



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 625/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA


CUSTODE:

Roberto Dosio - Dottore Commercialista

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Monica Ronchail**

CF:RNCMNC69L70G674D

con studio in PINEROLO (TO) STRADA COSTAGRANDE 119/B

telefono: 3389230907

email: monica.ronchail@gmail.com

PEC: m.ronchail@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 625/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CHERI Strada Cambiano 204, quartiere Le Maddalene, della superficie commerciale di **93,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) composto da: soggiorno, due camere, cucina, bagno e veranda oltre a cantina al piano cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO (Quarto fuori terra), scala 204, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 302 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: STRADA CAMBIANO n. 204 , piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: area comune, vano scala, alloggio altra proprietà, area comune e alloggio altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2007.

#### **A.1** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 302 sub. 8 (catasto fabbricati), piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Corridoio cantine, altra cantina e vano scala



**B** box singolo a CHIARI Via Fratelli Cervi quartiere Le Maddalene, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 63 restanti
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 63 restanti

Box auto singolo al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 404 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, partita 6305, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 69,82 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Cervi, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: autorimessa subalterno 17, Via Fratelli Cervi, autorimessa subalterno 19 e Comune di Chieri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 129.644,91</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 121.700,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>11/05/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Quantificazione INDICATIVA oneri cancellazione: € 1.200

Salvo conguaglio e verifica da parte della Conservatoria competente.

### 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:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 08/02/1990 a firma di Notaio Edoardo Barbarossa ai nn. 16.623/1.711 di repertorio, registrata il 27/02/1990 a Chieri ai nn. 115, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Box Singolo

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 16/03/2001 a firma di Notaio Carlo Alberto Migliardi ai nn. 217.567/23.028 di repertorio, registrata il 28/03/2001 a TORINO ai nn. 2199, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Box singolo

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 29/03/2010 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 6842/2009 di repertorio, registrata il 04/05/2010 a Torino 2 ai nn. 17892/3547, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Torino.

Importo ipoteca: 125000,00.

Importo capitale: 103052,01

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/01/2008 a firma di NOTAIO ai nn. 99280/34485 di repertorio, registrata il 19/02/2008 a TORINO 2 ai nn. 8817/1691, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/04/2007 a firma di NOTAIO ai nn. 161 di repertorio, registrata il 09/05/2007 a TORINO 2 ai nn. 24458/5658, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/11/2025 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 24940 di repertorio, registrata il 18/11/2025 a Torino 2 ai nn. 50889/37589, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a Foglio 64 particella 404 sub. 18

pignoramento, stipulata il 07/12/2011 a firma di Notaio ai nn. 313/233 di repertorio, registrata il 11/01/2012 a TORINO ai nn. 1176/962, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.045,90
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 13.949,16
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.432,76

Millesimi condominiali: **67**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di Condominio  
Ulteriori avvertenze:

L'autorimessa oggetto di pignoramento risulta trasferita in regime di piena proprietà superficaria a tempo determinato e soggetta ai vincoli ed alle limitazioni derivanti dalla convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Chieri e la Cooperativa "Maddalena" Società Cooperativa a responsabilità limitata", con atto a rogito Notaio Edoardo Barbarossa in data 08/02/1990, repertorio n. 16.623/1.711, registrato a Chieri il 27/02/1990 al n. 115, successivamente modificata con atto a rogito Notaio Carlo Alberto Migliardi in data 16/03/2001, repertorio n. 217.567/23.028, registrato a Torino il 28/03/2001 al n. 2199.

In forza di tale convenzione, i proprietari delle autorimesse che risultino altresì proprietari di alloggi realizzati nell'ambito del Quartiere "Maddalene" si impegnano a vincolare l'autorimessa quale pertinenza dell'alloggio di proprietà, con divieto di alienazione separata delle due unità immobiliari, a pena di nullità dell'atto.

