



TRIBUNALE DI TORINO EX TRIBUNALE DI PINEROLO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

249/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

CASTELLINO Anna

CUSTODE:

I.V.G.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Carlo Pellegrino

CF:PLLCRL59P05F881F

con studio in TORINO (TO) VIA ARPINO, 26/A

telefono: 0039011727872

fax: 011727872

email: c.ingpellegrino@libero.it

PEC: carlo.pellegrino2@ingpec.eu



tecnico incaricato: Carlo Pellegrino

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE DI TORINO EX TRIBUNALE DI PINEROLO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 249/2025

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO via Campobasso 35/B, quartiere Rebaudengo, della superficie commerciale di **86,25** mq per la quota di:

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

Il fabbricato che comprende l'alloggio in esame e di recente costruzione (2002), ha 5 piani f.t., struttura portante in cemento armato, e dispone di ascensore.

Lo stabile, che oggi appare in buone condizioni generali di manutenzione per le parti comuni condominiali sia esterne che interne, è situato in zona Rebaudengo a Nord di Torino, in un area classificata dalle norme di attuazione del P.R.G.C. come area M1 (cioè isolati misti prevalentemente di tipo residenziale).

L'alloggio, situato al 4° piano più sottotetto, oggi si presenta in uno stato di manutenzione e di conservazione buono. L'immobile, a cui si accede da vano scala condominiale dotato di ascensore, è composto, a piano 4°, da un ingresso su sala living, cucina e bagno più due balconi e al piano sottotetto, accessibile da scala interna, è composto da un disimpegno, un bagno e altri due locali. oggi adibiti a camere da letto ma privi di autorizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-5, interno C4, scala B, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 1082 particella 326 sub. 43 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: Via Campobasso 35/B , piano: Interno C4 Piano s1-4-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'alloggio confina a Est con altro alloggio dello stesso fabbricato, a Nord con l'area sovrastante il cortile interno condominiale, a Ovest con altro alloggio dello stesso condominio e vano scala e a Sud con via Campobasso. La cantina situata a piano interrato confina a Est con vano scala, a Nord con spazio sottostante a piano pilotis, a ovest con altra cantina e a Sud con corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

B box singolo a TORINO via Campobasso 35/B, quartiere Rebaudengo, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

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

Il box è situato al piano terra dello stabile del fabbricato nell'angolo situato a sinistra rispetto al portoncino di ingresso principale dello stabile e con accesso carroia e pedonale direttamente da via Campobasso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 16, ha un'altezza interna di circa 3,3 m. Identificazione catastale:



- foglio 1082 particella 326 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 91,93 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Cena n.38/18 int.16, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: il box confina a sud con via Campobasso, a est con l'accesso carraio al piano interrato, a nord con altri box con accesso da cortile interno e a ovest con piano pilotis e locale condominiale.

Immobile costruito nel 2002.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **106,25 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 145.443,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.000,00**

Data di conclusione della relazione: **12/12/2025**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo, congiunto con Tropea F., incaricata dal custode I.V.G. srl di Torino, è avvenuto il 04/09/2025 alle ore 14.30.

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 18/10/2007 a firma di Notaio De Lorenzo Natale di Torino ai





nn. 70034/27236 di repertorio, iscritta il 15/11/2007 a Torino 1 ai nn. 65679/15000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

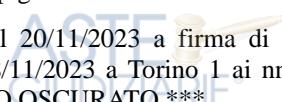
Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a entrambi gli immobili pignorati.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/10/2006 a firma di Pubblico ufficiale del Tribunale Torino ai nn. 17542 di repertorio, trascritta il 25/10/2006 a Torino 1 ai nn. 54870/33207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a entrambi gli immobili pignorati.



Atto per decreto di sequestro conservativo, stipulato il 20/11/2023 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 7877/2023 di repertorio, trascritta il 28/11/2023 a Torino 1 ai nn. 49522/38437, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a entrambi gli immobili pignorati.

pignoramento, stipulata il 08/04/2025 a firma di Pubblico Ufficiale giudiziario di Torino ai nn. 569/2025 di repertorio, trascritta il 14/04/2025 a Torino 1 ai nn. 15669/11799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare-Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a entrambi gli immobili pignorati.

