TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

382/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Paola Demaria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimo Ferrero

CF:FRRMSM69E31A662G
con studio in TORINO (TO) VIA VESPUCCI 587BIS
telefono: 003901119838543
email: ferrero@studioferrero.eu
PEC: massimo.ferrero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 382/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO corso Appio Claudio 23, quartiere Campidoglio per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano sesto (settimo FT) di un edificio elevato 9 piani FT con struttura portante in cls armato e tamonamenti in laterizio. L'abitazione si compone di ingresso, cucina, 2 camere, servizio e ripostiglio. Al pipano interrato è presente una cantina (non visionata durante il sopralluogo),

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

- foglio 1174 particella 65 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 662,36 Euro, indirizzo catastale: CORSO APPIO CLAUDIO 23, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: NORD: Altra UI SUD: Altra UI corso Svizzera 82/84 EST: cortile interno, vano scala e ascensore OVEST: corso Svizzera
  Nella visura catastale non viene indicato il piano S1 per la cantina.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.230,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**15/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sopralluogo effettuato in data 15/01/2026 con l'ausilio della forza pubblica. In quell'occasione non è stato possibile accedere alla cantina di pertinenza.

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, stipulata il 26/05/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 11839 di repertorio, trascritta il 29/05/2025 a Torino 1 ai nn. 23419/17716, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Il Pignoramento insiste sia sull'abitazione che sul box auto

pignoramento, stipulata il 13/03/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 5113 di repertorio, trascritta il 21/03/2025 a Torino 1 ai nn. 11604/8774, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Il Pignoramento insiste sia sull'abitazione che sul box auto

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:	**€. 12.289,74**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L’amministratore del condominio inviava al sottoscritto copia del regolamento, allegato alla presente, il quale tra i vari punti regola i rapporti fra i fabbricati per le aree comuni.
Ulteriori avvertenze:

All’esito delle verifiche l’immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo e/o uso civico.

All’esito delle verifiche ipocatastali aggiornate alla data odierna non sono presenti procedimenti giudiziari in capo all’esecutato che abbiano rilevanza ai fini del presente procedimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 06/03/2003 a firma di Notaio Giordano Federico ai nn. 141066 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Torino 1 ai nn. 13387/8758

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA TRASLATIVA (dal 26/06/2023), con atto stipulato il 26/06/2023 a firma di TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO ai nn. 6777/2023 di repertorio, trascritto il 31/12/2024 a Torino 1 ai nn. 54348/42095

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Donazione (fino al 26/06/2023), con atto stipulato il 14/09/1994 a firma di notaio Federico Giordano ai nn. 85047/2992 di repertorio, trascritto il 16/09/1994 a Torino 1 ai nn. 22748/14988.
Atto in regime di comunione dei beni con Pistone Ennio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (fino al 26/06/2023), con atto stipulato il 06/03/2003 a firma di Notaio Giordano Federico ai nn. 141066 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Torino 1 ai nn. 13387/8758

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 1793**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di nuovo stabile in Torino corso Svizzera, corso Appio Claudio, rilasciata il 20/12/1956 con il n. 303 di protocollo

Licenza edilizia **N. 246/58**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Permesso di costruzione edificio, rilasciata il 16/05/1959 con il n. 3301 di protocollo

Variante **N. 1385**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al permesso di costruzione n. 3301 del 16/5/1959, rilasciata il 29/12/1960 con il n. 2768 di protocollo

Licenza di abitabilità **N. 180**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 25/05/1961 con il n. 46/61 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenza R2. Norme tecniche di attuazione ed indici:
La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all’art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell’allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi da rispettare sono quelli della zona normativa di appartenenza (v. Tav. normative).

.
Ai fini di risrtutturazione edilizia non si rsavvisano limitazioni. Il sottoscritto raccomanda comqunue un confronto diretto con l'UTC della città di Torino prima di ogni intervento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il sopralluogo non è stato possibile procedere in modo puntuale la conformità mediante specifiche misurazioni.

