



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 715/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa MARONGIU Ester / dott.ssa CUCCHI Chiara / dott.ssa SEMINI Silvia

CUSTODE:

Avv. SANVIDO Emanuela

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geometra Stefania Protopapa**

CF: PRTSFN77A49L219K

con studio in COLLEGNO (TO) VIA POCHETTINO 7

telefono: 0114037753

email: protopapa.ste@tiscali.it

PEC: stefania.protopapa@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 715/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CHERI CORSO BRUNO BUOZZI 9/A E VIA F.LLI GIORDANO 4, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), corso Bruno Buozzi n. 9 e via Fratelli Giordano n. 4 e precisamente:

**con ingresso da corso Bruno Buozzi n. 9/A:**

-- al piano quarto (5° f.t.) **alloggio** composto di ingresso, disimpegno, tre camere, bagno e due balconi, alle coerenze: cortile comune, cortile verso via Fratelli Giordano, altro alloggio del piano e vano scala.

La pavimentazione di tutti i locali è in grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro originali dell'epoca di costruzione. I serramenti esterni, anch'essi originali, sono in legno con vetro semplice protetti verso l'esterno da avvolgibili in legno.

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

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

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

La cottura cibi avviene con bombola a gas ubicata sul balcone.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

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

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 9/A del Corso Bruno Buozzi, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala A, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 95 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5

vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: corso Bruno Buozzi n. 9/A, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 18/05/2023 pratica n. TO0133614 in atti dal 19/05/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

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

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 95 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: corso Bruno Buozzi n. 9/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

**B box singolo** a CHERI CORSO BRUNO BUOZZI 9/A E VIA F.LLI GIORDANO 4, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), corso Bruno Buozzi n. 9 e via Fratelli Giordano n. 4 e precisamente:

#### **con accesso carraio da via Fratelli Giordano n. 4:**

-- al piano interrato **un locale ad uso autorimessa privata** alle coerenze: altra autorimessa, sottosuolo cortile, ancora altra autorimessa ed area di manovra.

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

L'accesso avviene mediante portine basculante in ferro con serratura semplice.

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

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 338 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 88,21 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Giordano n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                              | <b>98,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                     | <b>3,00 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 97.950,00</b>        |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.950,00**

Data della valutazione: **26/04/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2021 00:00:00. in forza di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria registrato in data 01.12.2020 al n. 5592 serie 1T avente scadenza al 31.12.2023. Formano oggetto del contratto l'appartamento, la cantina e il box auto tutti oggetto di pignoramento.

Il contratto risulta scaduto e non rinnovabile.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 16.01.2024, risultava occupato dal titolare del contratto unitamente alla propria famiglia che include tre figli minori.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/04/2007 a firma di notaio GIANELLI Giuseppe ai nn. 122230/29107 di repertorio, iscritta il 26/04/2007 a Torino 2 ai nn. 22029/4986, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 193.500,00.

Importo capitale: € 129.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/07/2020 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 11860/2020 di repertorio, iscritta il 04/12/2020 a Torino 2 ai nn. 42965/7354, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 15.000,00.

Importo capitale: € 9.908,62

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/10/2023 a firma di Corte d'Appello di Torino ai nn. 18991/2023 di repertorio, trascritta il 31/10/2023 a Torino 2 ai nn. 44326/33643, 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: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 10.598,00**

Ulteriori avvertenze:

Come riferito dall'amministratore pro tempore si riportano nel seguito gli importi insoluti alla data del 14/03/2024 e precisamente:

Spese insolute gestione ordinaria e riscaldamento (comprensiva degli insoluti gestioni precedenti): **€. 8.016,88**

Spese straordinarie insolute (rifacimento facciate): **€.2.581,12**

Il Condominio in Chieri (TO) corso Bruno Buozzi n. 9/A-B e i box auto in via Fratelli Giordano n. 4, di cui sono parte gli immobili pignorati, è disciplinato dal Regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Turbil Emilio di Torino in data 12/04/1965 repertorio n. 36951/10353.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/07/2003 a firma di notaio GIANELLI Giuseppe ai nn. 104184/22207 di repertorio, registrato il 24/04/2023 a Torino ai nn. 1564, trascritto il 26/07/2003 a Torino 2 ai nn. 35975/24925

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2000 fino al 11/07/2003), con atto stipulato il 09/02/2000 a firma di notaio LAZZERINI Emanuela ai nn. 2094/1407 di repertorio, registrato il 24/02/2000 a Torino ai nn. 826, trascritto il 19/02/2000 a Torino 2 ai nn. 6871/4479

