



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

171/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Castellino

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie (IVG)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Buonaguro

CF:BNGLRD87L25L219D

con studio in TORINO (TO) Via Berthollet 30

telefono: 011658898

email: leo.buonaguro@gmail.com

PEC: leonardo.buonaguro@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a OULX VIA DEI LAGHI 19/B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 all'interno di un complesso Condominiali ubicato in Oulx (TO) alla Via dei Laghi n. 19/B (in Visura Catastale è assente l'indicazione del civico):

- piano S1: un posto auto coperto

Detto immobile è distinto con la sigla "I8" nelle Planimetrie allegate al Regolamento di Condominio e con il numero "10" in loco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 844 sub. 20 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 11 mq, rendita 49,99 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI LAGHI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 29/06/1995 IN ATTI DAL 21/06/1995 (N. 4563.1/1995)
Coerenze: AREA DI MANOVRA, TERRAPIENO, POSTO AUTO DISTINTO CON IL SUB. 21

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 4.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, l'immobile appariva libero e nella disponibilità della Procedura. Le

ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non hanno fornito la presenza di alcun contratto di locazione.

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 26/02/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 4227 di repertorio, trascritta il 17/03/2026 a Susa (TO) ai nn. 2123/1720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

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: **€. 129,74**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.490,96**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese insolute è stato comunicato dall'Amministratore a mezzo mail il 29/07/2026 (vedasi allegato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'acquisto riguardava il terreno su cui venne edificato l'intero complesso immobiliare di cui quanto in oggetto è parte sulle aree all'epoca censite al Catasto Terreni del Comune di Oulx (TO) alla partita 4996 Foglio 18 mappali 642 di are 1,36, 713 (ex 568/a) di are 13,29, 715 (ex 568/c) di are 3,07 e 717 (ex 570/b) di are 3,58 con la precisazione che dalla successiva fusione dei mappali 713 e 717 è derivato il mappale 844 di are 16,87 dal cui successivo frazionamento a loro volta sono derivati anche i mappali 854 e 855.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 23/11/1992 a firma di Notaio Bertani Paolo ai nn. 107123/15326 di repertorio, trascritto il 12/12/1992 a Susa ai nn. 7523/5683

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **3/1993** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione plurifamiliare, rilasciata il 20/01/1993.

Pratica Edilizia n. 102/1992, protocollo 5385. Inizio lavori il 01/02/1993

Concessione in Sanatoria N. **23/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di conservazione dei lavori abusivamente eseguiti ovvero trasformazione di loggia in locali abitativi ed accessori, rilasciata il 21/04/1998.

Si tratta della Domanda di Condonò n. 98/1995.

Concessione in Sanatoria per variante alla Concessione Edilizia n. 3/1993 N. **26/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 13/05/1998.

Si tratta della Pratica Edilizia n. 39/1997 con Denuncia di Fine Lavori il 31/07/1997.

Domanda di Abitabilità (non definita) N. **4334**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/12/2000.

Domanda protocollata al n. 4334 il 03/04/2001 riferita alla Pratica Edilizia n. 39/97.

Comunicazione di Inizio Lavori N. **21/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b), presentata il 04/06/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN OULX VIA DEI LAGHI 19/B

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a OULX VIA DEI LAGHI 19/B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 all'interno di un complesso Condominiali ubicato in Oulx (TO) alla Via dei Laghi n. 19/B (in Visura Catastale è assente l'indicazione del civico):

- piano S1: un posto auto coperto

Detto immobile è distinto con la sigla "I8" nelle Planimetrie allegate al Regolamento di Condominio e con il numero "10" in loco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.30 mt. Identificazione catastale:

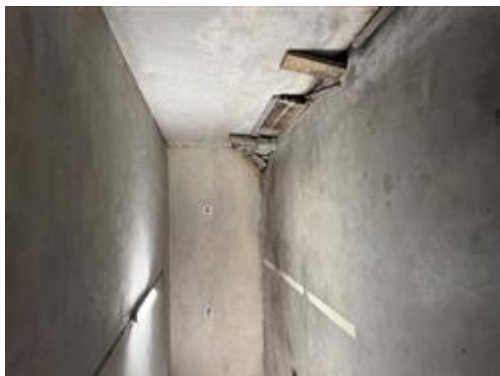
- foglio 18 particella 844 sub. 20 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 11 mq, rendita 49,99 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI LAGHI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 29/06/1995 IN ATTI DAL 21/06/1995 (N. 4563.1/1995)