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:

€. 1.700,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 4.912,42

Millesimi condominiali:

di proprietà per

Ulteriori avvertenze:

l'alloggio 54,21 e

Alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile non era gravato da diritti reali a favore di terzi, né da vincoli storico-artistici, ambientali o paesaggistici né di pesi di cui all'art. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

di proprietà per il

box 8,39

Le spese di gestione medie annue di condominio per l'alloggio sono pari a circa € 1.700,00 e per il box € 120,00 mentre le spese di riscaldamento, essendo l'impianto autonomo, dipendono dal consumo.

box 8,39

Nell'ultima assemblea non sono state deliberate dal condominio spese per lavori straordinari.

di proprietà per il

I debiti dell'esecutato verso il condominio sono, ad oggi, complessivamente pari a euro 4912,42 mentre quelli per gli ultimi due anni di esercizio sono pari a € 3660,85.

box 8,39

Inoltre, dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio "Usi civici" per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, l'area su cui sorge il fabbricato in esame non rientra fra quelle elencate nella relazione "Applicazione leggi sugli usi civici" del 15/08/42 relativa alle ricerche dei beni della città di Torino gravati da uso civico.





Infine, al CTU non risultano attualmente in corso, per l'immobile in esame, altri procedimenti giudiziari.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2007), con atto stipulato il 18/10/2007 a firma di notaio De Lorenzo Natale di Torino ai nn. 70033/27235 di repertorio, trascritto il 15/11/2007 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 65678/40734

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2007), con atto stipulato il 18/10/2007 a firma di notaio DE LORENZO NATALE di Torino ai nn. 70033/27235 di repertorio, trascritto il 15/11/2007 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 65678/40734

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 18/10/2007), con atto stipulato il 12/03/2003 a firma di notaio ELEUTERI Gianluca di Torino ai nn. 24595 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 13208/8659.

Primo atto anteriore al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato che comprende l'immobile pignorato in esame, non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica né di tipo convenzionata e/o agevolata e, quindi, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **493/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio residenziale e box interrati, presentata il 22/12/2000, rilasciata il 20/07/2001

Concessione edilizia in variante a concessione 493/2000 **N. 485/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio residenziale e box interrati, presentata il 06/08/2001, rilasciata il 28/05/2002

Voltura concessione 485/2001 da LAGUARDIA Egidio N. **35/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 18/12/2002, rilasciata il 21/07/2003

Abitabilità N. prot. **2003-2-313**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/01/2003, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Area mista M1.
L'immobile è conforme alle norme urbanistiche vigenti.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di varie opere (posizione della scala interna, diversa distribuzione interna dei vani ecc..) eseguite in difformità rispetto a quanto riportato nel progetto allegato all'ultima pratica edilizia autorizzata cioè la concessione n. 485/2003. Inoltre, il CTU ha riscontrato che tutto il fabbricato compreso l'alloggio in esame ad oggi non ha ancora l'abitabilità poiché la pratica di richiesta prot. 2003-2-313 è stata archiviata per improcedibilità il 30/10/2010 in quanto non sono state prodotte le documentazioni integrative richieste dall'ufficio tecnico comunale. In base alle informazioni assunte dal CTU dall'amministratore condominiale è in corso una pratica di richiesta dell'agibilità per il fabbricato il cui iter non è ancora concluso. Infine, il sottotetto, che era previsto non abitabile dalla concessione n. 485/2003, è oggi adibito a abitazione essendo stato oggetto della realizzazione delle seguenti opere abusive: tramezzi divisorii con realizzazione di un disimpegno, un bagno e due camere da letto con vano cabina armadio. Per quanto concerne il sottotetto, ad oggi, in base all'art.11 comma 2 lett. a) della L.R. 16/2018 del Piemonte l'intervento di recupero con istanza di permesso edilizio in sanatoria non è possibile perché è stato già trasformato in assenza di titolo abilitativo edilizio. Tuttavia, in base all'art.9 della L.R. 7/2022 del Piemonte, sarebbe possibile l'uso dei locali della mansarda come spazi accessori e di servizio (cioè come bagno, taverna, lavanderia, stenditoio, ripostigli, deposito ecc...) ma non come camere da letto. In alternativa occorre prima la demolizione dei tramezzi divisorii ripristinando lo stato dei luoghi come previsto dall'ultimo progetto autorizzato e poi presentare una pratica di recupero del sottotetto. E' comunque oggi necessario presentare una SCIA ai sensi dell'art. 22 e 36 bis del DPR 380/2001 in cui si dovranno riportare sia le modifiche distributive presenti al piano 4° e al piano sottotetto con destinazione d'uso dei locali come spazi di servizio e accessori.