Nel caso di specie, l'autorimessa risulta pertanto pertinentialmente vincolata all'alloggio oggetto della presente procedura e non potrà essere trasferita separatamente dallo stesso.

Sull'autorimessa grava inoltre diritto di prelazione a favore del Comune di Chieri, nei termini e secondo le modalità previste dalla citata convenzione edilizia.

Gravano sull'autorimessa i vincoli derivanti dalla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Chieri, sopra descritta, ed in particolare:

- il regime di piena proprietà superficaria a tempo determinato;
- il vincolo pertinentenziale rispetto all'alloggio;
- il divieto di alienazione separata;
- il diritto di prelazione comunale.

Tali vincoli resteranno a carico dell'aggiudicatario anche successivamente al decreto di trasferimento. Sussistono pertanto, in linea astratta, i presupposti per la valutazione dell'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020

Si precisa che, a seguito di informazioni richieste direttamente al Comune di Chieri tramite mail del 20/04/2026, è risultato che il blocco autorimesse, di cui fa parte il box oggetto di procedura, non risulta essere costituito in condominio e non è pertanto stato nominato alcun amministratore condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007), con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di NOTAIO ai nn. 160 di repertorio, registrato il 09/05/2007 a TORINO 2 ai nn. 24457/14528.

Foglio 64 particella 302 subalterno 8 diritti PIENA PROPRIETA' Foglio 64 particella 404 subalterno 18 diritti PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2007),



con atto stipulato il 26/04/2007 a firma di NOTAIO ai nn. 160 di repertorio, registrato il 09/05/2007 a TORINO 2 ai nn. 24457/14528.

Foglio 64 particella 302 subalterno 8 diritti PIENA PROPRIETA' Foglio 64 particella 404 subalterno 18 diritti PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 26/04/2007), con atto stipulato il 20/04/2004 a firma di NOTAIO ai nn. 159962/38384 di repertorio, registrato il 27/04/2007 a TORINO 2 ai nn. 19193/12885.

Foglio 64 particella 302 subalterno 8 diritti PIENA PROPRIETA' Foglio 64 particella 404 subalterno 18 diritti PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **40/66** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Complesso di fabbricati civili a 4 e 5 p.f.t., presentata il 13/05/1965, rilasciata il 24/02/1966, agibilità del 30/03/1971.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 64 particella 302 subalterno 8 - APPARTAMENTO

Concessione edilizia N. **79/83** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione autorimesse, presentata il 24/02/1983 con il n. 3112 di protocollo, rilasciata il 17/07/1983, agibilità del 02/10/1991.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 64 particella 404 subalterno 18 - BOX

Concessione edilizia in sanatoria (L.724/94) N. **772/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Chiusura balcone, presentata il 31/03/1995 con il n. 8878 di protocollo, rilasciata il 11/06/1997.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 64 particella 302 subalterno 8

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Br8 - Aree edificate o in corso di edificazione -Art. 31.6.1, Art 31.6.2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi modifiche di tramezzature interne rispetto all'autorizzato (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Successivamente al titolo in sanatoria risulta demolito un locale ripostiglio interno al soggiorno, con conseguente lieve incremento della superficie utile del vano e correlato alla modifica del rapporto aeroilluminante. La difformità appare in linea generale suscettibile di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria relativa alla



diversa distribuzione interna degli spazi, eventualmente subordinata all'adozione di modesti accorgimenti impiantistici o distributivi (es. ventilazione meccanica, opere interne minimali, ecc.).  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

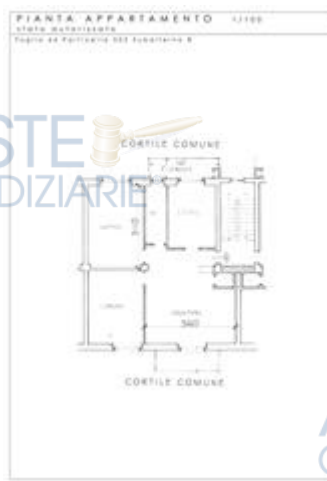
- pratica edilizia in sanatoria: € 1.500 sanzioni amministrative: € 1.000 : €2.500,00
- opere edili leggere: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