Coerenze: AREA DI MANOVRA, TERRAPIENO, POSTO AUTO DISTINTO CON IL SUB. 21

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	mediocre	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	scarso	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa per individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi intervenenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e alle dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione e sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica oltre a situazione di mercato domanda/offerta.

Si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione con procedimento diretto o sintetico, che permette di formare una scala dei prezzi e, poi, inserire il bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva e basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche e direttamente esperite nella zona interessata e nel circondario, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura.

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*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata mediante procedimento sintetico-comparativo, avuto riguardo alla destinazione del bene, alla relativa consistenza, alle caratteristiche costruttive e manutentive, alle condizioni di accessibilità e manovra, alla collocazione all'interno del complesso condominiale nonché alle risultanze del mercato immobiliare locale. Il bene è costituito da un posto auto coperto posto al piano interrato dell'edificio condominiale, inserito all'interno di un'autorimessa comune e individuato mediante delimitazione a pavimento. Il locale presenta caratteristiche costruttive e finiture di tipo essenziale, con pavimentazione in calcestruzzo, sulla quale sono rilevabili localizzate fessurazioni, pareti intonacate e impianto di illuminazione. L'accesso al posto auto avviene attraverso gli spazi e la corsia di manovra comuni. Nella formulazione del giudizio estimativo si è tenuto conto anche della particolare natura del cespite e della sua collocazione all'interno del complesso condominiale. Ferma restando, per quanto accertato, l'assenza di limitazioni alla libera trasferibilità a

soggetti terzi, il bene presenta un'utilità e un'appetibilità commerciale prevalentemente rivolte ai proprietari e/o utilizzatori delle unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso. Tale circostanza determina una fisiologica contrazione della platea dei potenziali acquirenti rispetto a beni analoghi dotati di maggiore autonomia e diretta accessibilità. Si è, inoltre, considerata la consistenza catastale del cespite, senza tuttavia procedere alla determinazione del valore mediante una mera applicazione proporzionale di un parametro unitario alla superficie. Per beni di modesta consistenza e specificamente destinati al parcheggio assume infatti particolare rilevanza l'effettiva utilità del posto auto, unitamente alle condizioni di accesso e manovra mentre l'incremento di superficie non determina necessariamente un corrispondente incremento proporzionale del valore. Alla luce delle caratteristiche sopra descritte, dello stato manutentivo rilevato e delle risultanze del mercato immobiliare locale, si ritiene pertanto congruo attribuire al bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, un valore di mercato pari, in cifra tonda, al valore sotto indicato. Le eventuali esposizioni debitorie di natura condominiale, specificamente indicate nella relativa sezione della presente relazione, non sono state assunte quale componente diretta di detrazione dal valore di mercato sopra determinato (salvo differente giudizio dell'Ill.mo GE, cui ad ogni modo vengono dallo scrivente forniti tutti gli elementi idonei).

(Superficie catastale complessiva) 12,00 mq a corpo = € 4.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa (TO), ufficio tecnico di Oulx (TO), agenzie: Torino-Oulx (TO)-Susa (TO), 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	posto auto	0,00	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

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: **€. 4.000,00**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a OULX VIA DEI LAGHI 19/B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 all'interno di un complesso Condominiali ubicato in Oulx (TO) alla Via dei Laghi n. 19/B (in Visura Catastale è assente l'indicazione del civico):

- piano S1: un posto auto coperto

Detto immobile è distinto con la sigla "I9" nelle Planimetrie allegate al Regolamento di Condominio e con il numero "11" in loco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 844 sub. 21 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 11 mq, rendita 59,09 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI LAGHI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 29/06/1995 IN ATTI DAL 21/06/1995 (N. 4563.1/1995)
Coerenze: AREA DI MANOVRA, TERRAPIENO, POSTO AUTO DISTINTO CON IL SUB. 20

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 5.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, l'immobile appariva libero e nella disponibilità della Procedura. Le

ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non hanno fornito la presenza di alcun contratto di locazione.

