



**TRIBUNALE ORDINARIO -
TORINO**



**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
474/2024**



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr.ssa Maria Vittoria Chiavazza



CUSTODE:

Avv. Maria Teresa Favulli



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2024



creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Andrea Corio

CF:CRONDR80E28L219B

con studio in TORINO (TO) CORSO REGINA MARGHERITA 177

telefono: 0112632943

email: corio@archisign.it

PEC: andrea.corio@architelttorinopec.it



tecnico incaricato: Andrea Corio
Pagina 1 di 28



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 474/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CHIARI Via Martiri della Libertà 5, della superficie commerciale di 78,63 mq per la quota di:

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

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella zona semicentrale di Chieri, denominata "residenziale Andezeno Gialdo" e precisamente nelle vicinanze dell'incrocio tra via Cesare Battisti e via Martiri della Libertà.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia economica realizzato nella prima metà degli anni '60 ed elevato a sei piani fuori terra oltre al piano interrato. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in calcestruzzo armato, solai di interpiano in laterizio, murature di tamponamento in laterizio rivestite in intonaco e mattoni faccia-vista, tetto a falde con manto di copertura in tegole di laterizio.

Il fabbricato è dotato di un accesso esterno su via Martiri della Libertà, che conduce all'unico corpo scala. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità dell'ingresso di via Martiri della Libertà n.5.

Lo stabile presenta due facciate su via aventi le medesime caratteristiche: basamento in rivestimento in pietra, rivestimento in mattoni faccia-vista dal piano 1 al piano 6, balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno verniciato protetti da tapparelle avvolgibili in pvc.

L'accesso allo stabile avviene da un portoncino a due battenti in metallo e vetro. Il vano scala, in discrete condizioni manutentive, presenta pavimento in lastre di marmo e pareti in parte rivestite da rivestimento in marmo e in parte intonacate e tinteggiate, le scale con struttura in c.a. presentano alzate e pedate rivestite in marmo e ringhiera metallica.





Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 296 cm. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 667 sub. 12 (catasto fabbricati), partita 3206, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 423,49 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri per la libertà n.5, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

 **cantina.**



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,63 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.221,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.600,00
Data della valutazione:	22/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, iscritta il 01/07/2021 a Torino 2 ai nn. 29817/4942, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 40 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/06/2024 a Torino 2 ai nn. 25604/19395, 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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 660,00
Millesimi condominiali:	57,23

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2021), con atto stipulato il 29/06/2021 a firma di Principale Ilaria ai nn. 2765 di repertorio, registrato il 01/07/2021 a Torino 2 ai nn. 21737.1/2021

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2021), con atto stipulato il 29/06/2021 a firma di Principale Ilaria ai nn. 2765 di repertorio, registrato il 01/07/2021 a Torino 2 ai nn. 21737.1/2021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/10/1993 fino al 18/07/2007), con atto stipulato il 15/10/1993 a firma di Musso Luigi ai nn. 50259 di repertorio, registrato il 22/10/1993 a Torino ai nn. 21324

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/07/2007 fino al 07/04/2008), registrato il 28/11/2007 a Torino ai nn. 549/95

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/07/2007 fino al 07/04/2008), registrato il 28/11/2007 a Torino ai nn. 549/95

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/07/2007 fino al 07/04/2008), registrato il 28/11/2007 a Torino ai nn. 549/95





*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 07/04/2008 fino al 18/06/2008), registrato il 24/04/2008 a Chieri ai nn. 552/47

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 07/04/2008 fino al 18/06/2008), registrato il 24/04/2008 a Chieri ai nn. 552/47

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/06/2008 fino al 29/06/2021), con atto stipulato il 18/06/2008 a firma di Franchini Franco ai nn. 294693 di repertorio, registrato il 02/07/2008 a Torino 2 ai nn. 19979.1/2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 299/63, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione, presentata il 19/07/1963, rilasciata il 05/09/1963, agibilità del 20/12/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BrI