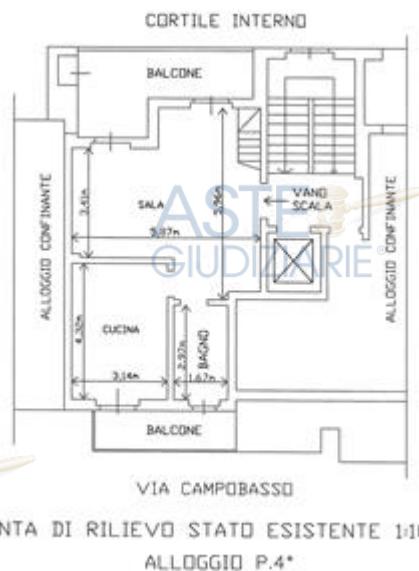
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA ai sensi dell'art. 22 e 36 bis del DPR 380/2001 sia per la richiesta di agibilità del fabbricato che per le modifiche interne con destinazione d'uso dei locali sottotetto solo come spazi accessori e di servizio.

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

Costi di regolarizzazione:

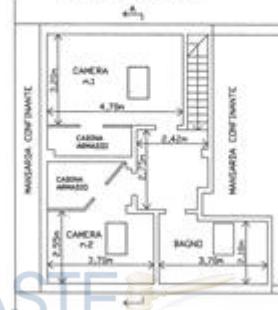
- Si stimano sommariamente i seguenti costi per richiesta d'agibilità del fabbricato per la quota a carico dell'alloggio pari a € 2000 e per la presentazione della SCIA per l'alloggio per i lavori di modifiche interne pari a € 4000 : €.6.000,00



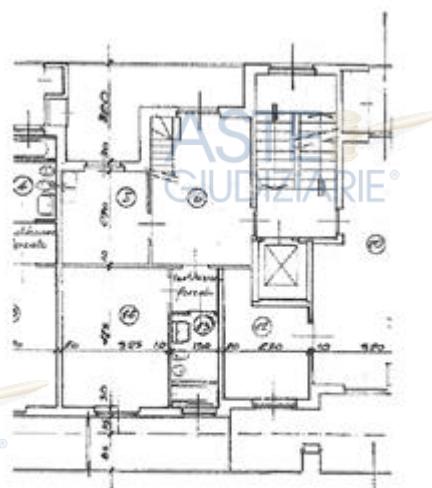


sez. A-A 1:100

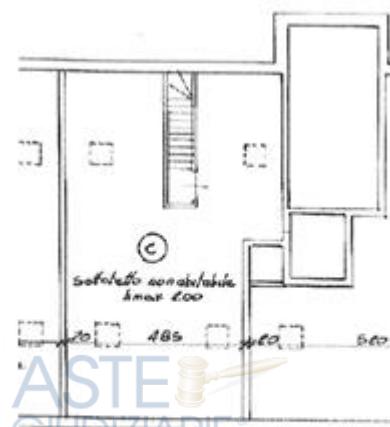
CORTILE INTERNO



VIA CAMPOBASSO
PIANTA DI RILIEVO STATO ESISTENTE 1:100
PIANO SOTTOTETTO



Pianta allegata all'ultimo progetto municipale
Concessione edilizia in variante n. 485-2002



Planta sottotetto allegata all'ultimo progetto
Concessione edilizia in variante n. 485-2002



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto esistente poiché non è presente nello stato di fatto il ripostiglio e il disimpegno al piano 4° inferiore.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per denuncia catastale di variazione: €.600,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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





BENI IN TORINO VIA CAMPOBASSO 35/B, QUARTIERE REBAUDENG

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Campobasso 35/B, quartiere Rebaudengo, della superficie commerciale di **86,25 mq** per la quota di:

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

Il fabbricato che comprende l'alloggio in esame e di recente costruzione (2002), ha 5 piani f.t., struttura portante in cemento armato, e dispone di ascensore.

Lo stabile, che oggi appare in buone condizioni generali di manutenzione per le parti comuni condominiali sia esterne che interne, è situato in zona Rebaudengo a Nord di Torino, in un area classificata dalle norme di attuazione del P.R.G.C. come area M1 (cioè isolati misti prevalentemente di tipo residenziale).

