



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 227/2020



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr.ssa Simona Gambacorta



CUSTODE:

Avv. Caterina Bertani



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2026



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Andrea Corio

CF:CRONDR80E28L219B

con studio in TORINO (TO) CORSO REGINA MARGHERITA 177

telefono: 0112632943

email: corio@archisign.it

PEC: andrea.corio@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Andrea Corio

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 227/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RIVOLI via Sestriere 29, frazione Cascine Vica, della superficie commerciale di **87,40** mq per la quota di:

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

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella microzona catastale n. 8 denominata "Corso Francia e Cascine Vica (Fg.15 e 20)" e precisamente nelle vicinanze dell'uscita "Corso Francia" della Tangenziale Sud di Torino.

Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato realizzato negli anni '60 ed elevato a sei piani fuori terra oltre a due piani interrati. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in calcestruzzo armato, solai di interpiano in latero-cemento, murature di tamponamento in laterizio, tetto a falde con manto in tegole di laterizio e cornicione in muratura con pluviali in rame.

Il fabbricato è dotato di accesso esterno su via Sestriere che conduce direttamente al vano scale. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità dell'ingresso di via Sestriere 29.

Lo stabile presenta una facciata su via avente le seguenti caratteristiche: zoccolatura in pietra, rivestimento in piastrelle ceramiche smaltate verde/blu, balconi a sbalzo con soletta in c.a. intonacata e tinteggiata, parapetti in ringhiera metallica. Gli infissi sono mediamente in legno verniciato protetti da avvolgibili esterni in PVC con cornici decorative in marmo. Per quanto riguarda invece il prospetto con affaccio sul cortile interno risulta interamente intonacato e tinteggiato con balconi a sbalzo, ringhiere in metallo con profilati a disegno semplice e infissi mediamente in legno con vetri semplici protetti da avvolgibili esterni in legno.

L'accesso allo stabile da via Sestriere avviene tramite un portoncino ad un solo



battente in metallo con interposti vetri. Il vano scala, dotato di ascensore ed in buone condizioni manutentive, presenta pavimento in marmo e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione dell'androne che presenta un rivestimento in laminato effetto legno. Le scale con struttura in c.a. presentano alzate e pedate rivestite in marmo, ringhiera in metallo e mancorrente e pannellature in legno.

Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 340 sub. 17 (catasto fabbricati), partita 2739, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Sestriere n.29, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Sestriere - Altra unità immobiliare - Cortile interno - Altra unità immobiliare
L'intestazione catastale non è corretta. Non è mai stata presentata voltura a seguito di decesso di uno dei tre intestati.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati.

A.1 cantina. Non è stato possibile accedere alla cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.116,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.000,00
Data di conclusione della relazione:	20/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

*** DATO OSCURATO *** Al momento del sopralluogo (11/03/2026) era presente *** DATO OSCURATO *** (figlio di *** DATO OSCURATO *** , debitore).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La sig.ra *** DATO OSCURATO *** è deceduta in data 08/12/2022.

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 **legale** attiva, stipulata il 24/04/2007 a firma di Riscossione Uno S.p.a. ai nn. 112266/110 di repertorio, iscritta il 04/05/2007 a Torino 2 ai nn. 23495/5389, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 146662,10.

Importo capitale: 73331,05

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/07/2015 a firma di Giudice di Pace di Torino ai nn. 28244 di repertorio, iscritta il 17/05/2018 a Torino 2 ai nn. 19578/3290, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30000.

Importo capitale: 3829,79

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/08/2019 a firma di Unep ai nn. 19539 di repertorio, trascritta il 25/10/2019 a Torino 2 ai nn. 43401/30504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 12/02/2020 a firma di Unep ai nn. 3817/2020 di repertorio, trascritta il 21/05/2020 a Torino 2 ai nn. 15464/10751, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

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: **€. 1.500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 750,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 18.500,00**

Millesimi condominiali: **40,40**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'attuale suddivisione della proprietà in quote è illustrata nella Sentenza n. 5177/2025 pubbl. il 27/11/2025, RG n. 13851/2024, Repert. n. 11965/2025 del 27/11/2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/12/2022).

Non è mai stata presentata voltura catastale. Attualmente la quota di 1/2 di proprietà deriva da Sentenza n. 5177/2025 pubbl. il 27/11/2025, RG n. 13851/2024, Repert. n. 11965/2025 del 27/11/2025

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 08/12/2022).

Non è mai stata presentata voltura catastale. Attualmente la quota di 1/2 di proprietà deriva da Sentenza n. 5177/2025 pubbl. il 27/11/2025, RG n. 13851/2024, Repert. n. 11965/2025 del 27/11/2025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/1982 fino al 08/12/2022), registrato il 04/09/1982 a Rivoli (TO) ai nn. 754/98.

