



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Simona Gambacorta

CUSTODE:

Avv. Cristina Volta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Andrea Remoto

CF:RMTNDR76D14H355N

con studio in AVIGLIANA (TO) VIA XX SETTEMBRE 60

telefono: 0116276220

fax: 0116276220

email: studio.andrearemoto@gmail.com

PEC: andrea.remoto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORBASSANO Castellazzo 23, frazione il box auto è ubicato in via Trieste 2, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

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

Alloggio ubicato al piano secondo (3 FT) di un immobile condominiale sito nel centro di Orbassano con accesso dal numero civico 23 di via Castellazzo. L'edificio è stato costruito nella metà degli anni cinquanta e si presenta come un edificio di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, le cui facciate sono rivestite in piastrelle di marmo il piano terreno mentre i restanti piani sono intonacati e tinteggiati. Lo stabile si sviluppa su due scale una con accesso dal civico 23, quella in cui è ubicato l'appartamento staggitto, e una con accesso dal civico 25. Complessivamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, la scala condominiale civico 23 è in ordine e risulta curata. Non è presente l'impianto ascensore.

Al piano terreno sono presenti alcuni locali commerciali, i piani superiori sono residenziali e nel piano interrato sono presenti i locali cantine

Il cortile condominiale ha accesso pedonale dall'atrio delle scale mentre l'accesso carraio avviene dalla via Trieste; il cortile è condiviso con il fabbricato in cui sono presenti i box auto.

Si evidenzia che la visura catastale e le note di trascrizione riportano erroneamente il numero civico 55 mentre, nella realtà, trattasi del numero civico 23.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (3 FT), ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 571 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Castellazzo, 55, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: via Castellazzo, via Trieste, cortile condominiale, vano scala condominiale e altra uiu del piano
La visura catastale riporta il numero civico 55 mentre l'immobile è ubicato al numero civico 23

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

B box singolo a ORBASSANO via Trieste 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

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

Box auto ubicato al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale interamente adibito ad autorimesse, con accesso dalla via Trieste n. 2 per il tramite del cortile condominiale condiviso con la palazzina alloggi/negozi. L'edificio si presenta con le unità immobiliari disposte in sequenza, con gli accessi carrai singoli orientati verso il cortile condominiale e le pareti cieche verso altra proprietà.



L'edificio è in muratura e con struttura in cemento armato e presenta un tetto piano impermeabilizzato attraverso una guaina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 657 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 67,55 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 2, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Cortile condominiale, altro box, area F. 21 numero 168, altro box

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,00 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:	€. 72.910,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.850,00
Data di conclusione della relazione:	29/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta occupato stabilmente dal sig.

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, stipulata il 10/05/2002 a firma di Notaio Marco Valente ai nn. 20298 di repertorio, iscritta il 08/04/2022 a Torino 2 ai nn. 2826/15326, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 247900,00.

Importo capitale: 123950,00.

La formalità è riferita solamente a Alla quota intera dei beni.

Ipoteca in rinovazione dell'ipoteca iscritta in data 15/05/2002 numeri 3666/20404

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/05/2023 a firma di Tribunale Ordinario di Biella ai nn. 128/2023 di repertorio, iscritta il 05/09/2023 a Torino 2 ai nn. 5568/37013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 12000,00.

Importo capitale: 8302,89.

La formalità è riferita solamente a Alla quota di 1/2 di

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 31/03/2025 a firma di Ufficiali Giudiziari di Torino ai nn. 6119/2025 di repertorio, trascritta il 17/04/2025 a Torino 2 ai nn. 12180/16357, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Alla quota di 1/2 di

pignoramento, stipulata il 03/12/2025 a firma di Corte di Appello di Torino - UNEP di Torino ai nn. 27099 di repertorio, trascritta il 19/01/2026 a Torino 2 ai nn. 1443/1857, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Alla quota intera dei beni

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: € 600,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 565,00

Millesimi condominiali: **Spese generali**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Vedi **40,65/1000 -**
regolamento di condominio allegato. **Conduzione scale**

Ulteriori avvertenze: **115,18/1000**

Dalla lettura del Regolamento di condominio emerge un errore nella ripartizione delle spese di "manutenzione e pulizia del cortile", in quanto viene indicata una quota pari al 35% a carico dello stabile e una quota pari al 70% a carico "dei bar e dei locali del cortile"; pertanto, la quota complessiva, risulta pari a 105%. Si evidenzia inoltre che il fabbricato box non è dotato di tabella millesimale.

