



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

avv. Cacilia RUGGERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Pietro Gaglioti

CF:GGLPTR64C29L219A

con studio in TORINO (TO) VIA DROVETTI, 20

telefono: 00390114336781

email: studiogaglioti@gmail.com

PEC: pietro.gaglioti@ingpec.eu



tecnico incaricato: Pietro Gaglioti

Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa semindipendente con locale autorimessa a GIAVENO Borgata Pomeri 20, frazione Borgata Pomeri, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è una casa semi-indipendente di civile abitazione sita nella Borgata Pomeri del comune di GIAVENO (TO).

Borgata POMERI è posta a circa 700 m di altitudine a Sud-ovest del capoluogo, da cui dista circa 4 km (si veda l'estratto della carta tecnica regionale, inserito nella fig.1).

L'immobile, distribuito su due piani fuori terra e un piano sottotetto non abitabile, nella sua configurazione attuale, risulta così composto: al piano terreno, un locale soggiorno/cucina, con accesso anche dall'esterno, un bagno, e un disimpegno dal quale una scala a chiodi in legno permette l'accesso al piano primo, composto da due camere e un bagno.

Al primo piano, lungo la facciata ovest del fabbricato, è presente un balcone continuo, con affaccio su via Pomeri, che, tramite una scala esterna, è collegato alla piccola corte recintata che circonda su due lati l'edificio (fotografie 2 e 3).

Sempre al piano terreno è inoltre presente un locale di sgombero/autorimessa, chiuso da un portone metallico a due battenti, con accesso diretto alla strada (fotografia 4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,60 m il piano terreno e 2,65 m il piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 600 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Giaveno (TO) - borgata Pomeri, 20 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] (salvo se altri o aventi causa)
- foglio 45 particella 600 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Giaveno (TO) - Borgata Pomeri, 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] (salvo se altri o aventi causa)

L'intero edificio sviluppa 2 piani e sottotetto non abitabile piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1975.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:





Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.600,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con riguardo alla documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C., certificazione notarile redatta dal dott. Niccolò TIECCO, notaio in Perugia, datata 28/03/2025, nonché alle indagini condotte dallo scrivente presso l'A.d.E. - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, aggiornate alla data del 03/06/2025, l'immobile risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

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

Tutte le formalità di seguito elencate colpiscono solo l'immobile pignorato pertanto potranno essere cancellate totalmente dopo la vendita.

L'ammontare delle spese di cancellazione delle formalità iscritte potrà essere calcolato con esattezza solo dopo l'aggiudicazione, noto il prezzo di vendita.

Gli oneri di cancellazione dovuti per la cancellazione delle formalità ammontano indicativamente a:

- imposta ipotecaria pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca, con un minimo di € 200;
- tassa ipotecaria € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31.10.1990, n. 347;
- bollo € 59,00.

Oltre il costo eventuale della parcella del notaio.

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. Iserzioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 18/07/2024 a Susa ai nn. 651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.





Importo ipoteca: 121.500,00.
Importo capitale: 81.000,00.
Durata ipoteca: 24 anni.
La formalità è riferita solamente a beni pignorati.
Ipoteca in rinnovazione dell'iscrizione n. 1239 del 04/08/2004

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/07/2004 a firma di Notaio dott. CHIANALE Angelo ai nn. 35548/14047 di repertorio, iscritta il 03/10/2005 a Susa ai nn. 1477/10280, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 121.500,00.
Importo capitale: 81.000,00.
Durata ipoteca: 24 anni.
La formalità è riferita solamente a beni pignorati



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/05/2017 a firma di Ufficiale giudiziario Torino ai nn. 11372/2017 di repertorio, trascritta il 31/10/2017 a Susa ai nn. 2803/3793, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni pignorati

pignoramento, stipulata il 07/02/2025 a firma di Ufficiale giudiziario Torino ai nn. 1282 di repertorio, trascritta il 25/03/2025 a Susa ai nn. 1937/2356, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni pignorati

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile di compravendita a rogito notaio dott. CHIANALE Angelo, con atto stipulato il 22/07/2004 a firma di Notaio CHIANALE Angelo ai nn. 35547/14046 di repertorio, trascritto il 04/08/2004 a Susa ai nn. 5990/7957.

Il titolo è riferito solamente a beni pignorati.

Riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] VOLTURA D'UFFICIO del 04/09/2021 (Voltura n. 35916.1/2025). Alla data del pignoramento non risulta ancora trascritta la Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base delle pratiche reperite presso gli archivi dell'ufficio edilizia privata del Comune di Giaveno, e rese disponibili per la consultazione, risulta che lo stato attuale dell'immobile sia conseguenza della ristrutturazione edilizia, con modifiche di prospetto e riduzione di superficie coperta e volumetria, di un fabbricato esistente, operata nel 1975.

Nel 1991 veniva richiesta la sanatoria di alcune modifiche apportate al progetto approvato (cambio di destinazione d'uso del locale a p.t. in cucina e modifiche di prospetto).

A seguito dell'accesso eseguito presso l'immobile, tuttavia, risultano alcune difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati e quanto rilevato nel corso sopralluogo effettuato in data 03/06/2025.

In particolare, si rilevano le seguenti modifiche/difformità principali, eseguite, sulla base della documentazione resa disponibile dal Comune, in difformità e/o mancanza di titolo edilizio (si vedano le planimetrie inserite nel corpo della relazione, aderenti allo stato di fatto attuale dell'immobile):

1. la conversione del locale a p.t. indicato sul progetto approvato come "cantina" in bagno attrezzato;
2. lo spostamento del tramezzo di separazione con l'autorimessa, con la contestuale eliminazione del passaggio previsto, al fine di ricavare un disimpegno per l'alloggiamento di una scala a chiocciola;
3. la realizzazione di una scala a chiocciola interna di collegamento tra il p.t. e il primo piano, realizzazione che ha comportato la necessità di praticare un foro nella soletta del primo piano.

Negli archivi del Comune non è stato reperito il rilascio dell'agibilità/abitabilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **7669**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente con riduzione di volumetria, rilasciata il 15/03/1975 con il n. 7669 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene pignorato

Concessione edilizia in sanatoria N. **1204**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di regolarizzazione cambio di destinazione d'uso p.t. e modifiche di prospetto, rilasciata il 02/10/1991 con il n. 1204 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni pignorati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La planimetria catastale rispecchia già lo stato di fatto dell'immobile.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nell'art. 82 comma 5 lettera "e" delle Norme di attuazione del PRG vigente, cioè non presenta elementi caratterizzanti e pertanto ne è ammessa la ristrutturazione edilizia con le sole prescrizioni di cui all'art. 45.





L'immobile non presenta vincoli sia di carattere storico/paesaggistico sia idrogeologico.

L'intera borgata costituisce zona territoriale omogenea ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Sulla base dei contenuti della documentazione consultata, non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o usi civici.

In base alle verifiche effettuate presso il SIPEE, l'immobile è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il fabbricato per cui è eseguita non risulta edificato in regime di edilizia convenzionata o agevolata e pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne, di destinazione d'uso e realizzazione di scala interna con foratura del solaio (normativa di riferimento: Legge 13/1989, DM 236/1989 e D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Fatte salve diverse interpretazioni degli uffici competenti e l'insorgenza di eventuali criticità durante l'esecuzione della progettazione di dettaglio degli interventi in sanatoria, a parere dello scrivente lo stato di fatto dell'immobile risulta regolarizzabile, pur con la criticità rappresentata dall'installazione della scala interna, della quale deve essere valutata compiutamente la rispondenza alle normative. Per procedere alla regolarizzazione delle opere realizzate in difetto di autorizzazione edilizia parte aggiudicataria dovrà a propria cura e spese presentare una SCIA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001, soggetta alla corresponsione di sanzione amministrativa (da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 10.328,00, in funzione della gravità dell'abuso, ma di norma determinata dai Comuni in € 1.000,00), oltre che oneri professionali e diritti di segreteria. Complessivamente, ed in via puramente indicativa, si può stimare il costo della pratica di regolarizzazione in € 2.500,00 circa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: almeno 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a immobile pignorato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GIAVENO BORGATA POMERI 20, FRAZIONE BORGATA POMERI

**CASA SEMINDIPENDENTE CON LOCALE
AUTORIMESSA**

DI CUI AL PUNTO A



Casa semindipendente con locale autorimessa a GIAVENO Borgata Pomeri 20, frazione Borgata Pomeri, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è una casa semi-indipendente di civile abitazione sita nella Borgata Pomeri del comune di GIAVENO (TO).

Borgata POMERI è posta a circa 700 m di altitudine a Sud-ovest del capoluogo, da cui dista circa 4 km (si veda l'estratto della carta tecnica regionale, inserito nella fig.1).