Per quanto riguarda il piano cantine il sottoscritto ha rilevato unicamente una difformità della planimetria catastale con quanto in progetto. Non è stato possibile verificare se vi sia una irregolarità di tipo edilizio inerente una diversa distribuzione degli spazi interni che doverbbe essere a carico del condominio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano interrato dove si trovano le cantine vi è una diversa distribuzione degli spazi rispetto a quanto rilevato dalla planimetria catastale. Occorre procedere ad un sopralluogo specifico che non è stato possibile effettuare.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Verifica conformità piano interrato e presentazione DOCFA - DOcumenti Catasto Fabbricati.: €.1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO CORSO APPIO CLAUDIO 23, QUARTIERE CAMPIDOGLIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO corso Appio Claudio 23, quartiere Campidoglio per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di una unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano sesto (settimo FT) di un edificio elevato 9 piani FT con struttura portante in cls armato e tamonamenti in laterizio. L'abitazione si compone di ingresso, cucina, 2 camere, servizio e ripostiglio. Al pipano interrato è presente una cantina (non visionata durante il sopralluogo),

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

- foglio 1174 particella 65 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 662,36 Euro, indirizzo catastale: CORSO APPIO CLAUDIO 23, piano: 6, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: NORD: Altra UI SUD: Altra UI corso Svizzera 82/84 EST: cortile interno, vano scala e ascensore OVEST: corso Svizzera
  Nella visura catastale non viene indicato il piano S1 per la cantina.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
livello di piano:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★

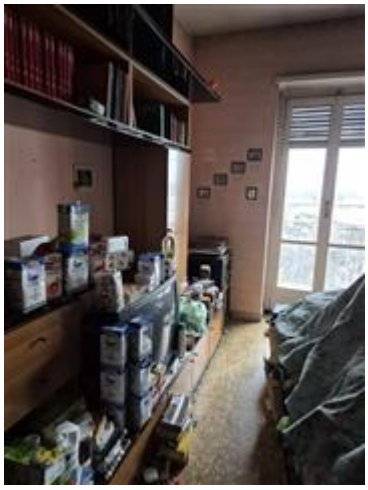
stato di manutenzione: scarso
luminosità: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova al sesto piano (settimo FT) di un complesso condominiale con accesso da corso Appio Claudio 23. L'accesso alla unità abitativa avviene da portoncino in kegno posizionato subito sulla sinistra dell'ascensore. La disposizione degli spazi interni risulta regolata da un disimpegno dal quale è possibile accedere alle 2 camere e al servizio igineico aggettanti su corso Svizzera, al ripostiglio cieco e al tinello con cucinino aggettante su cortile interno.Una camera ha balcone aggettante su corso Svizzera. Il tinello ha un balcone aggettante su cortile interno. Gli infissi interni sono in legno verosimilmente risalenti all'epoca della edificazione (inizio anni '60). Gli infissi esterni sono in legno anch'essi risalenti verosimilmente all'epoca di edificazione della casa. Per quanto riguarda gli impianti, stato lo stato complessivo di manutenzione dell'immobile, risulta necessario una verifica di efficienza e sicurezza. Il riscaldamento è centralizzato e i caloriferisono dotati di contabilizzaotri di calore.

In generale lo stato interno dell'abitazione risulta in stato manutentivo scarso. Il complesso condominiale risulta al contrario in buono stato di manutenzione.










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
Totale:	**0,00**		**0,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie: 2

Prezzo: 84.700,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **84.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Stato di manutenzione		-8.470,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.230,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.230,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio provinciale di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	76.230,00	76.230,00
				76.230,00 €	**76.230,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.230,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 230,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 382/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a TORINO corso Svizzera 86, quartiere Campidoglio per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di un box auto singolo con accesso da cortile comune, ovvero da corso Svizzera 186

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 1174 particella 65 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 109,90 Euro, indirizzo catastale: corso Svizzera 86, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: NORD: Cantine SUD: Cortile EST: cantina OVEST: box auto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**0,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 16.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 16.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**15/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sopralluogo effettuato in data 15/01/2026 con l'ausilio della forza pubblica. In quell'occasione non è stato possibile accedere alla cantina di pertinenza.