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRUCIATA BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna: lo stato di fatto presenta apertura tra cucina e soggiorno, non licenziata; il ripostiglio esistente presenta dimensioni maggiori rispetto allo stato licenziato; la destinazione d'uso dei locali bagno e cucina è dichiarata invertita rispetto alla situazione attuale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese professionali: € 1.500,00
- Sanzione: € 1.000,00





Estratto licenza edilizia del 1963

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRUCIENITÀ

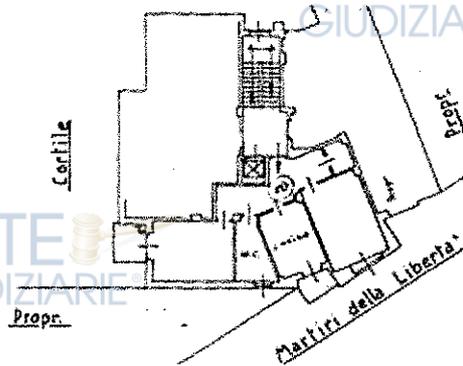
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna: lo stato di fatto presenta apertura tra cucina e soggiorno, non licenziata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese professionali: € 400,00
- Diritti catastali: € 100,00



Estratto planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIARI VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIARI Via Martiri della Libertà 5, della superficie commerciale di 78,63 mq per la quota di:

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

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella zona semicentrale di Chieri, denominata "residenziale Andezeno Gialdo" e precisamente nelle vicinanze dell'incrocio tra via Cesare Battisti e via Martiri della Libertà.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato di edilizia economica realizzato nella prima metà degli anni '60 ed elevato a sei piani fuori terra oltre al piano interrato. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in calcestruzzo armato, solai di interpiano in laterizio, murature di tamponamento in laterizio rivestite in intonaco e mattoni faccia-vista, tetto a falde con manto di copertura in tegole di laterizio.

Il fabbricato è dotato di un accesso esterno su via Martiri della Libertà, che conduce all'unico corpo scala. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità dell'ingresso di via Martiri della Libertà n.5.

Lo stabile presenta due facciate su via aventi le medesime caratteristiche: basamento in rivestimento in pietra, rivestimento in mattoni faccia-vista dal piano 1 al piano 6, balconi a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ringhiera metallica. Gli infissi sono in legno verniciato protetti da tapparelle avvolgibili in pvc.

L'accesso allo stabile avviene da un portoncino a due battenti in metallo e vetro. Il vano scala, in discrete condizioni manutentive, presenta pavimento in lastre di marmo e pareti in parte rivestite da rivestimento in marmo e in parte intonacate e tinteggiate, le scale con struttura in c.a. presentano alzate e pedate rivestite in marmo e ringhiera metallica.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 296 cm. Identificazione catastale:





- foglio 47 particella 667 sub. 12 (catasto fabbricati), partita 3206, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 423,49 Euro, indirizzo catastale: Via Martiri per la libertà n.5, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

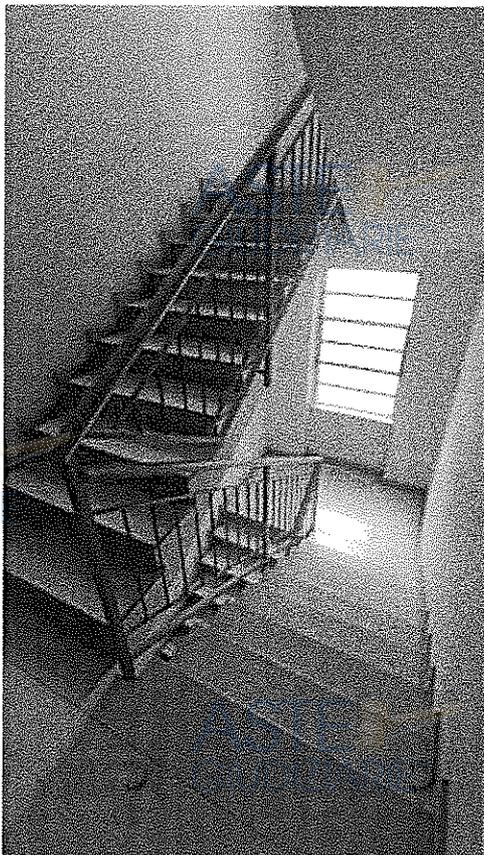


Vista esterna con indicazione dell'unità oggetto di pignoramento



Vano scala - ingresso allo stabile





Vano scala



Portoncino di accesso all'unità oggetto di pignoramento

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.