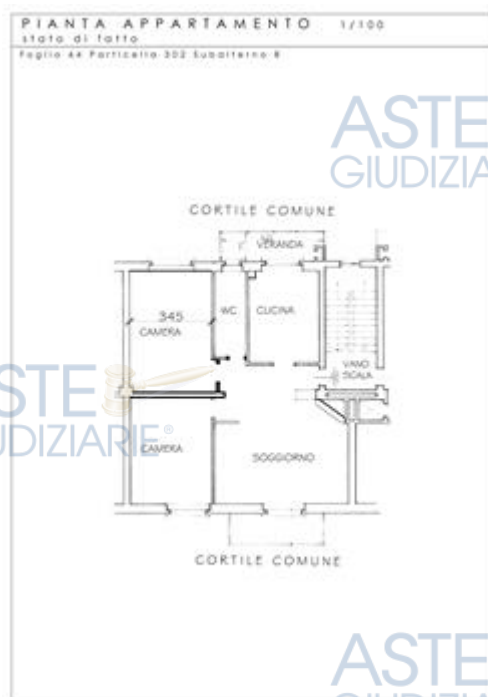
Questa situazione è riferita solamente a alcune tramezzature interne dell'appartamento (foglio 64 particella 302 sub 8)



*Irregolarità tramezzature interne*



*Stato autorizzato Concessione in sanatoria  
772/1995*



*Stato attuale*



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIARI STRADA CAMBIANO 204, QUARTIERE LE MADDALENE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a CHIARI Strada Cambiano 204, quartiere Le Maddalene, della superficie commerciale di **93,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )





Appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) composto da: soggiorno, due camere, cucina, bagno e veranda oltre a cantina al piano cantine.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO (Quarto fuori terra), scala 204, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 302 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 635,24 Euro, indirizzo catastale: STRADA CAMBIANO n. 204 , piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: area comune, vano scala, alloggio altra proprietà, area comune e alloggio altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2007.



Facciata lato ingresso condominiale



Facciata lato cortile condominiale



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieri, Cambiano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Chieri.

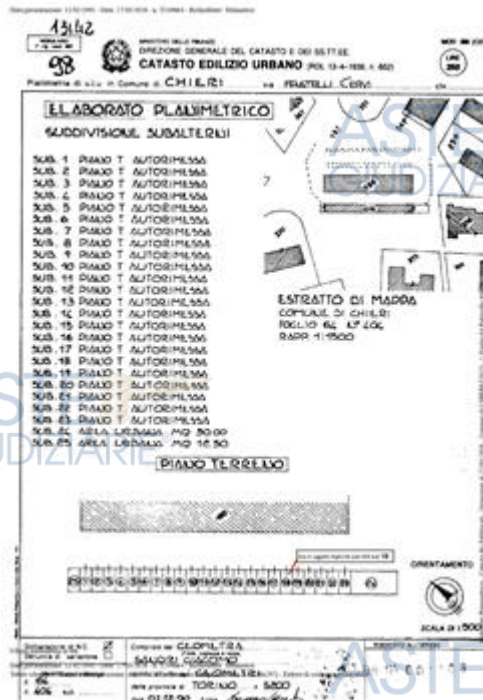




Strada Cambiano, 204 Chieri



Mappa catastale Appartamento Foglio 64 Particella 302



Elaborato planimetrico Box - Foglio 64 Particella 404 Subalterno 18



SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- parco giochi
- centro sportivo

eccellente

eccellente

ottimo

buono



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 10 km
- tangenziale distante 10 km

eccellente

al di sopra della media

buono



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:



buono

buono

nella media





stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata nel Comune di Chieri (TO), in Strada Cambiano ai civici numeri 204-206 e precisamente con accesso dal civico numero 204 nel quartiere Maddalene, servito da mezzi pubblici, con scuole dell'infanzia ed elementari, con aree a verde pubblico e campi sportivi.