L'immobile, distribuito su due piani fuori terra e un piano sottotetto non abitabile, nella sua configurazione attuale, risulta così composto: al piano terreno, un locale soggiorno/cucina, con accesso anche dall'esterno, un bagno, e un disimpegno dal quale una scala a chiccio in legno permette l'accesso al piano primo, composto da due camere e un bagno.

Al primo piano, lungo la facciata ovest del fabbricato, è presente un balcone continuo, con affaccio su via Pomeri, che, tramite una scala esterna, è collegato alla piccola corte recintata che circonda su due lati l'edificio (fotografie 2 e 3).

Sempre al piano terreno è inoltre presente un locale di sgombero/autorimessa, chiuso da un portone metallico a due battenti, con accesso diretto alla strada (fotografia 4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,60 m il piano terreno e 2,65 m il piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 600 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Giaveno (TO) - borgata Pomeri, 20 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] (salvo se altri o aventi causa)

- foglio 45 particella 600 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Giaveno (TO) - Borgata Pomeri, 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] (salvo se altri o aventi causa)

L'intero edificio sviluppa 2 piani e sottotetto non abitabile piano, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1975.



Bagno piano terreno



Soggiorno/cucina



ASTE
GIUDIZIARIE®



Stanza primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera letto primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno primo piano



Balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fig. 1 . Estratto carta tecnica regionale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fotografia 3



Fotografia 4

tecnico incaricato: Pietro Gaglioti

Pagina 8 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Fotografia 5

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di pignoramento si sviluppa su tre piani f.t. di cui l'ultimo è costituito da un sottotetto non abitabile, cui si può accedere tramite una botola ricavata nel soffitto di una delle due camere poste al primo piano.

Esso è caratterizzato da finiture di semplice fattura in buono stato di manutenzione, con locali di altezza utile interna di circa 260 cm per i locali a piano terreno e 265 cm circa per quelli al piano primo.

I pavimenti sono costituiti da piastrelle in monocottura nel bagno, e da mattonelle in graniglia negli altri ambienti. I rivestimenti sono in piastrelle in ceramica per i bagni e l'angolo cottura e intonaco tintecciato per i restanti ambienti.

I serramenti esterni, in buone condizioni di manutenzione, sono in legno con vetrocamera, oscurati da gelosie esterne in legno.

Gli impianti (elettrico, gas, idrico), dei quali non è stato possibile reperire alcuna certificazione, risultano realizzati sottotraccia e all'apparenza funzionanti.

L'impianto di riscaldamento, per il quale ugualmente non è stato possibile reperire alcuna certificazione, è alimentato da una caldaia individuale a pellet, installata all'interno del disimpegno del piano terreno e con scarico canalizzato sul tetto dell'edificio. I terminali dell'impianto di riscaldamento sono costituiti da radiatori in acciaio.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler a gas installato all'interno del bagno del piano terreno alimentato, secondo quanto dichiarato dall'occupante, come anche il piano cottura, da una bombola esterna e dotato di scarico diretto all'esterno.

Gli impianti vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Con riferimento alla planimetria inserita nel seguito, l'immobile, nella sua configurazione attuale, risulta così composto: al piano terreno, un locale soggiorno/cucina, con accesso anche dall'esterno, un bagno, e un disimpegno dal quale una scala a chicciole in legno permette l'accesso al piano primo, composto da due camere e un bagno.

Al primo piano, lungo la facciata ovest del fabbricato, è presente un balcone continuo, con affaccio su via Pomeri, che, tramite una scala esterna, è collegato alla piccola corte recintata che circonda su due lati l'edificio (fotografie 2 e 3).

Sempre al piano terreno è inoltre presente un locale di sgombero/autorimessa, chiuso da un portone metalico a due battenti, con accesso diretto alla strada (fotografia 4).

Per una migliore comprensione di quanto descritto, si rimanda alle fotografie inserite nel seguito che documentano lo stato e la consistenza dell'immobile.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Scala a chiocciola interna

ASTE
GIUDIZIARIE®



Caldaia a pellet

ASTE
GIUDIZIARIE®



Caldaia produzione acqua calda

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

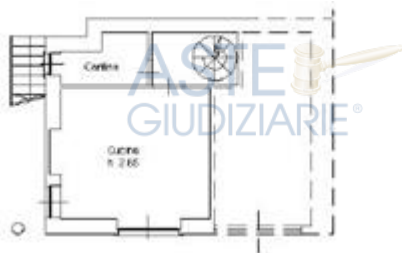
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