Foto aerea con indicazione dell'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m

Qualità della zona: ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★★★★★★

esposizione: ★★★★★★

Qualità dell'immobile: ★★★★★★



luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



luminosità: ★★★★★★
 panoramicità: ★★★★★★
 impianti tecnici: ★★★★★★
 stato di manutenzione: ★★★★★★
 servizi: ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'unità oggetto di pignoramento avviene da portoncino in legno non blindato.

Per quanto attiene invece ai materiali di finitura, impianti tecnologici e dotazioni interne al medesimo, si riferisce brevemente quanto segue:

- Pavimentazioni: in laminato plastico nell'intero appartamento ad esclusione del soggiorno che presenta pavimento in legno.
- Rivestimenti a parete: in intonaco a civile tinteggiato in tutti i locali ad eccezione di un rivestimento in piastrelle ceramiche nella parete attrezzata della cucina e nel bagno.
- Soffitto piano h. 296 cm
- Serramenti interni: porte a battente cieco in legno.
- Serramenti esterni: in legno con vetro camera protetti da tapparelle avvolgibili esterne in pvc.
- Impianto sanitario: il bagno è dotato di mobile con doppio lavello, wc con cassetta incassata, bidet e doccia, carico/scarico acqua per lavatrice.
- Impianto elettrico: sotto-traccia con frutti ad incasso.
- Impianto di riscaldamento: condominiale a radiatori in ghisa con termovalvole e contabilizzatori.
- Condizioni manutentive interne: buone.

L'accesso al piano interrato avviene da portoncino metallico dipartentesi dal vano scala. Il piano cantine presenta soffitto e pareti non intonacate e pavimento in battuto di cemento.

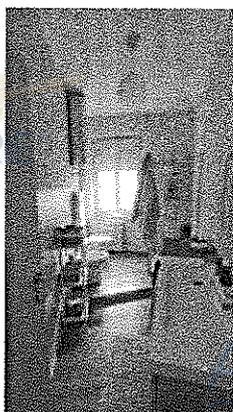




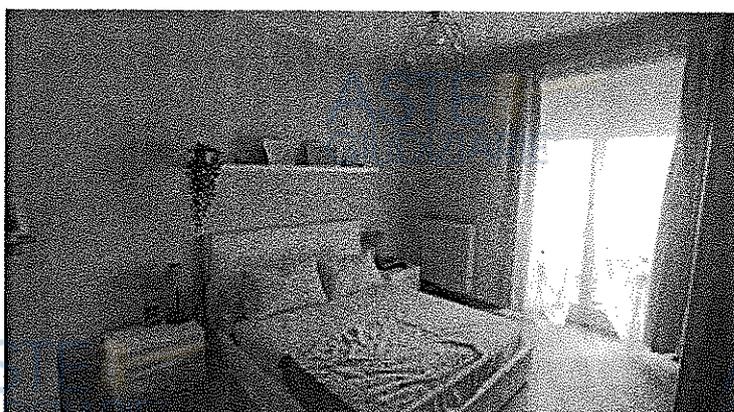
Ingresso



Cucina



Bagno



Camera



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[171,01 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2021 100857 0005 registrata in data 25/06/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

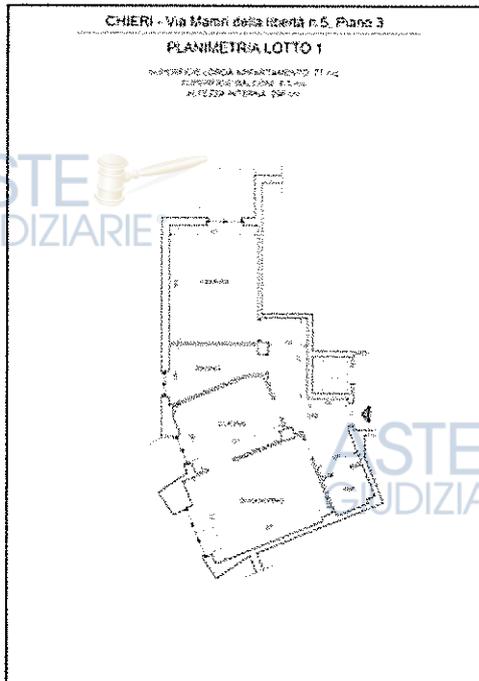
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	77,00	x	100 %	=	77,00
Balconi	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	83,50				78,63

