



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 201/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Demaria

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Domenico Sinatra

CF: SNTDNC71P06B791X

con studio in TORINO (TO) Via Confienza, 10

telefono: 0115501615

email: domenicosinatra@gmail.com

PEC: sinatra@architettitorinopec.it

tecnico incaricato: Domenico Sinatra

Pagina 1 di 12

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 201/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito in Torino, Corso Orbassano n. 224/9, per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- *** DATO OSCURATO *** al piano terreno (primo fuori terra): appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e un balcone lato cortile. Coerenze (osservando in senso orario): Corso Orbassano n. 224 (interno), androne e vano scala, cortile comune e androne carraio del Condominio di C.so Orbassano n. 224/11;
- al piano secondo interrato cantina pertinenziale (identificata con il n. 3 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio), posta alle coerenze (osservando in senso orario): cantina 4, corridoio comune, cantina 2, terrapieno a due lati. Si precisa che la cantina in oggetto corrisponde sui luoghi a quella indicata nei documenti allegati al regolamento di condominio e nel titolo di provenienza. Si segnala altresì che la scheda catastale depositata il 13/10/1965 riporta erroneamente, quale pertinenza dell'alloggio pignorato, la cantina 7.

Parti comuni

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

Identificazione catastale (N.C.E.U.)

Foglio 1393 particella 29 sub 28, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 58 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 641,70, indirizzo Corso Orbassano n. 224 piano S2-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,16 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:	€. 49.976,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	08/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (04/03/2026) nessuno risultava presente, nonostante i preventivi avvisi trasmessi con congruo anticipo sia dall'esperto che dal custode.

Si rendeva dunque necessario procedere con accesso forzoso, autorizzato dall'Ill.mo G.E. in data 30/03/2026 ed eseguito il 23/04/2026, alla presenza dell'Esperto, del Custode e delle Forze dell'Ordine.

In tale occasione, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** (esecutata), identificata con Carta d'Identità n. CA65910SF emessa dal Comune di Torino il 05/05/2024.

L'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 3) ha comunicato che in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione o di comodato in capo al debitore in qualità di dante causa.

E' stato eseguito un ulteriore accesso in data 03/06/2026, finalizzato alla corretta individuazione e all'ispezione della cantina di pertinenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità relative a ipoteche e pignoramenti saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, quantificabili indicativamente in € 350.

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 immobiliare trascritto a Torino 1 il 04/04/2023 ai nn. 13960/10693, derivante da atto degli Ufficiali Giudiziari di Torino repertorio 3701 del 10/03/2003, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. La formalità grava esclusivamente sulla quota intera della piena proprietà dell'immobile, pertanto se ne prevede la cancellazione totale.

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

Ulteriori avvertenze:

Regolamento di condominio e spese condominiali

L'amministratore del condominio ha reso disponibile la seguente documentazione:

- copia del Regolamento di Condominio e del Regolamento del Comprensorio, comprensivi delle tabelle millesimali e delle relative planimetrie allegare;
- ultimo consuntivo delle spese della gestione annuale approvata e preventivo delle spese per l'esercizio in corso, con i relativi riparti fra i condomini;

Determinati gli importi delle spese annue ordinarie (quali a titolo esemplificativo e non limitativo la manutenzione delle parti comuni, la polizza assicurativa del fabbricato, il compenso per le attività dell'amministratore, ecc.), l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione relative al bene pignorato può essere orientativamente indicato in € 800,00, oltre a circa € 700 per riscaldamento (secondo le notizie raccolte e le risultanze del sopralluogo, attualmente l'immobile non risulta collegato alla rete elettrica e al riscaldamento condominiale; non è stato possibile verificare lo stato e l'integrità di tali impianti).

L'aggiudicatario sarà obbligato solidalmente con l'esecutato al pagamento di eventuali insoluti condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente rispetto al momento della vendita.

L'importo effettivamente dovuto dall'aggiudicatario potrà essere determinato solo alla data di emissione del decreto di trasferimento, in funzione della situazione debitoria aggiornata.

Gli interessati potranno richiedere preventivamente all'Amministratore del condominio ogni ulteriore chiarimento in merito alla posizione contabile dell'unità immobiliare (Amministratore pro-tempore del condominio: Studio Tecnico Associato Spazio 122 - Via Poliziano, 54, Torino).

L'aggiudicatario sarà tenuto al rispetto di quanto previsto e disciplinato nell'allegato regolamento di condominio, depositato con atto Notaio Petitti del 23/04/1964, registrato a Torino il 04/05/1964 al n. 30464.