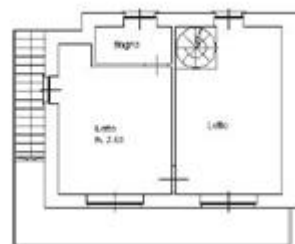
ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	69,00	x	100 %	=	69,00
Autorimessa	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	81,00				72,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO TERRENO
h. 2.65



PIANTA PIANO PRIMO
h. 2.60

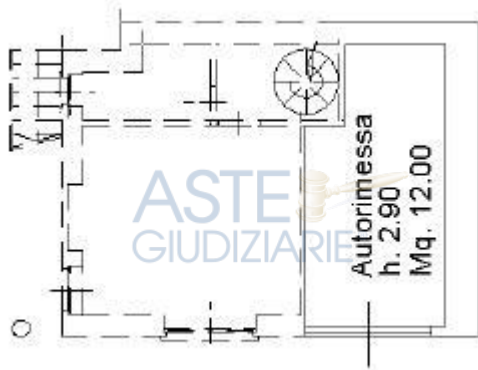
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore di mercato attuale degli immobili pignorati viene effettuata secondo il metodo della stima sintetica rapportata al parametro metro quadro commerciale.

In particolare, per l'effettuazione della stima del prezzo unitario medio, si è tenuto conto sia delle caratteristiche intrinseche del bene, accertate nel corso del sopralluogo, sia del contesto di collocazione dello stesso.

Pertanto, hanno contribuito alla formazione del valore di stima anche considerazioni circa la disposizione dei locali interni dell'immobile, le dotazioni, le sue condizioni manutentive generali, nonché la posizione dell'immobile, la disponibilità di servizi nelle vicinanze, etc.

Nello specifico la presenza dei servizi di base (negozi, trasporto pubblico, etc.) è da ritenersi sufficiente, essendo questi disponibili nell'abitato di Pontepietra, distante circa 1,5 km dalla borgata.

Sulla base delle quotazioni raccolte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, relative al secondo semestre del 2024, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari della zona, si può ritenere che la valutazione di mercato di un'unità immobiliare con le caratteristiche e lo stato d'uso di quella in oggetto sia compresa tra un minimo di € 400,00 ed un massimo di € 600,00 al metro quadro commerciale, per un valore medio teorico pari a € 500,00 al metro quadro.

Tenuto conto dell'esposizione del fabbricato, dei servizi in dotazione, della dimensione e disposizione dei locali interni e del loro stato di fatto, nonché dell'assenza di certificazioni degli impianti si ritiene opportuno applicare alla valutazione media ricavata in precedenza i seguenti coefficienti correttivi:

- disponibilità servizi: 0,96
- vetustà: 0,95
- contesto ambientale: 1,01
- riscaldamento autonomo (caldaia a pellet): 1,02





per un coefficiente correttivo totale pari a 0,94

Ne consegue che utilizzando le correzioni sopra introdotte, si ottiene un valore unitario pari a $500,00 \text{ €/mq} \times 0,94 = 470,00 \text{ €/mq}$.

Sulla base delle visure catastali, la superficie commerciale dell'unità immobiliare computata secondo i criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/1998 e del "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, risulta pari a 69 mq, mentre quella dell'autorimessa, adottando un coefficiente di ragguglio pari al 25%, risulta pari a 3 mq, per un totale di 72 mq.

Visto il criterio di stima adottato, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è dato, con buona approssimazione, dalla superficie commerciale dell'unità immobiliare moltiplicata per il suo valore medio unitario.

Quindi, il valore complessivo teorico attuale di mercato dell'immobile, che si determina comunque a corpo e non a misura, è stimato prudenzialmente in:



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

33.840,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-1.692,00
Stima oneri di regoiarizzazione (oneri professionali e sanzioni)	-2.500,00
arrotondamento	-48,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **29.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **29.600,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Giaveno, agenzie: Giaveno e bassa val Sangone

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa semindipendente con locale autorimessa	72,00	0,00	29.600,00	29.600,00
				29.600,00 €	29.600,00 €



tecnico incaricato: Pietro Gaglioti

Pagina 12 di 13





Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato l'immobile non risulta comodamente divisibile, se non con l'esecuzione di pesanti interventi edilizi ed impiantistici.

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

€. 0,00

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

€. 29.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 29.600,00

data 03/09/2025



il tecnico incaricato
Pietro Gaglioti