L'alloggio, situato al 4° piano più sottotetto, oggi si presenta in uno stato di manutenzione e di conservazione buono. L'immobile, a cui si accede da vano scala condominiale dotato di ascensore, è composto, a piano 4°, da un ingresso su sala living, cucina e bagno più due balconi e al piano sottotetto, accessibile da scala interna, è composto da un disimpegno, un bagno e altri due locali. oggi adibiti a camere da letto ma privi di autorizzazone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4-5, interno C4, scala B, ha un'altezza interna di 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 1082 particella 326 sub. 43 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 866,36 Euro, indirizzo catastale: Via Campobasso 35/B , piano: Interno C4 Piano s1-4-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'alloggio confina a Est con altro alloggio stesso fabbricato, a Nord con l'area sovrastante il cortile interno condominiale, a Ovest con altro alloggio dello stesso condominio e vano scala e a Sud con via Campobasso. La cantina situata a piano interrato confina a Est con vano scala, a Nord con spazio sottostante a piano pilotis, a ovest con altra cantina e a Sud con corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

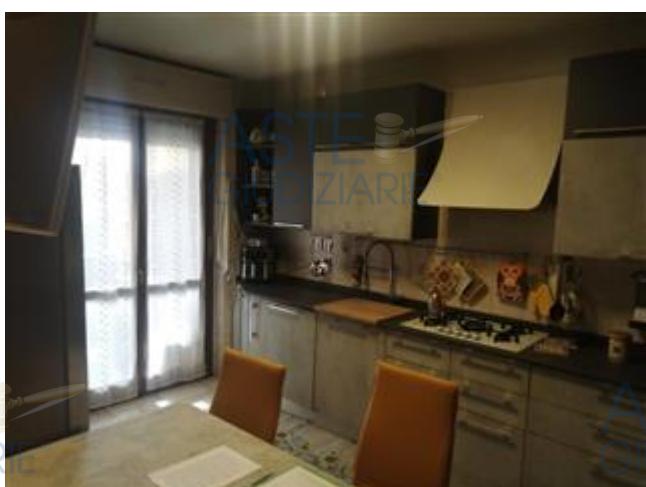
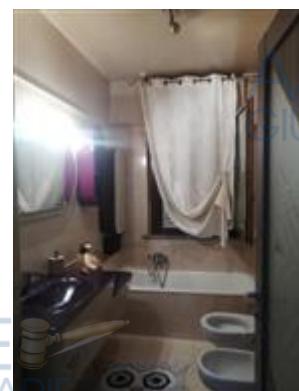


tecnico incaricato: Carlo Pellegrino

Pagina 8 di 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009







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



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

mediocre



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

buono



stato di manutenzione:

buono



luminosità:

al di sopra della media



qualità degli impianti:

al di sopra della media



qualità dei servizi:

nella media

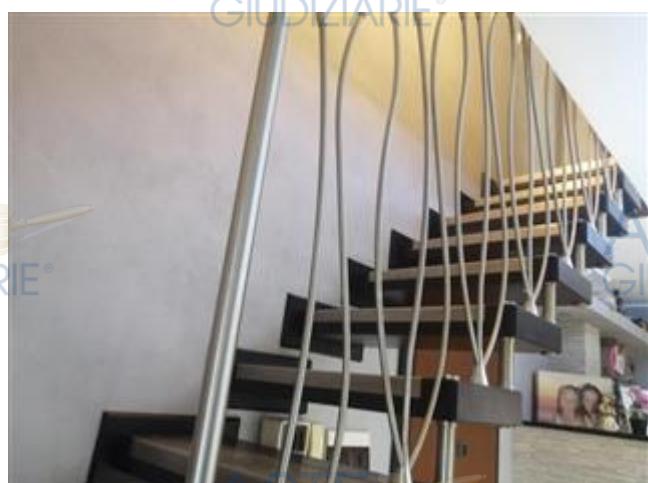


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio, situato al 4° piano più sottotetto, oggi si presenta in uno stato di manutenzione e di conservazione buono. L'immobile, a cui si accede da vano scala condominiale dotato di ascensore, è composto, al piano 4°, da un ingresso su sala living, cucina e bagno più due balconi e al piano sottotetto, accessibile da scala interna, da un disimpegno, un bagno e altri due locali oggi adibiti, senza alcuna autorizzazione municipale, a camere da letto. Il pavimento è in ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri; quelli interni sono in legno più vetro opaco. Il portoncino d'ingresso è blindato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia murale combinata collocata in apposito vano murale sul balcone. L'acqua calda sanitaria si ottiene dalla stessa caldaia murale usata anche per il riscaldamento. L'alloggio è anche dotato di impianto di climatizzazione estiva con condizionatore autonomi split system. L'impianto elettrico appare oggi in buono stato di manutenzione.