Caratteristiche geomorfologiche e idoneità urbanistica

Dalla tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3), risulta che l'area in cui sorge il fabbricato compendiale l'appartamento pignorato ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

Censo, livello o uso civico

In base agli accertamenti condotti presso il Commissariato Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, il fondo sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

Diritti reali a favore di terzi

Non risultano sussistere comproprietari non eseguiti né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (piena proprietà 1/1)

La titolarità dell'intero bene deriva per la quota di 1/2 da atto di compravendita del 21/12/1983, rep. 21336/7116, a rogito del Notaio Eugenio Borgo di Torino, trascritto a Torino 1 il 09/01/1984 ai nn. 1256/1107 (variata in data 16/11/2002), e per il restante 1/2 dalla successione di *** DATO

OSCURATO *** , deceduto il 30/01/2017 (certificato di denunciata successione del 20/07/2017 rep. 1356/9990/17, trascritto a Torino 1 il 29/11/2017 ai nn. 47513/33404), come accertato dalla Sentenza n. 4766/2025 pubbl. il 06/11/2025, n. R.G. 8548/2025, rep. n. 11115 del 06/11/2025 del Tribunale di Torino, che ha dichiarato l'accettazione tacita dell'eredità e l'accrescimento della quota in capo alla stessa.

Proprietari nel ventennio anteriore:

- *** DATO OSCURATO *** (1/2) e *** DATO OSCURATO *** (1/2) fino al 30/01/2017.
- *** DATO OSCURATO *** (1/1) dal 30/01/2017 alla data odierna.

Primo titolo di acquisto per atto fra vivi anteriore alla trascrizione del pignoramento: atto di compravendita del 21/12/1983, Rep. 21336/7116, a rogito Notaio Eugenio Borgo di Torino, trascritto a Torino 1 il 09/01/1984 ai nn. 1256/1107, con cui i coniugi *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** acquistaron da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** la quota indivisa di metà ciascuno del bene pignorato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Inquadramento urbanistico

Il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (2.00)

Area Normativa: Residenza R3

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 (mq/mq)

In "R3" sono ammessi i principali interventi edilizi:

- completamento (f1 e f2);
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- nuovo impianto;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (d1, d2, d3, d4);
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia

nel rispetto dei parametri di zona.

Conformità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Torino non è stato reperito alcun titolo abilitativo espressamente riferibile all'unità immobiliare pignorata.

La costruzione del fabbricato condominiale di cui essa fa parte risulta autorizzata con pratica edilizia presentata il 29/12/1956 prot. n 1956-1-20428 (provv. amm. 3889 del 29/12/1962).

Non è stata rinvenuta agli atti alcuna dichiarazione di abitabilità/agibilità.

In assenza di provvedimenti autorizzativi riconducibili al bene in oggetto, la situazione autorizzata deve intendersi quella rappresentata nella planimetria catastale depositata il 13/10/1965.

Dal raffronto fra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi non sono emerse difformità di rilievo, fatta eccezione per la veranda presente in corrispondenza del balcone lato cortile (non essendo stato rinvenuto alcun provvedimento autorizzativo al riguardo, tale manufatto è da

considerarsi abusivo). Si riscontra altresì la presenza di due riseghe interne non puntualmente graficizzate; tali scostamenti sono tuttavia da considerarsi tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Alla luce delle verifiche eseguite, l'immobile non risulta dunque conforme sotto il profilo edilizio.

Conformità catastale

La planimetria catastale depositata il 13/10/1965 rappresenta in modo sostanzialmente conforme l'attuale stato dei luoghi (fatta eccezione per la veranda sopra citata e per l'abbinamento della cantina di pertinenza, di cui si dirà nel seguito).

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, Legge 178/2020 (Legge di Bilancio)

L'immobile non risulta realizzato in ambito di edilizia residenziale pubblica agevolata.

Pertanto non sussistono i presupposti per l'applicazione della norma di cui ai commi richiamati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La difformità catastale rilevata e descritta nella presente relazione è relativa alla cantina di pertinenza e riguarda esclusivamente la rappresentazione grafica riportata nella scheda catastale.

I dati catastali indicati nell'atto di provenienza corrispondono all'attuale identificazione catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: veranda non autorizzata (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: smantellamento della veranda, salvo valutare una regolarizzazione qualora il condominio disponga di un progetto tipo e vi siano i presupposti urbanistici per una sanatoria. Procedura amministrativa: istanza di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere materiali per smantellamento e smaltimento materiali di risulta: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale depositata il 13/10/1965 rappresenta erroneamente, quale pertinenza dell'appartamento pignorato, la cantina n. 7 anziché la cantina n. 3 (normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di una pratica di rettifica/aggiornamento per riallineare gli atti catastali alla situazione reale e al titolo di provenienza (rogito notarile).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale (spese tecniche e diritti amministrativi): €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001; P.R.G.C.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TORINO CORSO ORBASSANO 224/9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito in Torino, Corso Orbassano n. 224/9, per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- *** DATO OSCURATO *** al piano terreno (primo fuori terra): appartamento composto da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e un balcone lato cortile. Coerenze (osservando in senso orario): Corso Orbassano n. 224 (interno), androne e vano scala, cortile comune e androne carraio del Condominio di C.so Orbassano n. 224/11;
- al piano secondo interrato cantina pertinenziale (identificata con il n. 3 nella planimetria del relativo piano allegata al regolamento di condominio), posta alle coerenze (osservando in senso orario): cantina 4, corridoio comune, cantina 2, terrapieno a due lati. Si precisa che la cantina in oggetto corrisponde sui luoghi a quella indicata nei documenti allegati al regolamento di condominio e nel titolo di provenienza. Si segnala altresì che la scheda catastale depositata il 13/10/1965 riporta erroneamente, quale pertinenza dell'alloggio pignorato, la cantina 7.