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, stipulata il 26/05/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 11839 di repertorio, trascritta il 29/05/2025 a Torino 1 ai nn. 23419/17716, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Il Pignoramento insiste sia sull'abitazione che sul box auto

pignoramento, stipulata il 13/03/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO ai nn. 5113 di repertorio, trascritta il 21/03/2025 a Torino 1 ai nn. 11604/8774, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Il Pignoramento insiste sia sull'abitazione che sul box auto

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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: L’amministratore del condominio inviava al sottoscritto copia del regolamento, allegato alla presente, il quale tra i vari punti regola i rapporti fra i fabbricati per le aree comuni.
Ulteriori avvertenze:

All’esito delle verifiche l’immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo e/o uso civico.

All’esito delle verifiche ipocatastali aggiornate alla data odierna non sono presenti procedimenti giudiziari in capo all’esecutato che abbiano rilevanza ai fini del presente procedimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 06/03/2003 a firma di Notaio Giordano Federico ai nn. 141066 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Torino 1 ai nn. 13387/8758

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA TRASLATIVA (dal 26/06/2023), con atto stipulato il 26/06/2023 a firma di TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO ai nn. 6777/2023 di repertorio, trascritto il 31/12/2024 a Torino 1 ai nn. 54348/42095

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Donazione (fino al 26/06/2023), con atto stipulato il 14/09/1994 a firma di notaio Federico Giordano ai nn. 85047/2992 di repertorio, trascritto il 16/09/1994 a Torino 1 ai nn. 22748/14988.
Atto in regime di comunione dei beni con Pistone Ennio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (fino al 26/06/2023), con atto stipulato il 06/03/2003 a firma di Notaio Giordano Federico ai nn. 141066 di repertorio, trascritto il 28/03/2003 a Torino 1 ai nn. 13387/8758

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 246/58**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Permesso di costruzione edificio, rilasciata il 16/05/1959 con il n. 3301 di protocollo

Variante **N. 1385**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al permesso di costruzione n. 3301 del 16/5/1959, rilasciata il 29/12/1960 con il n. 2768 di protocollo

Licenza di abitabilità **N. 180**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 25/05/1961 con il n. 46/61 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenza R2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante il sopralluogo non è stato possibile procedere in modo puntuale la conformità mediante specifiche misurazioni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO CORSO SVIZZERA 86, QUARTIERE CAMPIDOGLIO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a TORINO corso Svizzera 86, quartiere Campidoglio per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Si tratta di un box auto singolo con accesso da cortile comune, ovvero da corso Svizzera 186

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.Identificazione catastale:

- foglio 1174 particella 65 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 109,90 Euro, indirizzo catastale: corso Svizzera 86, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: NORD: Cantine SUD: Cortile EST: cantina OVEST: box auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box si trova all'interno del complesso condominiale di corso Appio Claudio angolo corso Svizzera. L'accesso al cortile avviene dal civico 86 dei corso Svizzera.

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno del box auto.



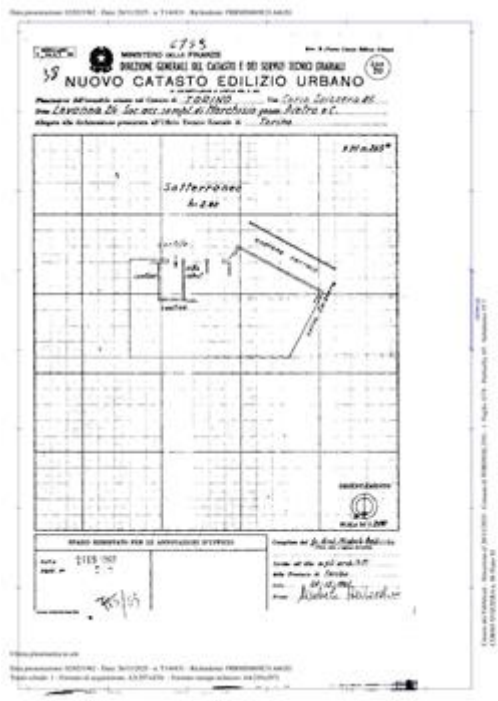


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	**0,00**		**0,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Entrate

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 16.500,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**16.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio provinciale di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	16.500,00	16.500,00
				16.500,00 €	**16.500,00 €**

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: **€. 16.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.000,00**

data 15/02/2026

il tecnico incaricato
Massimo Ferrero