Infine, al piano interrato, l'alloggio dispone di un vano cantina accessibile da vano scala condominiale.





CLASSE ENERGETICA:

E

[112.36 KWh/m²/anno]

tecnico incaricato: Carlo Pellegrino

Pagina 11 di 17



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





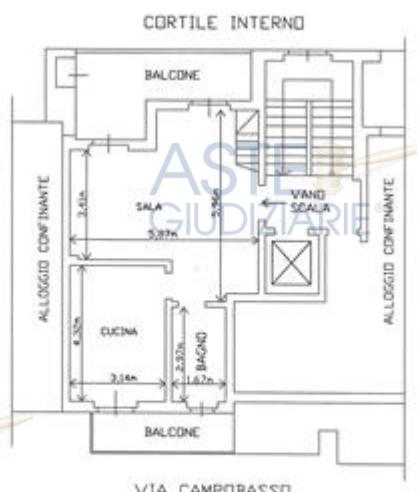
Certificazione APE N. 2025 205367 0011 registrata in data 17/06/2025

CONSISTENZA:

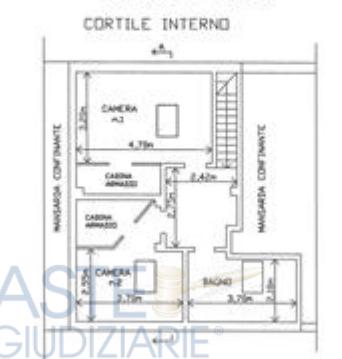
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

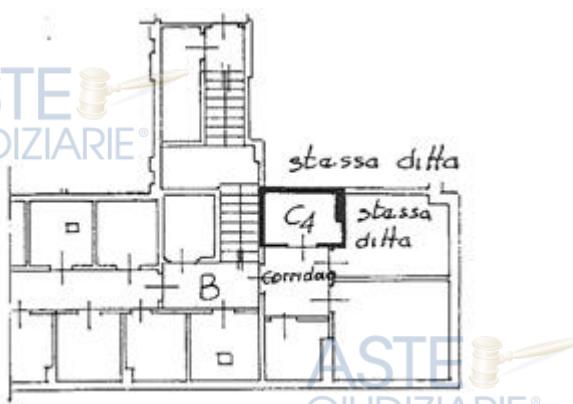
descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie coperta alloggio 4° piano	55,00	x	100 % = 55,00
Balconi	18,50	x	30 % = 5,55
Mansarda - Locali di servizio o accessori	49,00	x	50 % = 24,50
Cantina	4,80	x	25 % = 1,20
Totale:	127,30		86,25



PIANTA DI RILIEVO STATO ESISTENTE 1:100
ALLOGGIO P.4*



PIANTA DI RILIEVO STATO ESISTENTE 1:100
PIANO SOTTOTETTO



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il criterio di stima comparativa, sulla scorta dei prezzi di mercato localmente praticati per immobili simili e acquisiti, dal CTU con informazioni assunte sia presso agenzie immobiliari della zona che consultando la banca dati catastale delle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2024 e il borsino immobiliare Furbatto Immobili di Torino 2025. Inoltre, sono stati considerati i valori dei prezzi riportati negli atti di compravendita nella banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" nonché i prezzi di vendita di zona ottenuti da agenzie immobiliari locali.

Pertanto, la seguente stima sintetica, basata su una preliminare valutazione della superficie commerciale, muri perimetrali compresi e metà di quelli confinanti, considerando opportuni coefficienti di omogenizzazione, è stata calcolata sulla base dei dati geometrici rilevati nel corso del sopralluogo e confrontati con quelli delle piante catastali e municipali dell'ultima pratica presentata.