Per quanto potuto accertare non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2002), con atto stipulato il 10/05/2002 a firma di Notaio Marco Valente ai nn. 20297/3922 di repertorio, registrato il 24/05/2002 a Torino 3 ai nn. 5259, trascritto il 15/05/2002 a Torino 2 ai nn. 13704/20403. Il titolo è riferito solamente a Alla quota di ' per 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2002), con atto stipulato il 10/05/2002 a firma di Notaio Marco Valente ai nn. 20297/3922 di repertorio, registrato il 24/05/2002 a Torino 3 ai nn. 5259, trascritto il 15/05/2002 a Torino 2 ai nn. 13704/20403. Il titolo è riferito solamente a Alla quota di ' , per 1/2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Relativamente al box auto, nonostante l'attività di ricerca profusa, non sono state reperite pratiche edilizie inerente la costruzione del fabbricato o pratiche edilizie inerenti il singolo box oggetto di esecuzione. Tuttavia, essendo state reperite pratiche inerenti altre unità immobiliari dell'edificio box, è da ritenersi che il fabbricato sia stato costruito negli anni 50/60 in maniera legittima. Al fine della verifica della conformità edilizia lo scrivente si è basato sulla planimetria catastale che, sebbene non risulti essere lo strumento più corretto, è l'unico documento ufficiale reperito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso edilizio N. 489/1953, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa di abitazione a quattro piani, presentata il 08/01/1953 con il n. 46 di protocollo, rilasciata il 13/01/1953 con il n. 489 di protocollo, agibilità del 21/05/2026 con il n. 10/10/1953 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Edificio di civile abitazione F. 21 numero 571. Nel presente permesso non è contemplato l'edificio box.

Dall'accesso agli atti non è stata reperita la pratica di agibilità. I dati riportati, relativi all'agibilità, sono contenuti all'interno di una dichiarazione del Sindaco del 1960 nella quale viene indicato il provvedimento citato.

Autorizzazione edilizia N. 1459 as, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Chiusura balcone, lato cortile, con elementi prefabbricati in alluminio e vetro, presentata il 06/02/1990 con il n. 2921 di protocollo, rilasciata il 07/03/1990 con il n. 1459 as di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattasi della veranda inerente l'alloggio staggito

Denuncia di Inizio Attività N. 910/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione opere di manutenzione straordinaria, presentata il 07/08/2001 con il n. 18489 di protocollo, rilasciata il 21/09/2001 con il n. 910 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattasi di intervento di manutenzione delle facciate condominiali lato via Castellazzo e via Trieste

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona 4.16.1 - Area di tipo B. Norme



tecniche di attuazione ed indici:
Vedi Art. 24 NTA PRGC

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione parziale della muratura di divisione tra cucina e corridoio, realizzazione della parete divisoria della cantina, alcune differenze nelle misure dei locali. (normativa di riferimento: DPR 380)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria comprensivo di sanzioni: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio e cantina.

Alcune differenze nelle misure possono rientrare nelle tolleranze edilizie

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un soppalco di recente costruzione. Tale struttura necessita di autorizzazione edilizia ma, considerate considerato che non sono state reperite pratiche edilizie inerenti il box auto, si desume che la costruzione dello stesso sia avvenuta in assenza di titolo. Si ritiene inoltre che la geometria del soppalco non rispetti le prescrizioni dell'art. 77 del regolamento edilizio. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Si precisa inoltre che la realizzazione del soppalco, essendo annoverato a tutti gli effetti tra le opere strutturali, necessita di deposito del progetto strutturale presso lo sportello unico dell'edilizia. Per quanto potuto accertare tale deposito non è stato effettuato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità della planimetria catastale dell'appartamento rispetto lo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio e cantina.

