-S., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione per modifica identificativo del 04/03/2008 Pratica n. TO0143081

Coerenze: vano scala condominiale, altra u.i. e affaccio su cortile comune su tre lati, per l'appartamento al piano secondo (3° p.f.t.) e corridoio comune, terrapieno del cortile condominiale, rimessa (corpo A) e altra u.i., per la cantina al piano seminterrato

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



Veduta prospetto nord-est dell'edificio



Veduta interno soggiorno dell'appartamento



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di



urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario della Madonna di Lourdes, Chiesa di Santa Maria del Pino.



Santuario della Madonna di Lourdes



Chiesa di Santa Maria del Pino



#### SERVIZI

biblioteca

musei

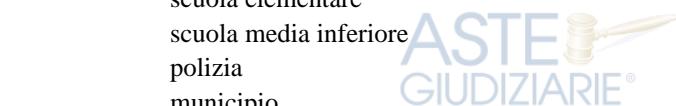
scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore

polizia

municipio



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[203,3558 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2010 101587 0015 registrata in data 14/04/2011



#### 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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

PIANTA PIANO SECONDO  
Scala 1:100



Planimetria piano 2°

PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
Scala 1:100



Planimetria piano seminterrato



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.



### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Alloggio al piano 2°, composto da ingresso, pranzo-soggiorno, cucinino, una camera, ripostiglio, servizio e due balconi, oltre a locale sottotetto e cantina al p.seminterrato

Indirizzo: Coazze, via Giaveno 6/D

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 750,00 Euro/mq



#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/09/2024





Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate



Descrizione: Alloggio al piano 1°, composto da ingresso, cucina, tre camere, bagno e due balconi, oltre a cantina e rimessa al piano interrato

Indirizzo: Coazze, via Giaveno, 6/B

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 562,50 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 700,00 €./mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie lorda dei locali dell'alloggio, per un terzo la superficie dei balconi e per un quarto quella della cantina al piano interrato e tenuto conto della disponibilità a uso esclusivo di area parcheggio nel cortile condominiale e di tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

#### Calcolo della superficie commerciale

$$\text{mq.} [(6,60 \times 2,60) + (8,60 \times 4,40) + (8,80 \times 3,00) + (2,40 \times 1,20)] \\ + [(-2,80 \times 1,10) + (9,50 \times 1,40) + (3,00 \times 1,40)] \times 1/3 + (1,95 \times 2,60) \times 1/4 = \text{mq.} 92,42 = \text{mq.} 92,00$$

#### Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

$$\text{mq.} 92,00 \times \text{€./mq.} 700,00 = \text{€.} 69.000,00$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **64.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.400,00**



**box singolo** a COAZZE Via Giaveno 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO





OSCURATO \*\*\* )

La rimessa oggetto di pignoramento è situata al piano seminterrato del fabbricato di civile abitazione, in Coazze, via Giaveno n. 6, entrostante ad area di mq. 1.999, distinta al Catasto Terreni al Foglio 62 particella 1175, ed è composto da unico locale di 25 mq. di superficie utile di pavimento.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura con manto in tegole piane di cemento e lattoneria in lamiera preverniciata, tamponamenti in muratura di mattoni con intercapedine e rivestimenti esterni in mattoni a vista, balconi in cemento armato con parapetto in cemento e ringhiere in ferro a barre verticali, serramenti esterni in legno con avvolgibili e portoncino di ingresso metallico, pavimentazione atrio di accesso e scale condominiali in lastre di marmo bianco, è dotato di impianti citofoni ed antenna centralizzati e di allacciamento alla rete pubblica per approvvigionamento idrico ed elettrico e smaltimento dei reflui ed è mancante di impianto ascensore.

La rimessa presenta murature e solaio intonacati, pavimentazione in piastrelle di gres ceramico, portone metallico con portina vetrata incorporata ed è dotato di impianto elettrico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 62 particella 1175 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: Via Giaveno 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/03/2008 Pratica n. TO0143081
- Coerenze: da nord, in senso orario, corridoio comune, altre u.i., cantina (corpo A), terrapieno e cortile condominiale, altra u.i.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



Veduta esterno portone di accesso alla rimessa al piano seminterrato



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario della Madonna di Lourdes, Chiesa di Santa Maria del Pino.





Santuario della Madonna di Lourdes



Chiesa di Santa Maria del Pino



biblioteca

musei

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore

polizia

municipio

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



al di sopra della media

nella media

al di sopra della media

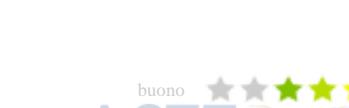
al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

al di sopra della media

al di sopra della media



buono

buono

buono

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

nella media



buono

buono

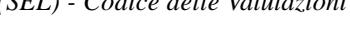
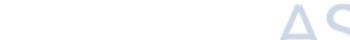
buono

al di sopra della media

al di sopra della media

nella media

nella media



#### VALUTAZIONE:

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



tecnico incaricato: Mauro Barotto

Pagina 14 di 16



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche dell'immobile, della peculiarità della zona, dell'esposizione e dell'orientamento del fabbricato, dell'epoca della sua costruzione, del medio stato di conservazione e manutenzione, considerando la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della perizia, a conoscenza dei prezzi realizzati nella zona ed effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che 400,00 €./mq. sia il valore medio attribuibile all'immobile in esame.

In conclusione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della rimessa oggetto di esecuzione, si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili simili e, adottando il metro quadrato quale unità di misura e computando per l'intero la superficie linda del locali tenuto conto di tutte le pertinenze comuni, i manufatti e le attrezzature al momento esistenti, si procede alla valutazione nel modo seguente:

Calcolo della superficie commerciale

mq.(6,15x4,85)= mq.29,83= mq. 30,00

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

mq. 30,00x€./mq. 400,00 =€. 12.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

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:

L'indagine di mercato effettuata ha consentito di accettare contrattazioni recenti relative ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicate in zone comparabili del territorio di Coazze, i cui elementi possono costituire attendibile riferimento.

Ulteriore ed autorevole fonte di informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta, divisi per comune e per Fasce(centrale, semiperiferica e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Susa, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Coazze, agenzie: Immobiliare.it; Tecnocasa,Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare.it

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	64.400,00	64.400,00

tecnico incaricato: Mauro Barotto

pagina 15 di 16



B	box singolo	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>76.400,00 €</b>	<b>76.400,00 €</b>

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

**€. 6.500,00**

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

**€. 69.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 3.495,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 329,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. -24,00**

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

**€. 66.100,00**

data 29/05/2025



il tecnico incaricato  
Mauro Barotto

