



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO BAGNASACCO – CHIERI, STRADA CAMBIANO N. 44

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE:

dott.ssa CHIAVAZZA Maria Vittoria

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra Stefania Protopapa

CF: PRTSFN77A49L219K

con studio in COLLEGNO (TO) VIA POCHETTINO 7

telefono: 3474583453

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 STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**) Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), Strada Cambiano n. 44 (già 56) e precisamente:

-- al piano terzo (4° f.t.) alloggio composto di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, alle coerenze: strada Cambiano, altro alloggio del piano, ascensore, vano scale, cortile, via Galletti;

-- al piano seminterrato cantina alle coerenze: altra cantina, sottosuolo cortile, altra cantina e corridoio comune.

La pavimentazione di tutti i locali è in graniglia originaria dell'epoca di costruzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro originali dell'epoca di costruzione. I serramenti esterni invece sono in pvc con doppi vetri di recente installazione protetti verso l'esterno da avvolgibili in pvc.

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 termostati e contabilizzatori di calore.

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

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato di recente installazione.

La cantina presenta porta di accesso in legno con serratura semplice, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a sei piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura in cemento armato e le facciate sono in parte in mattonelle di clinker ed in parte tinteggiate oggetto di recente manutenzione straordinaria, 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. 44 della Strada Cambiano, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta, così come il portoncino inserito nella recinzione esterna.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

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 3°, ha un'altezza interna di mt



3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 13 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: strada Cambiano n. 56 (ora 44), piano: 3, intestato a ***DATO OSCURATO***, derivante da variazione toponomastica del 16/12/2016

L'intero edificio sviluppa su 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

B **box singolo** a CHIERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)

Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), via Ignazio Galletti s.c. e precisamente:

-- al piano terreno **un locale ad uso autorimessa privata** alle coerenze: area di manovra comune, altra autorimessa, altra proprietà, altra autorimessa.

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

L'accesso avviene mediante portone a doppio battente in ferro con serratura semplice.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è costituito da un solo piano fuori terra 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 T, ha un'altezza interna di mt 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 364 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: Via Ignazio Galletti, piano: T, intestato a ***DATO OSCURATO***, derivante da Variazione del 04/05/2016 - aggiornamento planimetrico

L'intero edificio sviluppa su un unico piano fuori terra. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.200,00
Data di conclusione della relazione:	04/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *****DATO OSCURATO***** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 20/04/2024, con scadenza il 30/04/2028, registrato il 22/04/2024 a Moncalieri ai nn. 2117 serie 1T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.800,00 annui.

Si precisa che il box auto pignorato non è compreso nel predetto contratto di locazione e che, alla data del sopralluogo, lo stesso risultava libero da persone e/o cose.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2025 a firma di UNEP ai nn. 30624 di repertorio, trascritta il 24/02/2025 a Torino 2 ai nn. 7260/5462, a favore di CONDOMINIO BAGNASACCO, contro *****DATO OSCURATO*****, derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

4.2.5. Oneri di cancellazione:

a titolo indicativo e non esaustivo al netto delle spese professionali:

- Trascrizioni: imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tasa ipotecaria € 35,00
- Iscrizioni: imposta ipotecaria 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00 + imposta di bollo € 59,00 + tasa ipotecaria € 35,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.467,04
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.572,45



Ulteriori avvertenze:

Come riferito dall'amministratore pro tempore si riportano nel seguito gli importi insoluti alla data del 13/07/2025 sui soli immobili oggetto di esecuzione e precisamente:

- ✓ con riferimento all'appartamento e cantina:
 - consuntivo gestione ordinaria 2022: €. **434,90**
 - consuntivo gestione ordinaria 2023: €. **1.083,99**
 - consuntivo gestione ordinaria 2024: €. **1.235,76**
 - consuntivo gestione riscaldamento 2022/2023: €. **1.166,03**
 - consuntivo gestione riscaldamento 2023/2024: €. **1.080,88**
 - consuntivo gestione riscaldamento 2024/2025: €. **1.512,18**
- ✓ con riferimento al box auto:
 - consuntivo gestione ordinaria 2022: €. **16,27**
 - consuntivo gestione ordinaria 2023: €. **22,86**
 - consuntivo gestione ordinaria 2024: €. **19,58**

Il Condominio in Chieri (TO) Strada Cambiano n. 44 (già 56) e i box auto in via Galletti s.c., di cui sono parte gli immobili pignorati, sono disciplinati dal Regolamento di Condominio depositato con atto Notaio Liotta Giovanni di Torino in data 02/02/2010 repertorio n. 8522/2914 trascritto a Torino 2 in data 02/03/2010 ai nn. 8269/5296.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*****DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1**, in forza di atto di divisione (dal 18/01/2008), con atto stipulato il 18/01/2008 a firma di notaio Lazzerini Emanuela ai nn. 8434/6413 di repertorio, registrato a Torino il 06/02/2009 al n. 962 serie 1T e trascritto il 08/02/2008 a Torino 2 ai nn. 7072/4755

