



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 317/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza



CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Massimo Pizza

CF:PZZMSM69C31G674A

con studio in PINEROLO (TO) Corso Torino n. 366

telefono: 0121321884

email: massimo.pizza@zeta-associati.it

PEC: massimo.pizza@geopec.it



tecnico incaricato: geom. Massimo Pizza

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 317/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Maria Ausiliatrice 50, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **23,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della perizia è costituita da un piccolo appartamento, con ingresso da ballatoio in comune con altre unità, posto al piano primo e composto da una camera, cucinino e bagno. L'accesso al ballatoio dalle scale è delimitato da una porta in metallo. La porta d'ingresso è in legno e vetro con scuri interni. L'altro serramento interno, che è costituito da una luce (privo di veduta sulla proprietà confinante), è in legno e vetro e protetto da un grata metallica esterna. I serramenti interni sono in legno e vetro. Il pavimento della camera è realizzato con materiale plastico che riporta il classico disegno dei pavimenti in legno tipico degli anni '60; il bagno presenta una doccia a pavimento, pavimento e rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica. Il cucinino, che non risulta disimpegnato dal bagno, ha il pavimento dello stesso tipo della camera ed i rivestimenti a parete in ceramica. L'unità è priva di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è garantita da un piccolo boiler elettrico. L'impianto elettrico è realizzato con canalina esterna. E' presente un citofono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interno cortile, ha un'altezza interna di 2.96. Identificazione catastale:

- foglio 1181 particella 242 sub. 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Maria Ausiliatrice n. 50, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con altra unità immobiliare di altro stabile, a est con scale condominiali, a sud ballatoio comune, a ovest altra unità immobiliare del medesimo stabile

L'intestazione catastale non è corrispondente a quella della conservatoria dei RR.II.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.039,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.900,00
Data di conclusione della relazione:	13/10/2025

tecnico incaricato: geom. Massimo Pizza

Pagina 2 di 14

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le spese di cancellazione dell'iscrizione del decreto ingiuntivo ammontano indicativamente a € 388 per bolli, tassa etc, oltre onorario del notaio stimati in € 600,00 oltre cassa ed iva. Le spese per la cancellazione del pignoramento ammontano a € 294 per tasse, bolli etc oltre onorario del notaio stimati in € 600,00 oltre cassa ed iva. Nel complesso si può stimare che i costi per la cancellazione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario, ammontano a complessivi € 2100,00 circa.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/12/2022 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 12358/2022 di repertorio, iscritta il 24/01/2023 a Torino 1 ai nn. 2809/376, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16500.

Importo capitale: 11192,91.

Si precisa che la cancellazione della presente formalità dovrà avvenire limitatamente al solo sub. 48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/05/2025 a firma di UFFICIO GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO TORINO ai nn. 8592 di repertorio, trascritta il 08/05/2025 a Torino 1 ai nn. 19599/14830, 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: € 214,40

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

Ulteriori avvertenze:



8

Millesimi condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 159,00

L'amministratore pro tempore nominato, dott. Sergio Tuninetti con studio in c.so Rosselli 105/4 ha inviato al sottoscritto copia della documentazione relativa a:

- estratto planimetrie allegate al Regolamento di Condominio e tabelle millesimali;
- bilancio consuntivo 2024
- bilancio preventivo 2025
- breve relazione circa la situazione contabile.

L'importo della gestione annua è stato rilevato dal bilancio preventivo per il 2025. Relativamente al versamento delle rate alla data di stesura della perizia risultano scadute 3 rate su quattro. Si precisa che la prima rata evidenzia un debito dalle gestioni precedenti pari a € 1428,24 oltre a importo prima rata pari a € 53,00. Come relazionato dallo stesso amministratore il debito gravante sull'unità e conseguenza di debiti da precedenti gestioni ordinarie e straordinarie degli ultimi 5-7 anni e oltre. Ne consegue che stando all'ammontare delle gestioni ordinarie le spese opponibili ad un eventuale aggiudicatario ammontano alla ultime due gestioni e pertanto la cifra dovrebbe essere dell'ordine di 500-600 euro. L'amministratore a richiesta non ha fornito un dettaglio circa l'origine del debito.

In merito a spese condominiali straordinarie l'amministratore riferisce che ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.