L'alloggio si trova al piano terzo (quarto fuori terra) di una palazzina condominiale senza ascensore. Lo stabile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione ed è elevato a 4 piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a cantine.

La struttura dell'edificio è costituita da struttura portante in cemento armato, con tamponamenti in muratura a cassa vuota, rifiniti in parte a intonaco e in parte con muratura paramano. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite vano scala comune.

L'appartamento si compone di ingresso su soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, servizio igienico, veranda e balcone. L'immobile è stato ristrutturato e quindi si presenta in buono stato.

Le finiture interne dell'alloggio sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle ceramiche;
- rivestimenti del servizio igienico in piastrelle ceramiche;
- rivestimenti della cucina in piastrelle;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso blindato
- doppi serramenti esterni in PVC con vetrocamera
- veranda su balcone lato ovest in vetro e alluminio.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a gas metano e radiatori in alluminio. E' presente la predisposizione per due condizionatori.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès. La pavimentazione dei blocchi servizi igienici e del retro risulta essere più usurata mentre la pavimentazione della zona bar/servizio ai tavoli risulta essere in ottimo stato

*rivestimento interno:* posto in laboratorio/cucina/area somministrazione realizzato in piastrelle gres porcellanato

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in doppi vetri

*infissi interni:* a battente realizzati in legno tamburato

*pavimentazione esterna:* realizzata in elementi autobloccanti

*rivestimento esterno:* realizzato in mattone

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



paramano e intonaco

Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia, nelle controsoffittature o a parete conformità: non rilevabile

**termico:** con alimentazione a metano i diffusori sono costituiti da termoventilatori



buono

buono



Soggiorno



Soggiorno lato ingresso



Camera 1



Camera 2



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Veranda

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	90,00	x	100 %	=	90,00
Veranda	4,80	x	50 %	=	2,40
Balcone	5,00	x	20 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>99,80</b>				<b>93,40</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

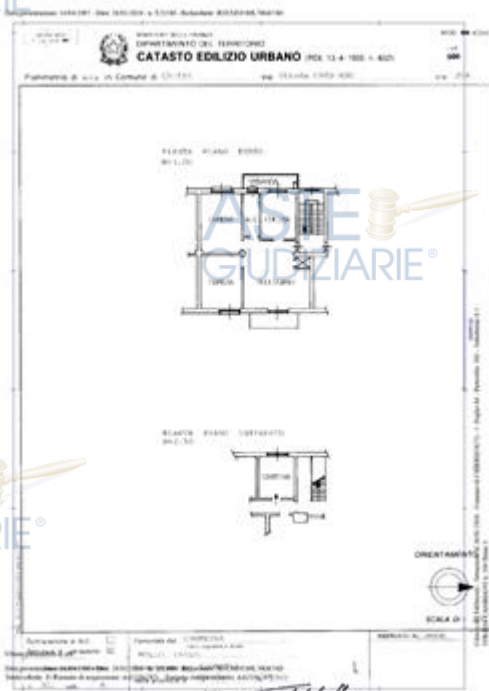
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

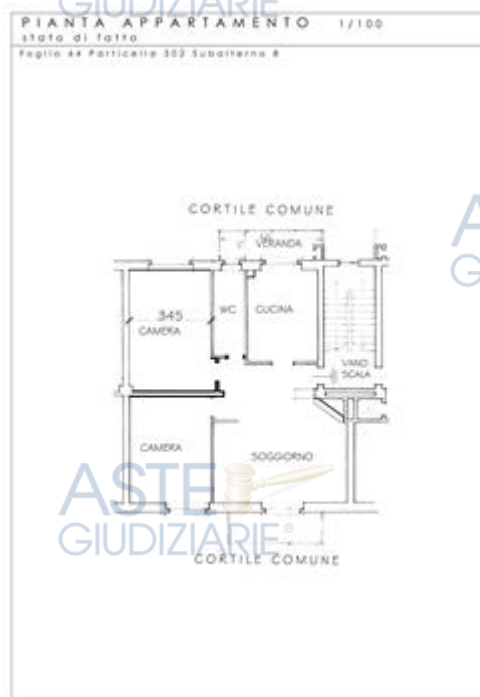
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