Si rileva inoltre che il numero civico indicato è errato, in quanto l'unità immobiliare è ubicata al numero civico 23 e non 55.

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Box auto



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ORBASSANO CASTELLAZZO 23, FRAZIONE IL BOX AUTO È UBICATO IN
VIA TRIESTE 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORBASSANO Castellazzo 23, frazione il box auto è ubicato in via Trieste 2, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

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

Alloggio ubicato al piano secondo (3 FT) di un immobile condominiale sito nel centro di Orbassano con accesso dal numero civico 23 di via Castellazzo. L'edificio è stato costruito nella metà degli anni cinquanta e si presenta come un edificio di quattro piani fuori terra, oltre piano interrato, le cui facciate sono rivestite in piastrelle di marmo il piano terreno mentre i restanti piani sono intonacati e tinteggiati. Lo stabile si sviluppa su due scale una con accesso dal civico 23, quella in cui è ubicato l'appartamento staggitto, e una con accesso dal civico 25. Complessivamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, la scala condominiale civico 23 è in ordine e risulta curata. Non è presente l'impianto ascensore.

Al piano terreno sono presenti alcuni locali commerciali, i piani superiori sono residenziali e nel piano interrato sono presenti i locali cantine

Il cortile condominiale ha accesso pedonale dall'atrio delle scale mentre l'accesso carraio avviene dalla via Trieste; il cortile è condiviso con il fabbricato in cui sono presenti i box auto.

Si evidenzia che la visura catastale e le note di trascrizione riportano erroneamente il numero civico 55 mentre, nella realtà, trattasi del numero civico 23.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (3 FT), ha un'altezza interna di 290. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 571 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: Via Castellazzo, 55, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: via Castellazzo, via Trieste, cortile condominiale, vano scala condominiale e altra uil del piano
La visura catastale riporta il numero civico 55 mentre l'immobile è ubicato al numero civico 23

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, centri assistenza e coworking avanzati, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di



Stupinigi e relativo parco naturale, a 10 minuti di auto .



SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
negozi al dettaglio
municipio
spazi verde
parco giochi
centro sportivo
piscina



COLLEGAMENTI



autobus distante 0,5 km
 autostrada distante 3,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio ubicato al piano secondo (3 FT) di un immobile condominiale sito nel centro di Orbassano con accesso dal numero civico 23 di via Castellazzo. L'immobile è composto da un ingresso su disimpegno, cucina, bagno e due camere; l'alloggio ha un balcone con affaccio su via Castellazzo e un balcone, verandato, con affaccio su cortile condominiale. Le condizioni dell'alloggio sono nel complesso discrete, sebbene risulti evidente che non sono state effettuati interventi di manutenzione recenti. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato con vetro, i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, mentre la veranda è realizzata con serramento in alluminio e vetro appoggiato sul parapetto in muratura.

L'immobile dispone dell'impianto luce, acqua, gas e riscaldamento autonomo mediante caldaia ubicata nel balcone verandato; nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento, così come non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti in quanto la proprietà ha dichiarato di non esserne in possesso.

Al piano interrato è presente un locale cantina con accesso dal corridoio condominiale.

L'unità immobiliare presenta alcune difformità relative, principalmente, all'abbattimento parziale del tramezzo di separazione tra la cucina e il corridoio, dalla presenza di alcune difformità relative alle misure dei locali, verosimilmente rientranti nella tolleranza edilizia, nonché dalla presenza del muro di divisione del locale cantina, non indicato nella pratica edilizia originaria.