Quindi, tenendo conto delle condizioni generali di manutenzione dello stabile, dello stato attuale di conservazione dell'alloggio e di altri fattori specifici, il CTU stima un valore medio di mercato per alloggi simili a quello in esame pari a €/mq 1.750,00 ottenuto considerando un prezzo unitario medio di vendita di alloggi simili pari a €/mq 1.600 e assumendo i seguenti coefficienti di differenziazione: per il livello di piano, luminosità e vista dell'alloggio (1,1), per la qualità edilizie delle finiture e impianti interni (1), per la dimensione dell'alloggio (1). Infatti, si ottiene € 1.600,00x1,1x1x1 = € 1.760,00 e approssimando si assume un valore unitario pari a €/mq 1.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,25 x 1.750,00 = **150.937,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.937,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.937,50**

BENI IN TORINO VIA CAMPOBASSO 35/B, QUARTIERE REBAUDENG

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TORINO via Campobasso 35/B, quartiere Rebaudengo, della superficie commerciale di **20,00 mq** per la quota di:

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

Il box è situato al piano terra dello stabile del fabbricato nell'angolo situato a sinistra rispetto al portoncino di ingresso principale dello stabile e con accesso carraio e pedonale direttamente da via Campobasso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 16, ha un'altezza interna di circa 3,3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1082 particella 326 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 91,93 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Cena n.38/18



int.16, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

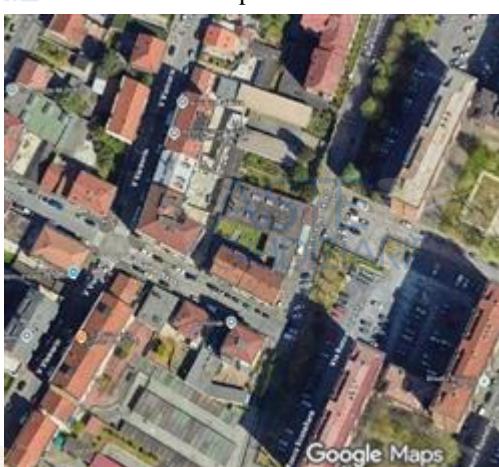
Coerenze: il box confina a sud con via Campobasso, a est con l'accesso carraio al piano interrato, a nord con altri box con accesso da cortile interno e a ovest con piano pilotis e locale condominiale.

Immobile costruito nel 2002.



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



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m

mediocre ★★★★★★★★ ★★★★★★

tecnico incaricato: Carlo Pellegrino

Pagina 14 di 17





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box singolo è situato al piano terra e ha accesso diretto da via Campobasso; è dotato di serranda elettrica di chiusura e all'interno è presente una struttura per deposito con accesso da scala laterale in legno.

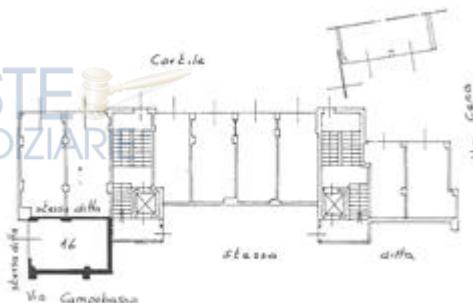


CONSISTENZA:

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 singolo	20,00	x	100 % = 20,00
Totale:	20,00		20,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:





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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è adottato il criterio di stima comparativa, sulla scorta dei prezzi di mercato localmente praticati per immobili simili e acquisiti, dal CTU con informazioni assunte sia presso agenzie immobiliari della zona che consultando la banca dati catastale delle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2024. Inoltre, sono stati considerati i valori dei prezzi riportati negli atti di compravendita nella banca dati OMI "Consultazione valori immobiliari dichiarati" nonché i prezzi di vendita di zona ottenuti da agenzie immobiliari locali.

Pertanto, la seguente stima sintetica, basata su una preliminare valutazione della superficie commerciale, muri perimetrali compresi e metà di quelli confinanti, è stata calcolata sulla base dei dati geometrici rilevati nel corso del sopralluogo e confrontati con quelli delle piante catastali e municipali dell'ultima pratica presentata.

Quindi, tenendo conto delle condizioni generali di manutenzione dello stabile, dello stato attuale di conservazione dell'autorimessa, il CTU stima un valore medio di mercato per box simili a quello in esame pari a €/mq 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 900,00 = 18.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 18.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 18.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2024 e OMI Valori di compravendita dichiarati., ed inoltre: Borsino immobiliare Furbatto Immobili di Torino 2025.

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

tecnico incaricato: Carlo Pellegrino

Pagina 16 di 17





A	appartamento	86,25	0,00	150.937,50	150.937,50
B	box singolo	20,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				168.937,50 €	168.937,50 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:

€. 16.893,75

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 6.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 145.443,75

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:

€. 14.544,38

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 740,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 159,38

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 130.000,00

data 12/12/2025

il tecnico incaricato

Carlo Pellegrino



tecnico incaricato: Carlo Pellegrino

Pagina 17 di 17