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 26/02/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 4227 di repertorio, trascritta il 17/03/2026 a Susa (TO) ai nn. 2123/1720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

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: **€. 150,81**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 1.710,72**

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese insolte è stato comunicato dall'Amministratore a mezzo mail il 29/07/2026 (vedasi allegato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'acquisto riguardava il terreno su cui venne edificato l'intero complesso immobiliare di cui quanto in oggetto è parte sulle aree all'epoca censite al Catasto Terreni del Comune di Oulx (TO) alla partita 4996 Foglio 18 mappali 642 di are 1,36, 713 (ex 568/a) di are 13,29, 715 (ex 568/c) di are 3,07 e 717 (ex 570/b) di are 3,58 con la precisazione che dalla successiva fusione dei mappali 713 e 717 è derivato il mappale 844 di are 16,87 dal cui successivo frazionamento a loro volta sono derivati anche i mappali 854 e 855.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 23/11/1992 a firma di Notaio Bertani Paolo ai nn. 107123/15326 di repertorio, trascritto il 12/12/1992 a Susa ai nn. 7523/5683

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **3/1993** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione plurifamiliare, rilasciata il 20/01/1993.

Pratica Edilizia n. 102/1992, protocollo 5385. Inizio lavori il 01/02/1993

Concessione in Sanatoria N. **23/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di conservazione dei lavori abusivamente eseguiti ovvero trasformazione di loggia in locali abitativi ed accessori, rilasciata il 21/04/1998.

Si tratta della Domanda di Condonò n. 98/1995.

Concessione in Sanatoria per variante alla Concessione Edilizia n. 3/1993 N. **26/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 13/05/1998.

Si tratta della Pratica Edilizia n. 39/1997 con Denuncia di Fine Lavori il 31/07/1997.

Domanda di Abitabilità (non definita) N. **4334**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/12/2000.

Domanda protocollata al n. 4334 il 03/04/2001 riferita alla Pratica Edilizia n. 39/97.

Comunicazione di Inizio Lavori N. **21/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera b), presentata il 04/06/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OULX VIA DEI LAGHI 19/B

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a OULX VIA DEI LAGHI 19/B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 all'interno di un complesso Condominiali ubicato in Oulx (TO) alla Via dei Laghi n. 19/B (in Visura Catastale è assente l'indicazione del civico):

- piano S1: un posto auto coperto

Detto immobile è distinto con la sigla "I9" nelle Planimetrie allegate al Regolamento di Condominio e con il numero "11" in loco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.30 mt. Identificazione catastale:

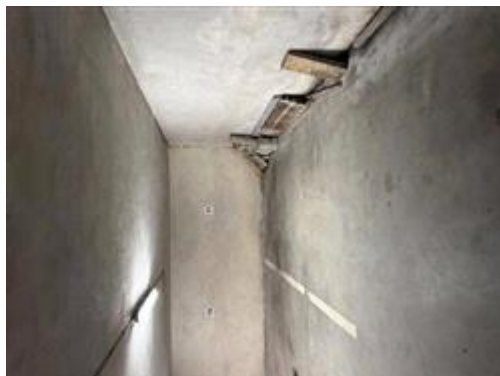
- foglio 18 particella 844 sub. 21 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 11 mq, rendita 59,09 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI LAGHI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DEL 29/06/1995 IN ATTI DAL 21/06/1995 (N. 4563.1/1995)

Coerenze: AREA DI MANOVRA, TERRAPIENO, POSTO AUTO DISTINTO CON IL SUB. 20

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	mediocre	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	scarso	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alla stima è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa per individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi intervenenti nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili sono:

- ubicazione e stato di conservazione dei beni, con riguardo alla vetustà del bene e alle dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione e sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza e regolarità edilizia/urbanistica oltre a situazione di mercato domanda/offerta.