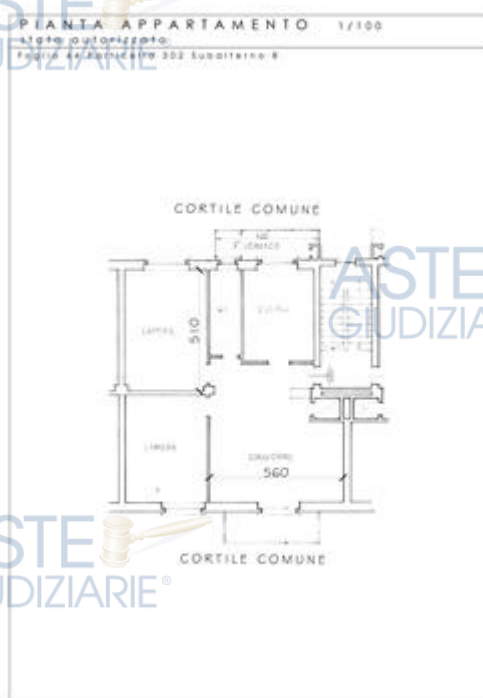
ASTE  
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE



STATO DI FATTO



STATO AUTORIZZATO

**ACCESSORI:**

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 302 sub. 8 (catasto fabbricati), piano: S1, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Corridoio cantine, altra cantina e vano scala

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	11,00	x	25 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>2,75</b>



Corridoio comune cantina



Interno cantina



interno cantina



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/02/2026

Fonte di informazione: ANNUNCIO SITO WEB

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Strada Cambiano

Superfici principali e secondarie: 98

Superfici accessorie:

Prezzo: 132.500,00 pari a 1.352,04 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: OMI-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Strada Cambiano Zona Residenziale Andezeno Giaido D1

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 129.600,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/04/2024

Fonte di informazione: Osservatorio FIAIP - Immobili in Chieri

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Periferia

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.200,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

**V = € / mq · mq** *valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la*



superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

In particolare sono stati utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio (OMI), i dati dell'Osservatorio FIAIP di Torino e Provincia e i dati di un annuncio immobiliare similare. Tali dati sono riassunti qui di seguito:

#### OMI - II SEMESTRE 2025

Provincia: Torino

Comune :Chieri

Fascia/Zona: zona D1

Stato conservativo: NORMALE

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore Mercato (€/mq) : 1100-1600 €/mq Valore medio **1350 €/mq**

#### OSSERVATORIO FIAIP DI Torino e Provincia

Stato conservativo: buono stato

Valore in Euro/mq: 1100- 1800 €/mq Valore medio **1400 €/mq circa**

#### ANNUNCI IMMOBILIARI IMMOBILI SIMILARI

Zona: Strada Cambiano

Stato conservativo: buono

Valore Mercato (€/mq) **1350** circa

Pertanto sulla base delle sopracitate valutazioni si possono riassumere i seguenti valori di mercato:

OMI Commerciale Valore medio 1350 €/mq circa

Osservatorio FIAIP Negozio Valore medio 1400 €/mq circa

Annuncio di vendita Valore Euro/mq. 1350 €/mq circa

SI PUÒ PERTANTO DESUMERE DALLA MEDIA DI QUESTI VALORI UN PREZZO DI VENDITA

UNITARIO DI CIRCA **1360 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,40	x	1.360,00	=	<b>127.024,00</b>
Valore superficie accessori:	2,75	x	1.360,00	=	<b>3.740,00</b>
					<b>130.764,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.764,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.764,00**