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *****DATO OSCURATO*** per la quota di 50/300, *DATO OSCURATO*** per la quota di 50/300 e *DATO OSCURATO*** Luciana per la quota di 50/300**, in forza di denuncia di successione (dal 21/05/2003 fino al 18/01/2008), in morte della madre *****DATO OSCURATO***** apertasi in data 21/05/2003 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 18/11/2003 ai nn. 88/530, trascritta il 13/01/2004 a Torino 2 ai nn. 1345/1036, e successiva denuncia integrativa presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 18/07/2007 ai nn. 9/548); risulta trascritta accettazione tacita di eredità il 08/02/2008 ai nn. 7074/4757.
- ***DATO OSCURATO*** per la quota di 50/300, ***DATO OSCURATO*** per la quota di 50/300 e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 50/300**, in forza di denuncia di successione (dal 08/08/1997 fino al 18/01/2008), in morte del padre *****DATO OSCURATO***** apertasi in data 08/08/1997 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 05/02/1998 ai nn. 50/498, trascritta il 05/07/1999 a Torino 2 ai nn. 24701/15877, e successiva denuncia integrativa presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 18/07/2007 ai nn. 9/548); risulta trascritta accettazione tacita di eredità il 08/02/2008 ai nn. 7073/4756.
- *****DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2**, in forza di convenzione di assoggettamento di beni al regime legale di comunione tra coniugi stipulata il 13/01/1978 a firma di notaio Lazzerini Quaranta Adriana ai nn. 28398/8793 di



repertorio, registrato a Chieri il 25/01/1978 al n. 119 e trascritto il 07/02/1978 a Torino 2 ai nn. 3009/2625

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **177/1962**, intestata a *****DATO OSCURATO*****, per lavori di costruzione fabbricato civile, rilasciata il 20/06/1962 con il n. 177 di protocollo

Licenza edilizia N. **61/1969**, intestata a *****DATO OSCURATO***** Francesco, per lavori di costruzione autorimesse Lotti 3-4-5-6-7-8, rilasciata il 08/07/1969 con il n. 61 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso il sistema georiferito SIPEE regione Piemonte in data 14/07/2025 è emerso che l'immobile pignorato non è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CHIERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), Strada Cambiano n. 44 (già 56) e precisamente:

-- al piano terzo (4° f.t.) **alloggio** composto di ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, alle coerenze: strada Cambiano, altro alloggio del piano, ascensore, vano scale, cortile, via Galletti;

-- al piano seminterrato **cantina** alle coerenze: altra cantina, sottosuolo cortile, altra cantina e corridoio comune.

La pavimentazione di tutti i locali è in graniglia originaria dell'epoca di costruzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro originali dell'epoca di costruzione. I serramenti esterni invece sono in pvc con doppi vetri di recente installazione protetti verso l'esterno da avvolgibili in pvc.

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.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato di recente installazione.

La cantina presenta porta di accesso in legno con serratura semplice, pavimentazione in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è elevato a sei piani fuori terra oltre il piano interrato delle cantine, ha struttura in cemento armato e le facciate sono in parte in mattonelle di clinker ed in parte tinteggiate oggetto di recente manutenzione straordinaria, 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. 44 della Strada Cambiano, è in ferro verniciato con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta, così come il portoncino inserito nella recinzione esterna.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

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 3°, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 13 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: strada Cambiano n. 56 (ora 44), piano: 3, intestato a



DATO OSCURATO, derivante da variazione toponomastica del 16/12/2016

L'intero edificio sviluppa su 7 piani, 6 piani fuori terra e 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.



soggiorno



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

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

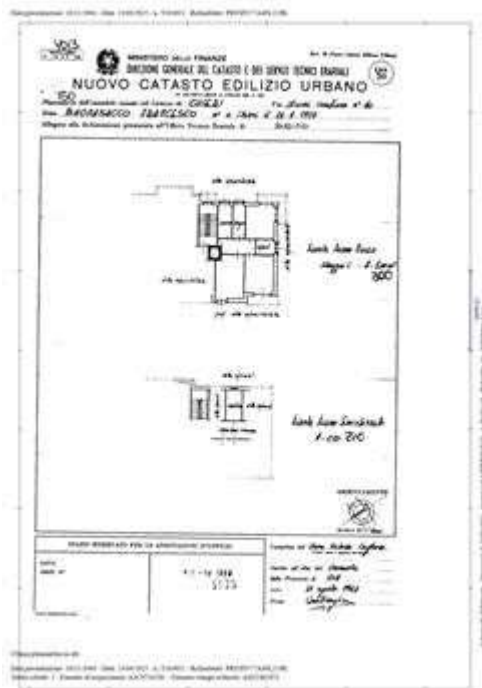


CONSISTENZA:

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	89,45	x	100 %	=	89,45
balconi	11,00	x	25 %	=	2,75
cantina	9,00	x	20 %	=	1,80
Totale:	109,45				94,00



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: 11/04/2025

Fonte di informazione: Tabis Group

Descrizione: 5 locali, 1 bagno

Indirizzo: Strada Cambiano 202



Superfici principali e secondarie: 105
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 95.000,00 pari a 904,76 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 04/07/2025
 Fonte di informazione: Tempocasa Chieri
 Descrizione: 4 locali, 1 bagno
 Indirizzo: via Crivello
 Superfici principali e secondarie: 85
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 79.000,00 pari a 929,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 25/06/2025
 Fonte di informazione: Npls Italia
 Descrizione: 5 locali, 2 bagni
 Indirizzo: viale della Repubblica 6
 Superfici principali e secondarie: 87
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 81.000,00 pari a 931,03 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	95.000,00	79.000,00	81.000,00
Consistenza	94,00	105,00	85,00	87,00
Data [mesi]	0	3,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	904,76	929,41	931,03

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	904,76	904,76	904,76

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		95.000,00	79.000,00	81.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-9.952,38	8.142,86	6.333,33



Prezzo corretto	85.047,62	87.142,86	87.333,33
------------------------	------------------	------------------	------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti):			86.507,94
Divergenza:		2,62%	< %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,00	x	920,30	=	86.508,20
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-8,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 86.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 86.500,00

BENI IN CHERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CHERI STRADA CAMBIANO 44 GIA' 56, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in Chieri (TO), via Ignazio Galletti s.c. e precisamente:

-- al piano terreno **un locale ad uso autorimessa privata** alle coerenze: area di manovra comune, altra autorimessa, altra proprietà, altra autorimessa.

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

L'accesso avviene mediante portone a doppio battente in ferro con serratura semplice.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è costituito da un solo piano fuori terra 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 T, ha un'altezza interna di mt 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 364 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 81,91 Euro, indirizzo catastale: Via Ignazio Galletti , piano: T, intestato a ****DATO OSCURATO****, derivante da Variazione del 04/05/2016 - aggiornamento planimetrico



L'intero edificio sviluppa su un unico piano fuori terra. Immobile costruito nel 1969.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

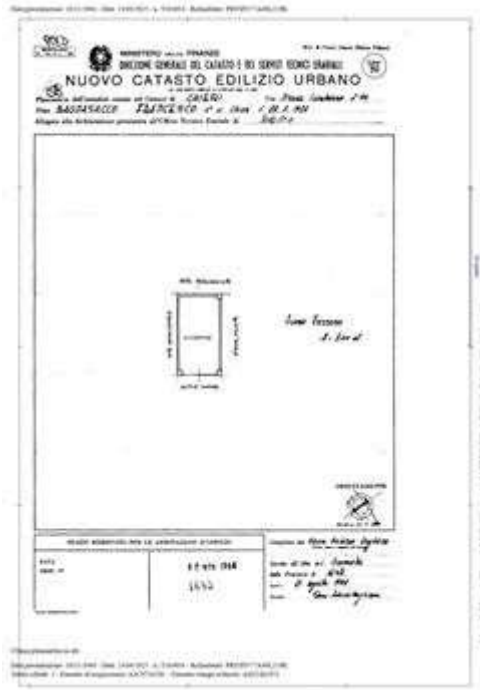
CONSISTENZA:

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	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00



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: 11/03/2025
 Fonte di informazione: Caradonna Immobiliare
 Descrizione: garage singolo
 Indirizzo: Via Guglielmo di Revigliasco
 Superfici principali e secondarie: 15
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 13.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 04/07/2025



Fonte di informazione: Tempocasa Chieri

Descrizione: garage singolo

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/05/2025

Fonte di informazione: CasaGo Immobiliare

Descrizione: Strada Cambiano 52

Indirizzo: box auto singolo

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.500,00 pari a 892,86 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	13.000,00	14.000,00	12.500,00
Consistenza	13,00	15,00	15,00	14,00
Data [mesi]	0	4,00	0,00	1,00
Prezzo unitario	-	866,67	933,33	892,86

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	866,67	866,67	866,67

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		13.000,00	14.000,00	12.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-1.733,33	-1.733,33	-866,67
Prezzo corretto		11.266,67	12.266,67	11.633,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **11.722,22**

Divergenza: 8,15% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 901,71 = **11.722,23**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	-22,23

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 11.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 11.700,00

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	94,00	0,00	86.500,00	86.500,00
B	box singolo	13,00	0,00	11.700,00	11.700,00
				98.200,00 €	98.200,00 €

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:	€. 98.200,00

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:	€. 98.200,00

data 15/07/2025

il tecnico incaricato
Geometra Stefania Protopapa