Ingresso



Bagno





Camera



Camera



Veranda



Cantina

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
Locali principali e accessori diretti	65,00	x	100 %	=	65,00
Cantina	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	77,00				68,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *13/12/2022*

Fonte di informazione: *EspropriazioniImmobiliari, 324/2021*



Descrizione: Alloggio al piano quinto (6° f.t./arretrato) composto da ingresso, due camere, tinello con angolo cottura, bagno, ripostiglio, due balconi; con cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Strada Piossasco n. 27, Orbassano, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 384.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1292/2014

Descrizione: Alloggio al piano primo (2° f.t.), composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio e bagno, oltre tre balconi. Al piano interrato una cantina., 1

Indirizzo: Via NINO BIXIO, 33 Orbassano, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 132.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 389.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale con doppia esposizione e locale interrato. Ristrutturato di recente con serramenti nuovi.

Indirizzo: via Castellazzo 27

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.406,25 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 121.500,00 pari a 1.265,63 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale in posizione centrale al piano primo di fabbricato di due piani fuori terra

Indirizzo: Via Castellazzo 6



Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.237,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 1.113,75 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2026

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate OMI

Descrizione: Abitazione di tipo economico - valore medio

Indirizzo: Zona storico - via Torino

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.045,00 pari a 1.045,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/05/2026

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2 fascia - Valore medio

Indirizzo: Zona via Castellazzo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 958,00 pari a 958,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Operatore immobiliare (22/05/2026)

Domanda: Molta

Offerta: Discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi per immobili a prezzo

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- a) l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Orbassano ;
- b) lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;



- c) l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- d) la tipologia dei materiali impiegati;
- e) la consistenza delle superfici da stimare;
- f) la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 1.050,00 = 71.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 71.400,00

BENI IN ORBASSANO CASTELLAZZO 23, FRAZIONE IL BOX AUTO È UBICATO IN
VIA TRIESTE 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ORBASSANO via Trieste 2, della superficie commerciale di **15,00 mq** per la quota di:

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

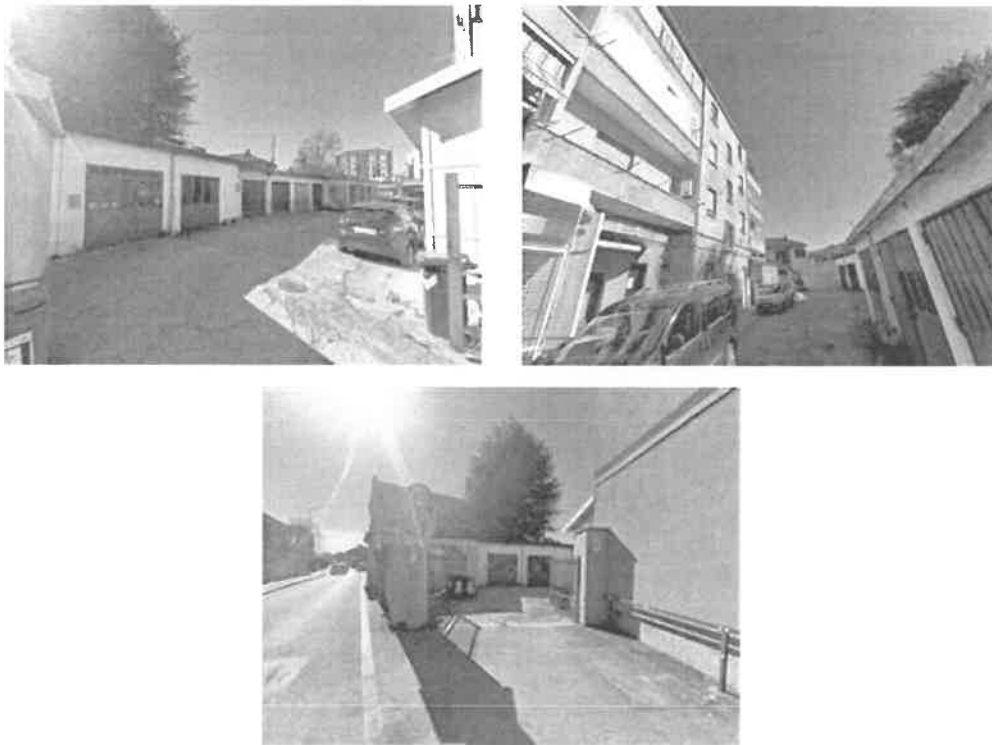
Box auto ubicato al piano terreno di un più ampio fabbricato condominiale interamente adibito ad autorimesse, con accesso dalla via Trieste n. 2 per il tramite del cortile condominiale condiviso con la palazzina alloggi/negozi. L'edificio si presenta con le unità immobiliari disposte in sequenza, con gli accessi carrai singoli orientati verso il cortile condominiale e le pareti cieche verso altra proprietà. L'edificio è in muratura e con struttura in cemento armato e presenta un tetto piano impermeabilizzato attraverso una guaina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 657 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 67,55 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste n. 2, piano: Terreno, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Coerenze: Cortile condominiale, altro box, area F. 21 numero 168, altro box