La data 08/12/2022 corrisponde al decesso. Attualmente l'intestazione catastale è errata: non è mai stata presentata la voltura catastale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/1982 fino al 08/12/2022), registrato il 04/09/1982 a Rivoli (TO) ai nn. 754/98

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/1982 fino al 08/12/2022), registrato il 04/09/1982 a Rivoli (TO) ai nn. 754/98

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 381/1962 e successive varianti, per lavori di Costruzione edificio , rilasciata il 09/10/1962

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona 6Rc14 - Area residenziale consolidata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nelle planimetrie depositate nell'archivio comunale, le porte di accesso al tinello e al cucinino sono rappresentate erroneamente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Professionali : €1.500,00



Difformità riscontrate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porta di accesso al tinello è rappresentata erroneamente in altra posizione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese professionali: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIVOLI VIA SESTRIERE 29, FRAZIONE CASCINE VICA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RIVOLI via Sestriere 29, frazione Cascine Vica, della superficie commerciale di **87,40** mq per la quota di:



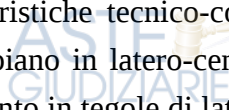
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale e provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici verso tutte le direzioni, risulta posta nella microzona catastale n. 8 denominata "Corso Francia e Cascine Vica (Fig.15 e 20)" e precisamente nelle vicinanze dell'uscita "Corso Francia" della Tangenziale Sud di Torino.



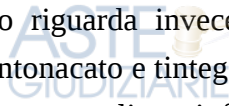
Il bene immobile in esame è parte di un fabbricato realizzato negli anni '60 ed elevato a sei piani fuori terra oltre a due piani interrati. Lo stabile di cui sopra presenta in estrema sintesi le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive: struttura portante in calcestruzzo armato, solai di interpiano in latero-cemento, murature di tamponamento in laterizio, tetto a falde con manto in tegole di laterizio e cornicione in muratura con pluviali in rame.



Il fabbricato è dotato di accesso esterno su via Sestriere che conduce direttamente al vano scale. Lo stabile è dotato di impianto citofonico esterno posto in prossimità dell'ingresso di via Sestriere 29.



Lo stabile presenta una facciata su via avente le seguenti caratteristiche: zoccolatura in pietra, rivestimento in piastrelle ceramiche smaltate verde/blu, balconi a sbalzo con soletta in c.a. intonacata e tinteggiata, parapetti in ringhiera metallica. Gli infissi sono mediamente in legno verniciato protetti da avvolgibili esterni in PVC con cornici decorative in marmo. Per quanto riguarda invece il prospetto con affaccio sul cortile interno risulta interamente intonacato e tinteggiato con balconi a sbalzo, ringhiere in metallo con profilati a disegno semplice e infissi mediamente in legno con vetri semplici protetti da avvolgibili esterni in legno.



L'accesso allo stabile da via Sestriere avviene tramite un portoncino ad un solo battente in metallo con interposti vetri. Il vano scala, dotato di ascensore ed in buone condizioni manutentive, presenta pavimento in marmo e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione dell'androne che presenta un rivestimento in laminato effetto legno. Le scale con struttura in c.a. presentano alzate e pedate rivestite in marmo, ringhiera in metallo e mancorrente e pannellature in legno.



Da quanto potuto constatare, lo stato di manutenzione complessivo delle parti comuni al condominio è risultato buono.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 300cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 340 sub. 17 (catasto fabbricati), partita 2739, categoria A/3, classe 3,



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Sestriere n.29, piano: 2,
intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Sestriere - Altra unità immobiliare - Cortile interno - Altra unità immobiliare

L'intestazione catastale non è corretta. Non è mai stata presentata voltura a seguito di decesso
di uno dei tre intestati.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 piani interrati.



Facciata su via Sestriere con indicazione dell'unità oggetto di perizia



Portoncino di ingresso di via
Sestriere n.29



Androne condominiale



Vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano scala

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porta di accesso all'unità oggetto di perizia - piano 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea con indicazione unità oggetto di pignoramento

SERVIZI

scuola media inferiore
scuola elementare
spazi verde
supermercato

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI



tangenziale distante 400m
autobus distante 350m



al di sopra della media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



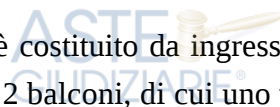
nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
pessimo ★★★★★★
nella media ★★★★★★
scarso ★★★★★★
scarso ★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'appartamento oggetto della presente perizia è costituito da ingresso, 2 camere da letto, ripostiglio, tinello con cucinino, bagno e 2 balconi, di cui uno verandato (lato cortile). L'appartamento confina con: vano scala condominiale del civico 29 di via Sestriere, altra unità immobiliare, vuoto su via Sestriere, altra unità immobiliare, vuoto su cortile condominiale.