BENI IN CHIERI VIA FRATELLI CERVI, QUARTIERE LE MADDALENE

**BOX SINGOLO**

**box singolo** a **CHIERI** Via Fratelli Cervi, quartiere Le Maddalene, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 63 restanti
- 1/2 di diritto di superficie ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) per 99 anni, di cui 63 restanti

Box auto singolo al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 64 particella 404 sub. 18 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, partita 6305, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 69,82 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Cervi, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: autorimessa subalterno 17, Via Fratelli Cervi, autorimessa subalterno 19 e Comune di Chieri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



Area esterna blocco autorimesse



Esterno con indicazione autorimessa in oggetto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

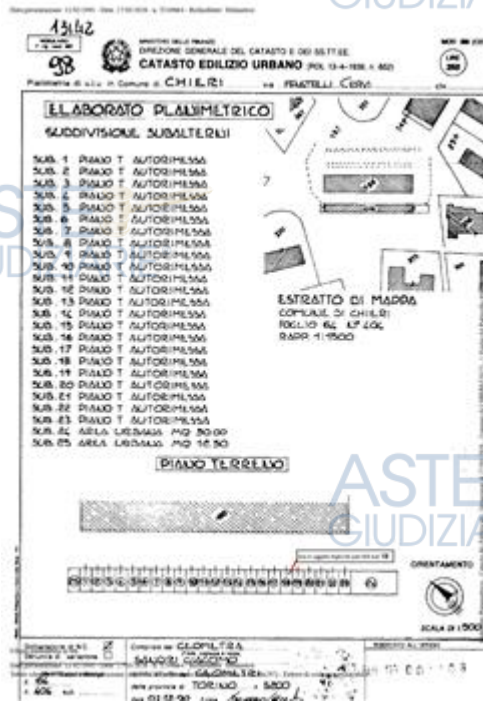
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieri, Cambiano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Chieri.



Strada Cambiano. 204 Chieri



Mappa catastale Appartamento Foglio 64 Particella 302



Elaborato planimetrico Box - Foglio 64 Particella 404 Subalterno 18

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- parco giochi
- centro sportivo



COLLEGAMENTI

- autobus distante 50 metri
- autostrada distante 10 km
- tangenziale distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo al piano terreno facente parte di un blocco di 25 autoprimesse con accesso da Via Fratelli Cervi. Il box pignorato individuato con il numero 18 possiede le seguenti caratteristiche: - altezza utile interna 2,20 m - dimensioni utili interne di circa 2,40x5,00 m - portone di accesso in lamiera metallica basculante - pavimento in battuto di cls - pareti in muratura intonacate. Dotato di impianto di illuminazione con contatore privato. L'interno si presenta in normale stato manutentivo.



Delle Componenti Edilizie:

**pavimentazione interna:** realizzata in battuto di cemento

**infissi esterni:** portone basculante realizzati in alluminio

Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia conformità: non rilevabile



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆



INTERNO BOX



CONTATORE ELETTRICO



PORTONE BOX



CONSISTENZA:

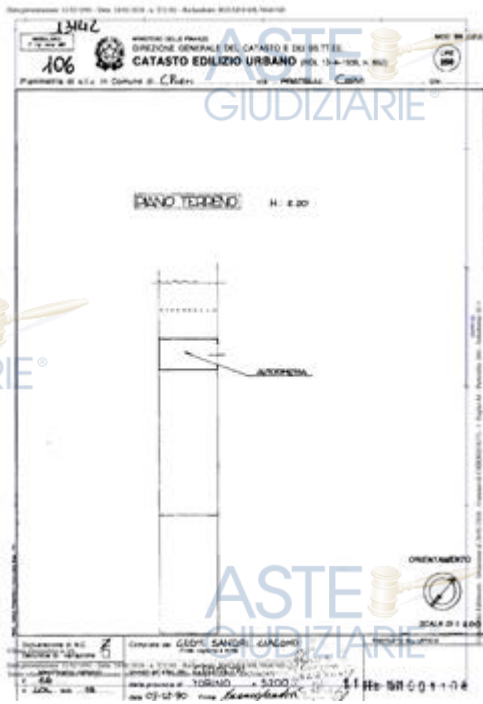
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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





descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>13,00</b>



PLANIMETRIA CATASTALE



ELABORATO PLANIMETRICO

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2026

Fonte di informazione: piattaforma annunci immobiliari

Descrizione: box singolo

Indirizzo: periferia

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 14.500,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 12.325,00 pari a 880,36 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: Monica Ronchail