ASTE
GIUDIZIARIE®





ACCESSORI:
cantina.

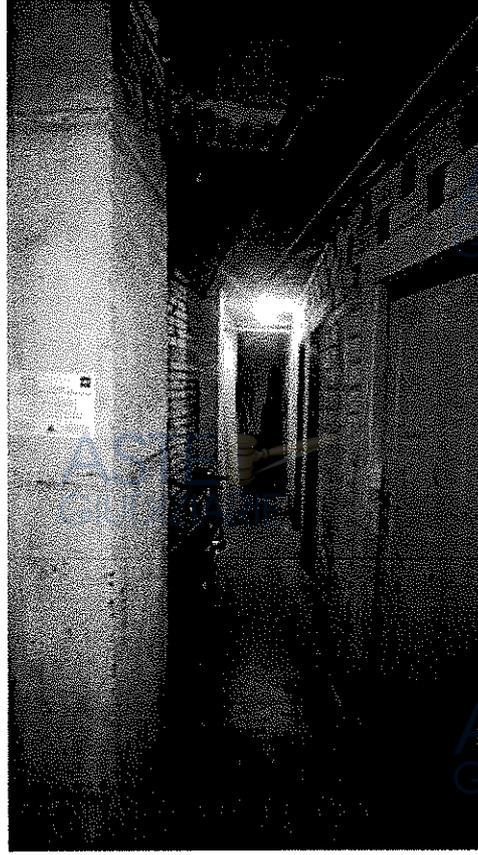


descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	6,00				1,50



tecnico incaricato: Andrea Corio
Pagina 13 di 28





tecnico incaricato: Andrea Corio
Pagina 14 di 28





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: 14/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Al piano secondo con ascensore, bilocale con cucinino separato e cantina al piano interrato. L'appartamento è provvisto di doppia esposizione.

Indirizzo: Via Cesare Battisti 36, Chieri

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 82.450,00 pari a 1.212,50 Euro/mq



tecnico incaricato: Andrea Corio

Pagina 15 di 28





COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: L'immobile risulta così composto: ingresso, soggiorno, cucinotta, camera, bagno, ripostiglio, un balcone con affaccio su Viale Don Bosco, oltre a cantina posta nel piano interrato.

Indirizzo: Viale Don Giovanni Bosco 8, Chieri

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 82.450,00 pari a 1.177,86 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: L'ingresso apre su un ampio disimpegno, che accompagna ai vari ambienti. La zona giorno, composta da tinello e cucinino finestrato, gode di un'uscita sul balcone. Una camera da letto e un bagno.

Indirizzo: Via Cesare Battisti 38, Chieri

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 63.050,00 pari a 1.050,83 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (14/10/2024)

Domanda: Quotazioni zona semicentrale "residenziale Andezeno Gialdo" - Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 886,00

Valore massimo: 1.432,00

OMI (14/10/2024)

Domanda: Zona periferica D1 - residenziale Andezeno Gialdo - Abitazioni civili, stato conservativo normale

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.600,00

FIMAA (14/10/2024)

Domanda: Chieri - Appartamenti medi, civili economici

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.450,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in esame 3 appartamenti comparabili, situati nella medesima zona dell'appartamento oggetto di pignoramento. E' stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica D1 di Chieri (in cui ricade l'immobile) analizzando la categoria "Abitazioni civili - stato conservativo normale". Prezzo minimo 1050€/mq - prezzo



massimo 1600€/mq.

Sono state inoltre consultate le quotazioni immobiliari aggiornate alla data della perizia di Borsino Immobiliare e Fimaa immobiliare per la medesima zona.