Non vengono segnalate limitazioni in capo all'unità in questione circa il godimento di parti comuni del fabbricato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Rogito notarile, con atto stipulato il 10/01/1990 a firma di Notaio Maurizio Podio ai nn. 85524/22273 di repertorio, trascritto il 26/01/1990 a Torino 1 ai nn. 2953/2053

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione art. 26 L. 47/85 N. 1985-9-13536, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne per realizzazione cucinino e servizio, presentata il 16/04/1985 con il n. 1985-9-13536 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenza R3



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La visura riporta come intestatari dell'alloggio i seguenti soggetti:



Dalla visura emerge che l'intestazione è risalente all'epoca d'impianto meccanografico del 30/06/1987 è evidente che o non state presentate o non sono state trattate le volture relative ai vari passaggi di proprietà.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza della parete divisoria tra cucinino e disimpegno (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione parete divisoria tra cucinino e bagno

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

Costi di regolarizzazione:

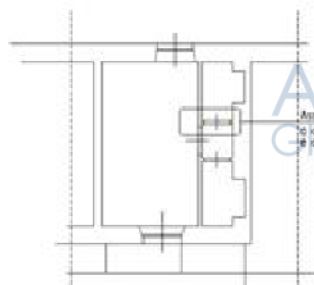
- Realizzazione parete divisoria tra cucinino e bagno già considerata nella conformità catastale

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

La spesa di regolarizzazione è già stata considerata nella conformità catastale, con il medesimo intervento si pone riparo a entrambe le difformità



Difformità catastale



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza parete a delimitazione del cucinino

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ricostruzione parete a divisione dal disimpegno

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

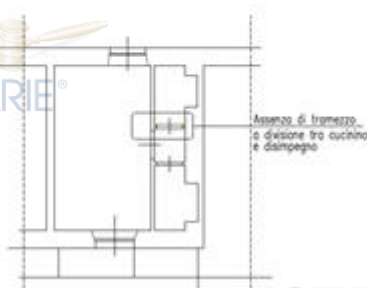
Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione parete in cartongesso munita di porta da interni: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Difformità catastale



Planimetria difformità catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: BASSA**L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:****CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Intestazione risultante in catasto non allineata a quella risultante dalle visure alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1

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

Costi di regolarizzazione:

- Allineamento dell'intestazione con presentazione di Voltura: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN TORINO VIA MARIA AUSILIATRICE 50, QUARTIERE AURORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Maria Ausiliatrice 50, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **23,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della perizia è costituita da un piccolo appartamento, con ingresso da ballatoio in comune con altre unità, posto al piano primo e composto da una camera, cucinino e bagno. L'accesso al ballatoio dalle scale è delimitato da una porta in metallo. La porta d'ingresso è in legno e vetro con scuri interni. L'altro serramento interno, che è costituito da una luce (privo di veduta sulla proprietà confinante), è in legno e vetro e protetto da un grata metallica esterna. I serramenti interni sono in legno e vetro. Il pavimento della camera è realizzato con materiale plastico che riporta il classico disegno dei pavimenti in legno tipico degli anni '60; il bagno presenta una

ASTE
GIUDIZIARIE®

doccia a pavimento, pavimento e rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica. Il cucinino, che non risulta disimpegnato dal bagno, ha il pavimento dello stesso tipo della camera ed i rivestimenti a parete in ceramica. L'unità è priva di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è garantita da un piccolo boiler elettrico. L'impianto elettrico è realizzato con canalina esterna. E' presente un citofono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala interno cortile, ha un'altezza interna di 2.96. Identificazione catastale:

- foglio 1181 particella 242 sub. 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Maria Ausiliatrice n. 50, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con altra unità immobiliare di altro stabile, a est con scale condominiali, a sud ballatoio comune, a ovest altra unità immobiliare del medesimo stabile

L'intestazione catastale non è corrispondente a quella della conservatoria dei RR.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1942 ristrutturato nel 1985.

