



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 188/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott.ssa Silvia SEMINI



CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



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





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI 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 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.

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



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

- non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

# ASTE GIUDIZIARIE

**ASTE GIUDIZIARIE**  
E censiti al Catasto Fabbricati

Durata ipoteca: 25 anni.

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA: CHIERO C., nata a Porto Tolle il 21/06/1970 c.f. REPERA e MICALI, iscrivibile, nata a Torino il c.f.

ale di Torino ai nn. 3953/20  
di \*\*\* DATO OSCURATO

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

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

## 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 precisate 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) subalterni 2 e 13



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) subalterni 2 e 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO SECONDO  
Scala 1:100



Planimetria piano 2° - Stato di fatto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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:

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) subalterni 2 e 13

BENI IN COAZZE VIA GIAVENO 6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO 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 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.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### SERVIZI

biblioteca  
musei  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
polizia  
municipio

ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CLASSE ENERGETICA:



[203,3558 KWh/m²/anno]

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 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*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Mauro Barotto

Pagina 10 di 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



Planimetria piano 2°



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

tecnico incaricato: Mauro Barotto

Pagina 11 di 16



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

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>64.400,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 64.400,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 64.400,00</b>
---	--------------------

BENI IN COAZZE VIA GIAVENO 6

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

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

tecnico incaricato: Mauro Barotto

Pagina 12 di 16







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.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Santuario della Madonna di Lourdes

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Chiesa di Santa Maria del Pino

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

biblioteca  
musei  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare  
scuola media inferiore  
polizia  
municipio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Mauro Barotto

Pagina 14 di 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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 lorda 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

$\text{mq.}(6,15 \times 4,85) = \text{mq.}29,83 = \text{mq.} 30,00$

Calcolo del valore di mercato attuale dell'immobile pignorato

$\text{mq.} 30,00 \times \text{€./mq.} 400,00 = \text{€.} 12.000,00$

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 accertare 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
				76.400,00 €	76.400,00 €

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



tecnico incaricato: Mauro Barotto

Pagina 16 di 16