L'accesso avviene tramite portoncino in legno non blindato situato sul pianerottolo del secondo piano.



Per quanto attiene ai materiali di finitura, impianti tecnologici e dotazioni interne, si riferisce brevemente quanto segue:



- Pavimentazioni: in piastrelle di graniglia (agglomerato di frammenti di marmo) ad eccezione del bagno che presenta piastrelle ceramiche.

- Rivestimenti a parete: in intonaco a civile tinteggiato in tutti i locali ad eccezione di un rivestimento in piastrelle ceramiche sulle pareti del cucinino e del bagno.

- Soffitto: piano h. 300 cm. La totalità dell'intonaco del soffitto presenta tinteggiatura gravemente esfoliata dal tempo.

- Serramenti interni: porte a battente in legno con interposti vetri per lo più rotti o mancanti.



- Serramenti esterni: in legno con vetri semplici protetti da tapparelle avvolgibili in PVC.



- Impianto sanitario: il bagno è dotato di lavabo a colonna, wc con cassetta esterna, doccia e vasca. Il bagno presenta segni di infiltrazioni d'acqua sul soffitto in corrispondenza della doccia.

- Impianto elettrico: sotto-traccia con frutti ad incasso non a norma con le vigenti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

leggi in materia.

- Impianto di riscaldamento: condominiale con ripartitori e termovalvole, radiatori in ghisa. Sul balcone verandato lato cortile è presente uno scalda-acqua istantaneo a gas per l'acqua calda sanitaria.
- Condizioni manutentive interne: pessime.

Per quanto concerne la cantina presente al piano secondo interrato, l'occupante ha dichiarato di non possedere le chiavi di accesso. E' stato pertanto impossibile effettuare il rilievo.



Ingresso



Bagno

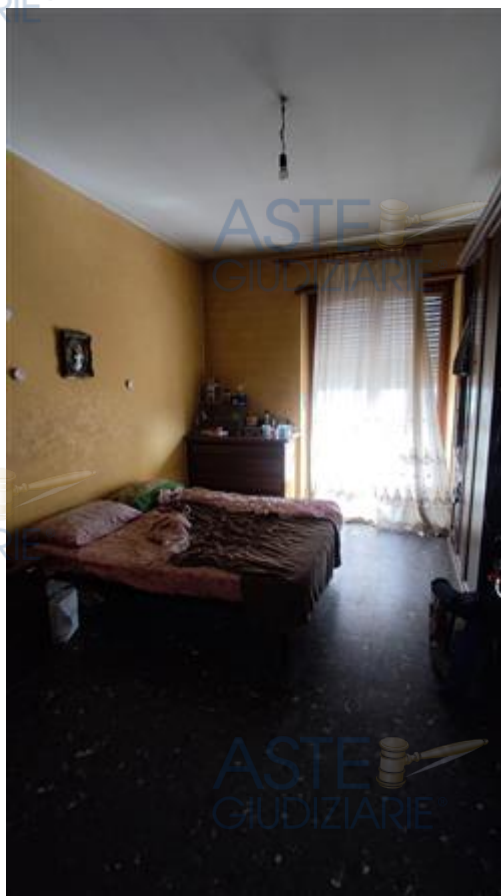
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