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2000 fino al 11/07/2003), con atto stipulato il 09/02/2000 a firma di notaio LAZZERINI Emanuela ai nn. 2094/1407 di repertorio, registrato il 24/02/2000 a Torino ai nn. 826, trascritto il 19/02/2000 a Torino 2 ai nn. 6871/4479

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **473/1967**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al 2° corpo di fabbrica

Licenza edilizia N. **385/1962**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato civile

Licenza edilizia N. **403/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione garage e box interrati

Licenza edilizia N. **14/1965**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al 2° corpo di fabbrica

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione tramezzatura in cartongesso nella camera a nord per la realizzazione di piccola cabina armadio, chiusura porta tra bagno e camera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria (comunicazioni di inizio lavori asseverata)

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali per redazione e presentazione pratica edilizia: €.900,00
- oneri e sanzioni per opere difformi: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Si precisa che sono state rilevate difformità a livello condominiale relativamente ad una diversa composizione degli alloggi al piano quarto (ove è ubicato l'appartamento pignorato) nonché una diversa disposizione delle cantine al piano interrato e del blocco delle autorimesse verosimilmente a causa di mancata presentazione di variante finale (sono però riportate graficamente corrette nelle schede catastali) , le stesse potranno essere sanate (a livello condominiale) presentando pratica edilizia in sanatoria (CILA) soggetta al pagamento delle sanzioni previste indicativamente quantificate in € 1.000,00 oltre onorario professionale € 1.200,00 -



indicazione delle opere realizzate

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione tramezzatura in cartongesso nella camera a nord per la realizzazione di piccola cabina armadio, chiusura porta tra bagno e camera. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorari professionali per redazione e presentazione pratica catastale: €300,00
- diritti catastali per 1 unità in variazione: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CHIERI CORSO BRUNO BUOZZI 9/A E VIA F.LLI GIORDANO 4

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CHIERI CORSO BRUNO BUOZZI 9/A E VIA F.LLI GIORDANO 4, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), corso Bruno Buozzi n. 9 e via Fratelli Giordano n. 4 e precisamente:

**con ingresso da corso Bruno Buozzi n. 9/A:**

-- al piano quarto (5° f.t.) alloggio composto di ingresso, disimpegno, tre camere, bagno e due balconi, alle coerenze: cortile comune, cortile verso via Fratelli Giordano, altro alloggio del piano e vano scala.

La pavimentazione di tutti i locali è in grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro originali dell'epoca di costruzione. I serramenti esterni, anch'essi originali, sono in legno con vetro semplice protetti verso l'esterno da avvolgibili in legno.

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

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

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

La cottura cibi avviene con bombola a gas ubicata sul balcone.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato.

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

L'edificio è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale, posto al c.n. 9/A del Corso Bruno Buozzi, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala A, ha un'altezza interna di mt 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 95 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: corso Bruno Buozzi n. 9/A, piano: 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 18/05/2023 pratica n. TO0133614 in atti dal 19/05/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



cucina



bagno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[267.75 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

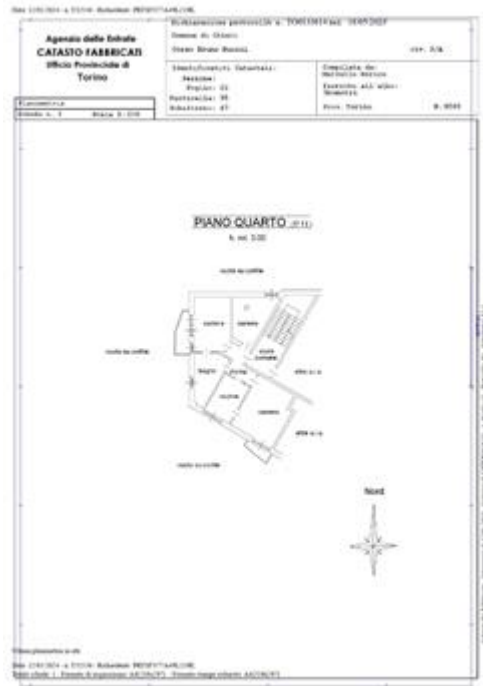
Certificazione APE N. 2019 108651 0017 registrata in data 17/09/2019

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 e balconi | 84,00        | x | 100 %  | = | 84,00        |
| <b>Totale:</b>         | <b>84,00</b> |   |        |   | <b>84,00</b> |