ASTE
GIUDIZIARIE®

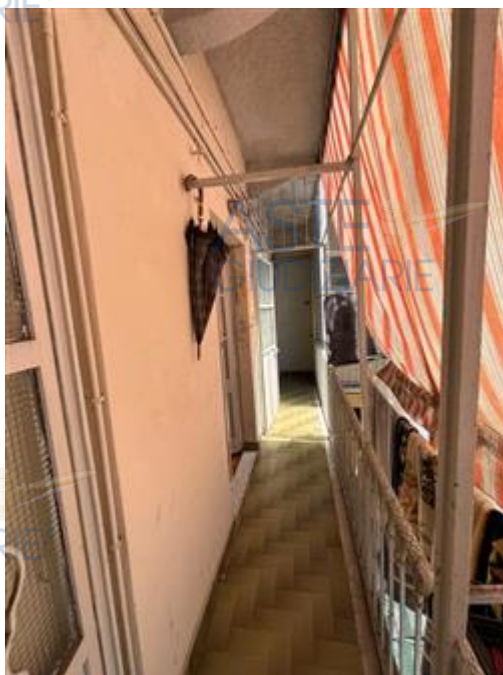
Facciata interno cortile



Ballatoio

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ballatoio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucinino

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

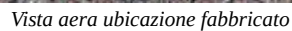
tecnico incaricato: geom. Massimo Pizza

Pagina 8 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Dettaglio ubicazione fabbricato

ASTE COLLEGAMENTI
GIUDIZIARIE tram distante 200

ASTE
al di sopra della media

GUDIZIARIE

mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Da una verifica condotta sul portale della Regione Piemonte è emerso che l'unità immobiliare è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	22,55	x	100 %	=	22,55
Superficie balcone comune	3,13	x	30 %	=	0,94
Totale:	25,68				23,49

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina 9 di 14

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

Firmato Da: MASSIMO PIZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7f08d82d0a77eb91





Dettaglio superfici

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: 15/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: Via Brindisi, 5

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 40.500,00 pari a 1.157,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Monolocale

Indirizzo: Via Brindisi, 5

Superfici principali e secondarie: 30

tecnico incaricato: geom. Massimo Pizza

Pagina 10 di 14



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 1.166,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 1.050,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le caratteristiche che vengono prese in considerazione per lo sviluppo della stima sono le seguenti:

- superficie commerciale
- livello di piano - nel caso specifico essendo tutte le unità poste al medesimo piano tale caratteristica non apporta, alla stima, alcuna modifica in termini di prezzo marginale;
- stato di manutenzione interna - viene considerato che per ricondurre i comparabili alle condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto di stima avvenga una decurtazioni di € 2.500 per ogni stella di differenza.

Non è stata presa in esame la caratteristica dello stato di manutenzione del fabbricato in quanto la zona presenta un tessuto edilizio dove in generale lo stato di manutenzione è abbastanza omogeneo e pertanto non si ritiene che lo stesso intervenga nella formazione del prezzo. I comparabili sono posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima pertanto non si ritiene di dover prendere in considerazioni altre caratteristiche immobiliari.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	40.500,00	31.500,00
Consistenza	23,49	35,00	30,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.285,71	1.166,67
stato di manutenzione dell'unità	3,00	7,00	5,00
Livello di piano	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.050,00	1.050,00
stato di manutenzione dell'unità		2.500,00	2.500,00
Livello di piano	1 %	405,00	315,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	40.500,00	31.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00

tecnico incaricato: geom. Massimo Pizza

Pagina 11 di 14



Prezzo unitario	-12.085,50	-6.835,50
stato di manutenzione dell'unità	-10.000,00	-5.000,00
Livello di piano	0,00	0,00
Prezzo corretto	18.414,50	19.664,50
Valore corpo (media dei prezzi corretti):		19.039,50
Divergenza:	6,36%	< 10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23,49 x 810,54 = **19.039,58**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.039,58**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.039,58**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi: Valore di mercato.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile

può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n.

648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...al la data della valutazione..." richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato

in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo

altrimenti possibile;

“...in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“...dopo un’adeguata promozione commerciale...” per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di

esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono

influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Torino, 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	appartamento	23,49	0,00	19.039,58	19.039,58
				19.039,58 €	19.039,58 €

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:

€ 17.039,58

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

tecnico incaricato: geom. Massimo Pizza

Pagina 13 di 14



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:

€. 2.100,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 39,58

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

€. 14.900,00

data 13/10/2025



il tecnico incaricato
geom. Massimo Pizza



tecnico incaricato: geom. Massimo Pizza

Pagina 14 di 14