Si è reputato congruo attribuire al lotto 1 una cifra unitaria di 1200€/mq risultante dalla media dei comparativi (parametrizzato alle diverse caratteristiche dei singoli appartamenti) ed in linea con le linee guida degli osservatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,62	x	1.200,00	=	94.344,00
Valore superficie accessori:	1,50	x	1.200,00	=	1.800,00
					96.144,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.144,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.144,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo; monoparametrico in base al prezzo medio - unitamente ai valori forniti dagli osservatori immobiliari, garantisce trasparenza metodologica circa i risultati della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Chieri (TO), agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare OMI, Fimaa, Borsino Immobiliare

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	78,62	1,50	96.144,00	96.144,00
				96.144,00 €	96.144,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:

€. 1.922,88

tecnico incaricato: Andrea Corio
Pagina 17 di 28





Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.221,12
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 4.561,06
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.000,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 60,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 474/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A box singolo a CHERI corso Luigi Cibrario 14, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

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

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella zona semicentrale di Chieri, denominata "residenziale Andezeno Gialdo" e precisamente nelle vicinanze dell'incrocio tra Corso Luigi Cibrario e via Martiri della Libertà.

Il bene immobile in esame è situato al piano interrato di un condominio di 4 piani fuori terra.

Il suddetto piano interrato è dotato di un accesso carraio esterno su Corso Luigi Cibrario 14 tramite cancello metallico scorrevole automatizzato, che conduce alla corsia di manovra comune a n.14 box auto. E' presente inoltre accesso pedonale da cancelletto metallico a battente e scala che permette l'accesso alla medesima zona comune.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni della zona box interrati è risultato discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 325. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 979 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: corso Luigi Cibrario 14, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 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:	€. 11.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.200,00
Data della valutazione:	22/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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, trascritta il 18/06/2024 a Torino 2 ai nn. 25604/19395, 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:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2021), trascritto il 01/07/2021 a Torino 2 ai nn. 21737.1/2021

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2021), trascritto il 01/07/2021 a Torino 2 ai nn. 21737.1/2021



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/10, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/1995 fino al 18/07/2007), con atto stipulato il 28/04/1995 a firma di Musso Luigi ai nn. 53455 di repertorio, registrato il 12/05/1995 a UR sede Torino ai nn. 13103

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/07/2007 fino al 07/04/2008), registrato il 28/11/2007 a Torino ai nn. 56125.1/2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/07/2007 fino al 07/04/2008), registrato il 28/11/2007 a Torino ai nn. 56125.1/2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 18/07/2007 fino al 07/04/2008), registrato il 28/11/2007 a Torino ai nn. 56125.1/2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 07/04/2008 fino al 18/06/2008), registrato il 24/04/2008 a Chieri ai nn. 32824.1/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 07/04/2008 fino al 18/06/2008), registrato il 24/04/2008 a Chieri ai nn. 32824.1/2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 18/06/2008 fino al 29/06/2021), trascritto il 02/07/2008 a Torino 2 ai nn. 19979.1/2008

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stato possibile reperire la pratica edilizia relativa al lotto 2

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Br1

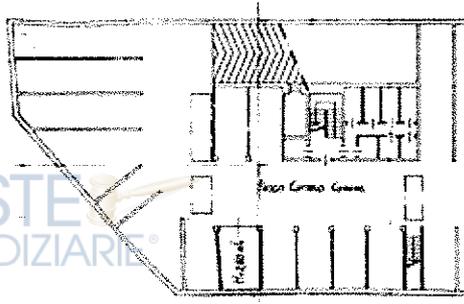
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN CHIARI CORSO LUIGI CIBRARIO 14

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a CHIARI corso Luigi Cibrario 14, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di:

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

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella zona semicentrale di Chiari, denominata "residenziale Andezeno Gialdo" e precisamente nelle vicinanze dell'incrocio tra Corso Luigi Cibrario e via Martiri della Libertà.

Il bene immobile in esame è situato al piano interrato di un condominio di 4 piani fuori terra.