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica, centri assistenza e coworking avanzati, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzina di caccia di Stupinigi e relativo parco naturale, a 10 minuti di auto .





SERVIZI

asilo nido
scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
negozi al dettaglio
municipio
spazi verde
parco giochi
centro sportivo
piscina



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 km
autostrada distante 3,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un box auto singolo, situato al piano terreno di un più



ampio fabbricato condominiale interamente adibito ad autorimesse. L'accesso al locale avviene tramite una serranda metallica di tipo avvolgibile direttamente dal cortile condominiale, mentre l'illuminazione naturale è garantita dalla presenza di un serramento. Le finiture interne presentano caratteristiche standard per la tipologia edilizia, con pareti perimetrali intonacate e una pavimentazione di tipo cementizio.

E' altresì presente un soppalco con struttura in ferro e tavolato in legno utilizzato quale sgombero del locale, che risulta essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Relativamente ai titoli edilizi, nonostante l'attività di ricerca profusa, non sono state reperite pratiche edilizie inerenti la costruzione del fabbricato o inerenti il singolo box oggetto di esecuzione.



Vista aerea



Box



Box con soppalco

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
Box auto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

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: 26/05/2026

Fonte di informazione: ricerca su territorio

Descrizione: box auto singolo

Indirizzo: zona centrale

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 14.500,00 pari a 966,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 14.500,00 pari a 966,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 26/05/2026

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Box auto - prezzo massimo

Indirizzo: zona via Trieste

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/05/2026

Fonte di informazione: Agenzie delle Entrate

Descrizione: Box in condizioni normale - prezzo massimo

Indirizzo: zona storica via Torino

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

a) l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Orbassano ;



- b) lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- c) l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- d) la tipologia dei materiali impiegati;
- e) la consistenza delle superfici da stimare;
- f) la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;
- Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 900,00 = 13.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "prezzo medio di mercato" che è il più correntemente e maggiormente usato. Per individuare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati reperiti presso varie fonti d'informazione, nonché dai valori medi desunti da indicazioni fornite da agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati al bene in questione. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che sono stati presi in considerazione sono:

- a) l'ubicazione del bene sia in seno al contesto territoriale in cui si trova, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel comune di Orbassano ;
- b) lo stato di conservazione del bene, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- c) l'anno di costruzione dal quale è stato ricavato il normale invecchiamento dell'immobile e la tipologia costruttiva caratteristica;
- d) la tipologia dei materiali impiegati;
- e) la consistenza delle superfici da stimare;
- f) la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato;

Nel calcolo della valorizzazione si è tenuto conto anche della localizzazione dell'immobile relativamente alla qualità del contesto urbanistico in cui è ubicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino , conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Orbassano, agenzie: Orbassano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI), Borsino Immobiliare, ed inoltre: Immoiblere.it, operatori immobiliari operanti in zona

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	68,00	0,00	71.400,00	71.400,00
B	box singolo	15,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				84.900,00 €	84.900,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 8.490,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.910,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 7.291,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.200,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 565,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 4,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.850,00

data 29/05/2026

il tecnico incaricato
Andrea Remoto