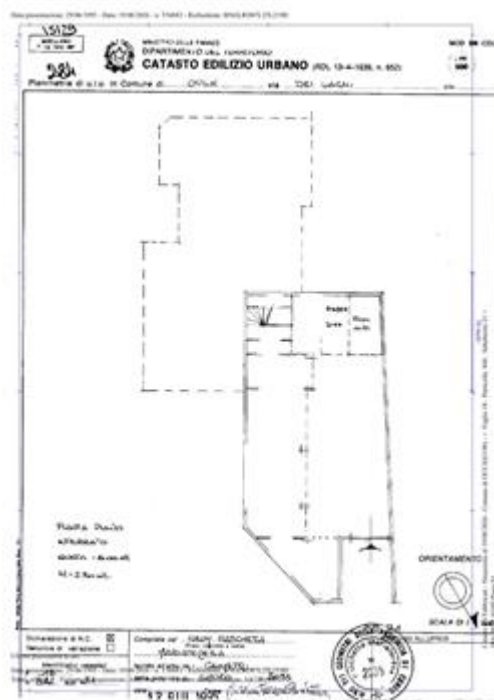
Si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione con procedimento diretto o sintetico, che permette di formare una scala dei prezzi e, poi, inserire il bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva e basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche e direttamente esperite nella zona interessata e nel circondario, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza, lo scrivente ha individuato i parametri unitari prudenziali ai quali rapportare la superficie commerciale totale delle unità oggetto di Procedura.

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*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.000,00
-----------------	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata mediante procedimento sintetico-comparativo, avuto riguardo alla destinazione del bene, alla relativa consistenza, alle caratteristiche costruttive e manutentive, alle condizioni di accessibilità e manovra, alla collocazione all'interno del complesso condominiale nonché alle risultanze del mercato immobiliare locale. Il bene è costituito da un posto auto coperto posto al piano interrato dell'edificio condominiale, inserito all'interno di un'autorimessa comune e individuato mediante delimitazione a pavimento. Il locale presenta caratteristiche costruttive e finiture di tipo essenziale, con pavimentazione in calcestruzzo, sulla quale sono rilevabili localizzate fessurazioni, pareti intonacate e impianto di illuminazione. L'accesso al posto auto avviene attraverso gli spazi e la corsia di manovra comuni. Nella formulazione del giudizio estimativo si è tenuto conto anche della particolare natura del cespite e della sua collocazione all'interno del complesso condominiale. Ferma restando, per quanto accertato, l'assenza di limitazioni alla libera trasferibilità a

soggetti terzi, il bene presenta un'utilità e un'appetibilità commerciale prevalentemente rivolte ai proprietari e/o utilizzatori delle unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso. Tale circostanza determina una fisiologica contrazione della platea dei potenziali acquirenti rispetto a beni analoghi dotati di maggiore autonomia e diretta accessibilità. Si è, inoltre, considerata la consistenza catastale del cespite, senza tuttavia procedere alla determinazione del valore mediante una mera applicazione proporzionale di un parametro unitario alla superficie. Per beni di modesta consistenza e specificamente destinati al parcheggio assume infatti particolare rilevanza l'effettiva utilità del posto auto, unitamente alle condizioni di accesso e manovra mentre l'incremento di superficie non determina necessariamente un corrispondente incremento proporzionale del valore. Alla luce delle caratteristiche sopra descritte, dello stato manutentivo rilevato e delle risultanze del mercato immobiliare locale, si ritiene pertanto congruo attribuire al bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, un valore di mercato pari, in cifra tonda, al valore sotto indicato. Le eventuali esposizioni debitorie di natura condominiale, specificamente indicate nella relativa sezione della presente relazione, non sono state assunte quale componente diretta di detrazione dal valore di mercato sopra determinato (salvo differente giudizio dell'Ill.mo GE, cui ad ogni modo vengono dallo scrivente forniti tutti gli elementi idonei).

(Superficie catastale complessiva) 15,00 mq a corpo = € 5.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa (TO), ufficio tecnico di Oulx (TO), agenzie: Torino-Oulx (TO)-Susa (TO), 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	posto auto	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

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: **€. 5.000,00**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **5.000,00**

data 13/09/2026

il tecnico incaricato
Leonardo Buonaguro