Il suddetto piano interrato è dotato di un accesso carraio esterno su Corso Luigi Cibrario 14 tramite cancello metallico scorrevole automatizzato, che conduce alla corsia di manovra comune a n.14 box auto. E' presente inoltre accesso pedonale da cancelletto metallico a battente e scala che permette l'accesso alla medesima zona comune.

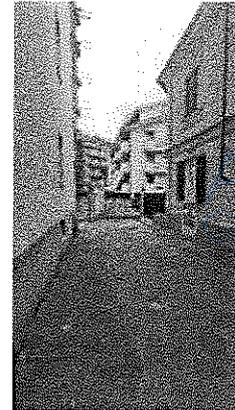
Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni della zona box interrati è risultato discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 325. Identificazione catastale:

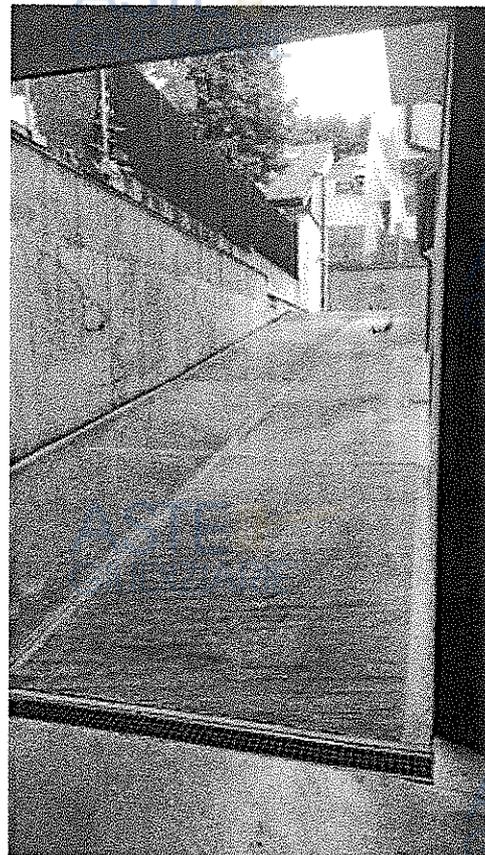
- foglio 47 particella 979 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: corso Luigi Cibrario 14, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





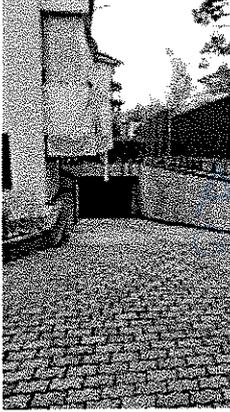
Accesso da corso Cibrario



Scala accesso pedonale alla zona comune

Rampa accesso carraio alla zona comune





Fabbricato sovrastante l'interrato



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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea della zona con indicazione dei 2 lotti oggetto di pignoramento



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★

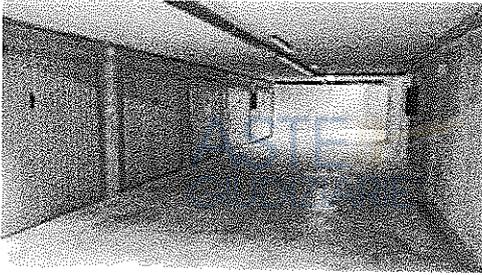
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'unità oggetto di pignoramento avviene da portone metallico basculante.