Parti comuni

Sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione.

Identificazione catastale (N.C.E.U.)

Foglio 1393 particella 29 sub 28, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 58 mq, totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 641,70, indirizzo Corso Orbassano n. 224 piano S2-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale a vocazione prevalentemente residenziale. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del fabbricato compendiante i beni pignorati

L'immobile è ubicato nel quartiere Santa Rita, in un contesto urbano consolidato caratterizzato prevalentemente da edifici residenziali multipiano risalenti al secondo dopoguerra, con stato manutentivo mediamente sufficiente.

Esso fa parte di un fabbricato a destinazione esclusivamente residenziale, collocato lungo il passaggio privato interno civico 224 di Corso Orbassano, nel tratto compreso tra gli incroci con Corso Siracusa e Corso Orbassano.

L'edificio si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre a due piani interrati e a un piano sottotetto destinato a soffitte.

Principali caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni:

- struttura portante in calcestruzzo armato;

- facciata verso strada rivestita in tessere di mosaico (tipico dell'epoca di costruzione) sulle superfici principali, balconi aggettanti con parapetti metallici verniciati, piano terra rivestito in lastre in pietra con aperture protette da grate;
- presenza di impianto ascensore;
- copertura a falde con manto in tegole di laterizio.

Il fabbricato non presenta caratteri ornamentali di pregio.

Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni risulta complessivamente sufficiente.

Descrizione dei beni pignorati

L'unità immobiliare ha doppia esposizione a nord-est verso strada e a sud-ovest verso cortile ed è composta da soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone. Completa la proprietà una cantina pertinenziale al piano secondo interrato.

Finiture e dotazioni

- tramezzi in muratura intonacati e tinteggiati;
- pavimentazioni in marmette in graniglia e parquet (ceramica smaltata nel bagno e nel disimpegno di ingresso);
- rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle di ceramica smaltata;
- serramenti esterni in legno con vetro a lastra semplice, dotati di persiane avvolgibili.

Impianti

- impianto di riscaldamento centralizzato (attualmente non attivo);
- impianto idro-sanitario
- impianto elettrico dotato di prese e punti luce in tutti i locali.

In merito alle dotazioni impiantistiche, si segnala l'assenza della documentazione tecnica comprovante la conformità agli standard vigenti (D.M. 37/08). Non è stato inoltre possibile accertarne il regolare stato di esercizio.

Materiali e stato di conservazione

I materiali utilizzati sono di tipo economico.

L'immobile versa in condizioni di conservazione insufficienti, dovute a una carente manutenzione ordinaria e straordinaria; sono necessari interventi di ripristino per garantire gli standard qualitativi e funzionali minimi previsti per la destinazione d'uso residenziale.

Prestazione energetica

Secondo quanto risulta dal Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'unità immobiliare non è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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
Appartamento	56,30	x	100 %	=	56,30
Balcone	1,98	x	50 %	=	0,99
Cantina	8,71	x	33 %	=	2,87
Totale:	66,99				60,16



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2026

Fonte di informazione: Annuncio "EK-125266329" - 10/12/2025 - Lost and Living (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al quinto piano con ascensore composto da soggiorno, cucina, camera, bagno, disimpegno, quattro balconi e soffitta.

Indirizzo: Torino, Via San Marino 89/12

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.909,09 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 1.718,18 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2026

Fonte di informazione: Annuncio "EK-126795407" - 25/02/2026 - Vendocasa (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al piano rialzato composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno e cantina.

Indirizzo: Torino, Corso Orbassano 191/7

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.100,00 pari a 1.485,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2026

Fonte di informazione: Annuncio "61174283" - 03/03/2026 - Tecnocasa (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al piano rialzato composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone e cantina.

Indirizzo: Torino, Corso Siracusa n. 193

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.893,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.704,55 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	94.500,00	89.100,00	112.500,00
Consistenza	60,16	55,00	60,00	66,00
Data [mesi]	0	3,00	3,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.909,09	1.650,00	1.893,94
Stato di manutenzione e livello finiture/dotazioni	1,00	6,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.485,00	1.485,00	1.485,00
Stato di manutenzione e livello finiture/dotazioni		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		94.500,00	89.100,00	112.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		7.662,60	237,60	-8.672,40
Stato di manutenzione e livello finiture/dotazioni		-50.000,00	-40.000,00	-50.000,00
Prezzo corretto		52.162,60	49.337,60	53.827,60

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

51.775,93

Divergenza:

8,34% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

60,16 x 860,64 = **51.776,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 51.776,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 51.776,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di 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 DEL CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,16	0,00	51.776,10	51.776,10
				51.776,10 €	51.776,10 €

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

€. 1.800,00

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

€. 49.976,10

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:

€. -23,90

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

€. 50.000,00

data 08/06/2026



il tecnico incaricato
Domenico Sinatra