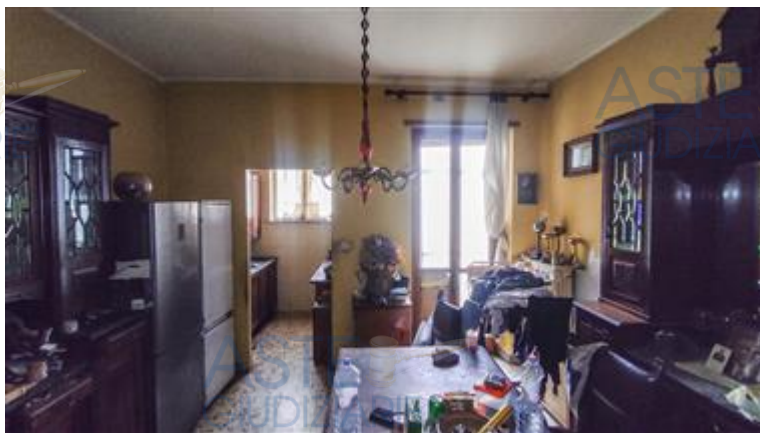




Camera1



Camera2



Tinello



Cucinino

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	84,50	x	100 %	=	84,50

tecnico incaricato: Andrea Corio

Pagina 12 di 17

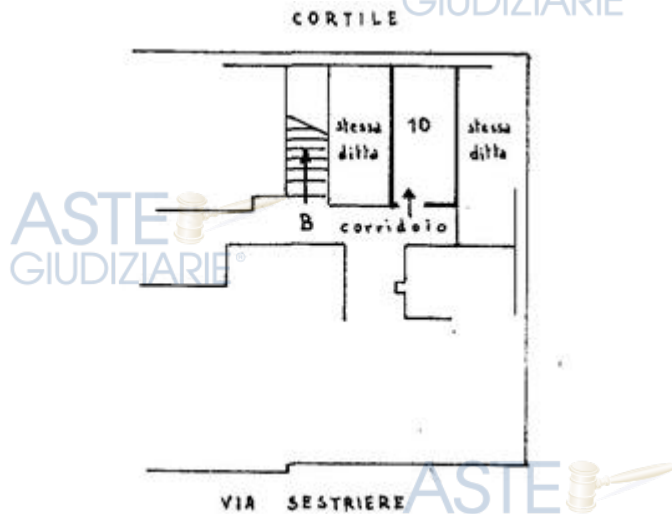
Balconi	11,60	x	25 %	=	2,90
Totale:	96,10				87,40



ACCESSORI:

cantina. Non è stato possibile accedere alla cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	8,00				2,00



Planimetria catastale della cantina al piano secondo interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento bilocale sito al primo piano con ascensore composto da ingresso, zona giorno composta da tinello e cucinino, bagno, camera da letto matrimoniale e due balconi.

Indirizzo: Largo Volturno 2, Rivoli

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.295,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 76.630,00 pari a 1.256,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento bilocale sito al terzo piano con ascensore, ristrutturato, composto da: ingresso living su soggiorno con cucina a vista, disimpegno, bagno, camera da letto e due balconi.

Indirizzo: Via Volturno 28, Rivoli

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:





Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 2.047,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 125.130,00 pari a 1.986,19 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale ultimo piano con ascensore composto da: ingresso su disimpegno, soggiorno con cucinino separato, due camere da letto matrimoniali, bagno finestrato e due balconi.

Indirizzo: Via Sestriere 14, Rivoli

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 97.000,00 pari a 1.293,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 94.090,00 pari a 1.254,53 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/04/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale situato al terzo piano con ascensore, ristrutturato, composto da due camere da letto doppie, un bagno finestrato, zona giorno con annessa cucinino e due balconi.

Indirizzo: Via Sestriere 14, Rivoli

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.437,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 111.550,00 pari a 1.394,38 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (02/04/2026)

Domanda: Zona D4 - Microzona catastale n.8 - Corso Francia e Cascine Vica (Fg.15 e 20) - Abitazioni civili, stato di conservazione normale

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.950,00

Borsino immobiliare (02/04/2026)

Domanda: Zona Corso Francia e Cascine Vica - Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.066,00

Valore massimo: 1.733,00

FIMAA (02/04/2026)

Domanda: Rivoli - Appartamenti medi, civili economici

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.450,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati presi in esame 4 appartamenti comparabili, situati nella medesima zona dell'appartamento oggetto di pignoramento. E' stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica "Corso Francia, Cascine Vica" di Rivoli (in cui ricade l'immobile) analizzando la categoria "Abitazioni civili - stato conservativo normale". Prezzo minimo 1300 €/mq - prezzo massimo 1950 €/mq. Sono state inoltre consultate le quotazioni immobiliari aggiornate alla data della perizia di Borsino Immobiliare e Fimaa immobiliare per la medesima zona. Si è reputato congruo attribuire al lotto una cifra unitaria di 1300 €/mq risultante dalla media dei comparativi (parametrizzato alle diverse caratteristiche dei singoli appartamenti) ed in linea con le linee guida degli osservatori immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,40	x	1.300,00	=	113.620,00
Valore superficie accessori:	2,00	x	1.300,00	=	2.600,00
					116.220,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato manutentivo molto scarso	-23.244,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 92.976,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 92.976,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio - unitamente ai valori forniti dagli osservatori immobiliari, garantisce trasparenza metodologica circa i risultati della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Rivoli, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare OMI, Fimaa, Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,40	2,00	92.976,00	92.976,00
				92.976,00 €	92.976,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:

€. 1.859,52

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

€. 2.000,00

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

€. 89.116,48

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:

€. 4.455,82

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 1.595,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 65,66

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

€. 83.000,00

data 20/04/2026

il tecnico incaricato
Andrea Corio

