



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 503/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Castellino

CUSTODE:

IVG - Torino

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Stefano Oglietti**

CF:GLISFN64S04L219G

con studio in TORINO (TO) Italy

telefono: 000000

email: [architetto@oglietti.eu](mailto:architetto@oglietti.eu)

PEC: [s.oglietti@architettitorinopec.it](mailto:s.oglietti@architettitorinopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 503/2025

## LOTTO 1

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

**A** box singolo a TORINO Corso Orbassano 448, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Box collocato al piano primo interrato con accesso da Strada del Portone tramite cancello elettrificato. Il box è contrassegnato dal n° 18 e dispone di ampia area di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 1432 particella 113 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Strada del Portone n. 17/B, piano: 1S, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Area di manovra, box 17, terrapieno, scale condominiali

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.500,00
Data di conclusione della relazione:	06/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Occupato da masserizie



#### 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 liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/07/2025 a Torino ai nn. 14801/2025, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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: €. 110,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 6.743,11

Millesimi condominiali: 4,27

Ulteriori avvertenze:

Regolamento di Condominio

##### Art. 5 NORMA PARTICOLARE AUTORIMESSE PRIVATE

Le autorimesse private saranno dotate esclusivamente di un interruttore di una lampada (due lampade nelle autorimesse doppie); non è prevista né consentita la posa di prese elettriche o altre lampade. Non è consentita alcuna modifica all'impianto, neppure la sostituzione del corpo lampada. Se qualche condomino intendesse installare prese, sostituire tipo di lampada, interruttore od apportare qualunque modifica benché minima l'impianto, dovrà installare sue spese, previa comunicazione all'amministratore, un misuratore di consumo di energia elettrica privato all'interno del box, nonché un interruttore differenziale magnetotermico sempre all'interno del box e subito a valle del misuratore di consumo. Dovrà inoltre consegnare all'Amministratore una copia del certificato di conformità rilasciato dall'elettricista che segherà al lavoro; dovrà inoltre rispettare tutte le norme vigenti in materia. Le autorimesse che subiranno questa trasformazione pagheranno oltre le spese comuni di competenza in base alle tabelle ma millesimali A, B, C anche il consumo individuale rilevato con lettura periodica su misuratori privati. Sarà compito dell'amministratore sorvegliare che quanto stabilito nel presente articolo venga rispettato in particolare per quanto riguarda il divieto di modificare l'impianto all'interno delle autorimesse. Le autorimesse potranno essere di proprietà di terze persone rispetto ai propri proprietari degli alloggi siti nel condominio oggetto del presente, in tal caso i proprietari delle autorimesse pur pagando le quote millesimali come da tabelle, non potranno accedere nel vano scala e dal cortile comune post al piano terra, salvo per l'utilizzo dell'uscite di sicurezza in caso di emergenza, oppure per accedere all'interruttore generale comune della corrente elettrica obbligato nel piano interrato.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/03/2007), trascritto il 16/04/2007 a Torino ai nn. 15205

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di costituzione (dal 16/12/2003 fino al 26/03/2007), con atto stipulato il 16/12/2003 ai nn. 7954.1/2003 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **182** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per lavori di FABBRICATO CIVILE ABIT. 9 PIANI SU PILOTIS, rilasciata il 22/02/2002 con il n. 182 di protocollo, agibilità del 25/03/2005 con il n. 45 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN TORINO CORSO ORBASSANO 448

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

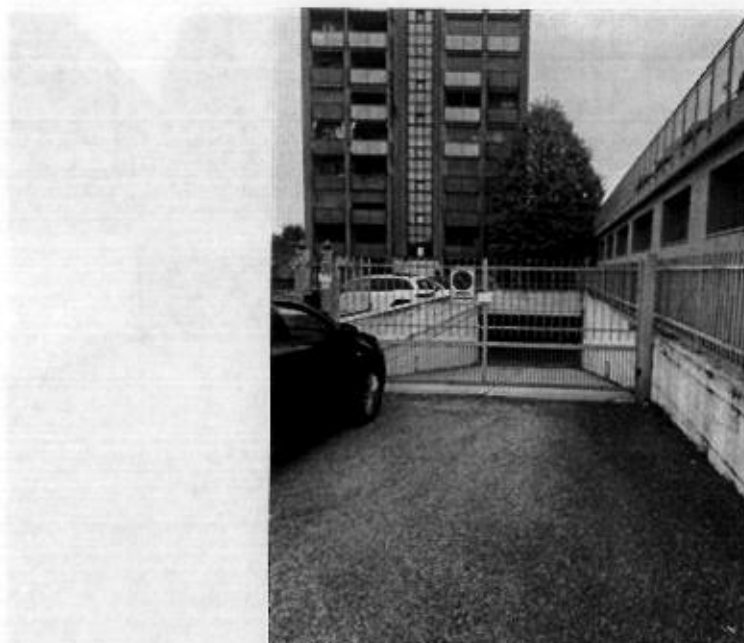
**box singolo** a TORINO Corso Orbassano 448, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

Box collocato al piano primo interrato con accesso da Strada del Portone tramite cancello elettrificato. Il box è contrassegnato dal n° 18 e dispone di ampia area di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 1432 particella 113 sub. 56 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 21 mq, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Strada del Portone n. 17/B, piano: 1S, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Area di manovra, box 17, terrapieno, scale condominiali

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 11 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





**COLLEGAMENTI**

autostrada distante 2 km  
autobus distante 50mt

scarsi: ★★★★★★★★★★★★  
buoni: ★★★★★★★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:

moderate: ★★★★★★★★★★★★  
al di sotto della media: ★★★★★★★★★★★★  
al di sotto della media: ★★★★★★★★★★★★



stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box è contrassegnato dal n° 18 e dispone di ampia area di manovra; la chiusura è caratterizzata da portone basculante in metallo, l'interno si presenta in buono stato di manutenzione seppur ingombro di masserizie. L'immobile non è dotato di APE.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	70,00	x	30 %	-	21,00
<b>Totale:</b>	<b>70,00</b>				<b>21,00</b>



**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: 06/11/2025  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Box  
Indirizzo: Strada del Portone  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 14.500,00 pari a 966,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/10/2025  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Box  
Indirizzo: Strada del Portone  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 11.500,00 pari a 766,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Autorimessa  
Indirizzo: Strada del Drosso  
Superfici principali e secondarie: 15  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 15.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 800,00 = 16.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 16.800,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 16.800,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del bene in oggetto sono state presi a riferimento i valori di mercato espressi dalle tabelle OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, confrontate con quelle locali pubblicate da F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e alcuni operatori immobiliari locali, oltre all'analisi dei valori espressi in atti di compravendita pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. I valori sono stati parametrati in relazione alla posizione ed alle condizioni generali del mercato attuale e dello stabile stesso, confrontati con immobili dalle caratteristiche similari posti nelle vicinanze; tramite apposito software di valutazione si è poi proceduto alla valutazione dei fattori correttivi opportuni in relazione a stato dell'immobile, vetustà, posizione, servizi. Lo scrivente propone la vendita in un unico lotto.

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

### 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	box singolo	21,00	0,00	16.800,00	16.800,00
				<b>16.800,00 €</b>	<b>16.800,00 €</b>

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: **€ 16.800,00**

**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: **€ 294,00**

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: **€ 16.500,00**

data 06/11/2025

il tecnico incaricato  
Stefano Oglietti