Pagina 21 di 24



Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2022  
Fonte di informazione: FIAIP Torino e provincia  
Descrizione: Box singolo  
Superfici principali e secondarie: 13  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 5.000,00 pari a 384,62 Euro/mq



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2025  
Fonte di informazione: Agenzia Entrate - quotazioni OMI  
Descrizione: Box singolo  
Superfici principali e secondarie: 13  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 6.760,00 pari a 520,00 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

**V = €/mq · mq** valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

In particolare sono stati utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio (OMI), i dati dell'Osservatorio FIAIP di Torino e Provincia e i dati di un annuncio immobiliare simile. Tali dati sono riassunti qui di seguito:



#### OMI - II SEMESTRE 2025

Provincia: Torino  
Comune :Chiari  
Fascia/Zona: zona D1  
Stato conservativo: NORMALE  
Tipologia prevalente: BOX AUTO  
Destinazione: Residenziale  
Valore Mercato (€/mq) : 520-780€/mq Valore medio **650 €/mq**

#### OSSERVATORIO FIAIP Provincia di Torino

Valore per unità box singolo: Valore minimo **5000€ (385 euro/MQ per box da 13mq.)**

#### ANNUNCI IMMOBILIARI IMMOBILI SIMILARI

Zona: Periferica  
Stato conservativo: discreto  
Valore Mercato (€/mq) Valore medio **880€/mq circa**



Pertanto sulla base delle sopracitate valutazioni si possono riassumere i seguenti valori di mercato:

OMI Commerciale Valore medio 520 €/mq circa  
Osservatorio FIAIP Valore medio 385 €/mq circa  
Annunci di vendita Valore Euro/mq. **880 €/mq circa**





SI PUÒ PERTANTO DESUMERE DALLA MEDIA DI QUESTI VALORI UN PREZZO DI VENDITA UNITARIO DI CIRCA 595 €/mq arrotondato a **590 €/mq**

**NELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AUTORIMESSA SI È TENUTO CONTO DEL VINCOLO PERTINENZIALE DERIVANTE DA CONVENZIONE EDILIZIA, DELLA NATURA SUPERFICIARIA DEL DIRITTO TRASFERITO E DELLA DURATA RESIDUA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE MEDIANTE APPLICAZIONE DI PRUDENZIALE RIDUZIONE RISPETTO AI VALORI ORDINARI DI MERCATO RIFERITI A BOX IN PIENA PROPRIETÀ LIBERA.**



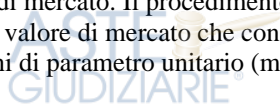
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 590,00 = **7.670,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.670,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.880,91**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

**V = €/mq · mq** *valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.*

In particolare sono stati utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio (OMI), i dati dell'Osservatorio FIAIP di Torino e Provincia e i dati di annunci immobiliari similare.

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: Chieri, osservatori del mercato immobiliare Torino e Provincia

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 DL MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,40	2,75	130.764,00	130.764,00
B	box singolo	13,00	0,00	7.670,00	4.880,91
				<b>138.434,00 €</b>	<b>135.644,91 €</b>

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

**€. 6.000,00**

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

**€. 129.644,91**

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

Riduzione del valore del **1%** 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:

**€. 1.296,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 1.200,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

**€. 5.432,76**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 15,70**

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

**€. 121.700,00**

data 11/05/2026

il tecnico incaricato  
Monica Ronchail