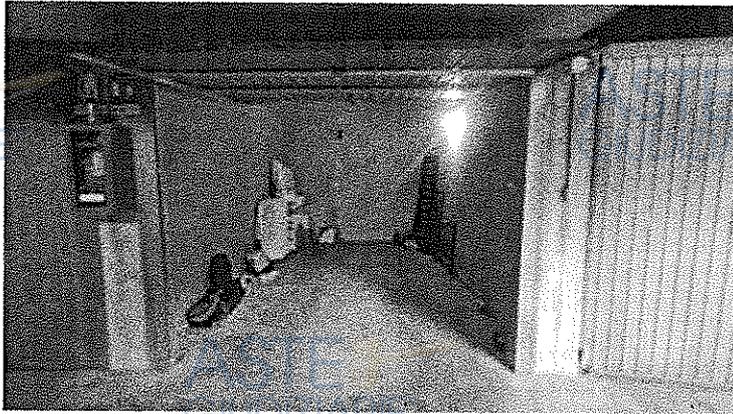
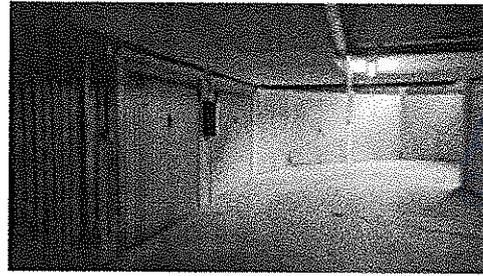
Per quanto attiene invece ai materiali di finitura, impianti tecnologici e dotazioni interne al medesimo, si riferisce brevemente quanto segue:

- Pavimentazione: in battuto di cemento liscio.
- Rivestimenti a parete: in blocchi prefabbricati di cemento a vista per le pareti laterali e intonaco grezzo sulla parete di fondo.
- Soffitto piano h. 325 cm
- Impianto elettrico: con canaline esterne.
- Condizioni manutentive interne: sufficienti.





Indicazione box oggetto di pignoramento

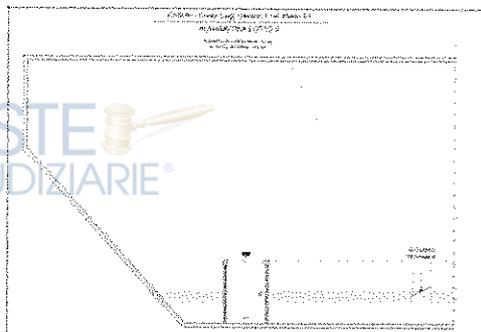


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Box singolo	16,00	x	100 %	16,00
Totale:	16,00			16,00





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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Garage in condominio comodo alla stazione 5 x 3 metri altezza 3,2 metri

Indirizzo: Via Luigi Cibrario, Chieri

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

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

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 13.580,00 pari a 905,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box auto singolo è di 12 mq ed è situato al piano terra di una palazzina.

Indirizzo: Viale Diaz

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 10.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 9.700,00 pari a 808,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box auto singolo di 15 mq situato al piano interrato di una palazzina

Indirizzo: Via Vittone

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 9.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 8.730,00 pari a 582,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (21/10/2024)

Domanda: Box auto

tecnico incaricato: Andrea Corio

Pagina 26 di 28



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore minimo: 478,00

Valore massimo: 569,00

OMI (21/10/2024)

Domanda: Box - stato conservativo normale

Valore minimo: 510,00

Valore massimo: 760,00

Requot (21/10/2024)

Domanda: Chieri - Box

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 870,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in esame 3 box auto singoli comparabili, situati nella medesima zona del box oggetto di pignoramento. E' stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica DI di Chieri (in cui ricade l'immobile) analizzando la categoria "Box - stato conservativo normale". Prezzo minimo 510€/mq - prezzo massimo 760€/mq.

Sono state inoltre consultate le quotazioni immobiliari aggiornate alla data della perizia di Borsino Immobiliare e Requot per la medesima zona.

Si è reputato congruo attribuire al lotto 2 una cifra unitaria di 750 €/mq risultante dalla media dei comparativi (parametrizzato alle diverse caratteristiche dei singoli box) ed in linea con le linee guida degli osservatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 750,00 = 12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 12.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio - unitamente ai valori forniti dagli osservatori immobiliari, garantisce trasparenza metodologica circa i risultati della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio tecnico di Chieri (TO), agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare OMI, Requot, Borsino Immobiliare

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;

tecnico incaricato: Andrea Corio

Pagina 27 di 28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	16,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				12.000,00 €	12.000,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 240,00
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:	€. 11.760,00

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

Riduzione del valore del 2% 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:	€. 235,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 262,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 62,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.200,00

data 22/10/2024

il tecnico incaricato
Andrea Coriotecnico incaricato: Andrea Corio
Pagina 28 di 28