**ACCESSORI:**

**cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 95 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 32,23 Euro, indirizzo catastale: corso Bruno Buozzi n. 9/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| cantina        | 12,00        | x | 25 %   | = | 3,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>12,00</b> |   |        |   | <b>3,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 30/06/2022  
 Fonte di informazione: Palmieri Immobiliare  
 Descrizione: 4 locali, 1 bagno  
 Indirizzo: corso Bruno Buozzi  
 Superfici principali e secondarie: 110  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 115.000,00 pari a 1.045,45 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 21/11/2023  
 Fonte di informazione: Nuovi Spazi Immobiliare  
 Descrizione: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina cucinotto  
 Indirizzo: corso Bruno Buozzi 11  
 Superfici principali e secondarie: 75  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 75.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 14/03/2024  
 Fonte di informazione: Immobiliare Medda  
 Descrizione: 3 (1 camera da letto, 2 altri), 1 bagno, cucina abitabile  
 Indirizzo: corso Bruno Buozzi 11  
 Superfici principali e secondarie: 68  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 70.000,00 pari a 1.029,41 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo           | -     | 115.000,00    | 75.000,00     | 70.000,00     |
| Consistenza      | 87,00 | 110,00        | 75,00         | 68,00         |
| Data [mesi]      | 0     | 22,00         | 5,00          | 1,00          |
| Prezzo unitario  | -     | 1.045,45      | 1.000,00      | 1.029,41      |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]      | 0,00                | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  | prezzo medio minimo | 1.000,00      | 1.000,00      | 1.000,00      |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       |  | COMPARATIVO 1    | COMPARATIVO 2    | COMPARATIVO 3    |
|------------------------|--|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                 |  | 115.000,00       | 75.000,00        | 70.000,00        |
| Data [mesi]            |  | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario        |  | -23.000,00       | 12.000,00        | 19.000,00        |
| <b>Prezzo corretto</b> |  | <b>92.000,00</b> | <b>87.000,00</b> | <b>89.000,00</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **89.333,33**  
 Divergenza: 5,43% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,00 x 1.026,82 = **86.252,88**  
 Valore superficie accessori: 3,00 x 1.026,82 = **3.080,46**  
**89.333,34**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                     | importo |
|---------------------------------|---------|
| decurtazione per arrotondamento | -33,34  |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.300,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.300,00**

BENI IN CHIERI CORSO BRUNO BUOZZI 9/A E VIA F.LLI GIORDANO 4

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CHIERI CORSO BRUNO BUOZZI 9/A E VIA F.LLI GIORDANO 4, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), corso Bruno Buozzi n. 9 e via Fratelli Giordano n. 4 e precisamente:

**con accesso carraio da via Fratelli Giordano n. 4:**

-- al piano interrato **un locale ad uso autorimessa privata** alle coerenze: altra autorimessa,

sottosuolo cortile, ancora altra autorimessa ed area di manovra.

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

L'accesso avviene mediante portine basculante in ferro con serratura semplice.

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

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 338 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 88,21 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Giordano n. 4, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione         | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|---------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| autorimessa privata | 14,00        | x | 100 %  | = | 14,00        |
| <b>Totale:</b>      | <b>14,00</b> |   |        |   | <b>14,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/12/2023

Fonte di informazione: Proxima snc

Descrizione: Garage - Box | Box in garage comune

Indirizzo: Strada San Silvestro

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2024

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Garage - Box

Indirizzo: via Vittone

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/02/2024

Fonte di informazione: Sant'Angelo snc

Descrizione: Garage - Box | Box in garage comune

Indirizzo: via Cesare Battisti

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.000,00 pari a 785,71 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo           | -     | 10.500,00     | 12.000,00     | 11.000,00     |
| Consistenza      | 14,00 | 14,00         | 15,00         | 14,00         |
| Data [mesi]      | 0     | 4,00          | 2,00          | 2,00          |
| Prezzo unitario  | -     | 750,00        | 800,00        | 785,71        |

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]      | 0,00                | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  | prezzo medio minimo | 750,00        | 750,00        | 750,00        |

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: |  | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|--|---------------|---------------|---------------|
|------------------|--|---------------|---------------|---------------|

|                        |                  |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                 | 10.500,00        | 12.000,00        | 11.000,00        |
| Data [mesi]            | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario        | 0,00             | -750,00          | 0,00             |
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>10.500,00</b> | <b>11.250,00</b> | <b>11.000,00</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **10.916,67**  
 Divergenza: 6,67% < %

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 779,76 = **10.916,64**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                     | importo |
|---------------------------------|---------|
| decurtazione per arrotondamento | -16,64  |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.900,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.900,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | appartamento | 84,00       | 3,00            | 89.300,00     | 89.300,00      |



---

|   |             |       |      |                     |                     |
|---|-------------|-------|------|---------------------|---------------------|
| B | box singolo | 14,00 | 0,00 | 10.900,00           | 10.900,00           |
|   |             |       |      | <b>100.200,00 €</b> | <b>100.200,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.950,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.950,00**

data 26/04/2024

il tecnico incaricato  
Geometra Stefania Protopapa