



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 330/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Elisabetta Duretto



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 02/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Ferrero

CF:FRRMSM69E31A662G

con studio in TORINO (TO) VIA VESPUCCI 587BIS

telefono: 003901119838543

email: ferrero@studioferrero.eu

PEC: massimo.ferrero@ingpec.eu



tecnico incaricato: Massimo Ferrero

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 330/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a REANO via Valgrana 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una villa elevata a 3 piani FT con truttura portante in CLS armato. Completa la proprietà una tettoia con posto auto su cui risultano installati pannelli fotovoltaici e una piscina interrata. Al momento del sopralluogo erano in corso diversi interventi di ristrutturazione interna. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti elettrici e termici. La piscina si presentava in stato di manutenzione scarso che la rendeva inutilizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,7 m piano T; 2,8 m piano 1; 0,7 m medio piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 724 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita 1.807,60 Euro, indirizzo catastale: via Valgrana 9, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/01/2010 Pratica n. TO0038344 in atti dal 22/01/2010 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4117.1/2010)
Coerenze: mappali numeri 743 - 745 - 107 - 566 - 90 - 632 del Foglio 5
- foglio 5 particella 724 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 120,64 Euro, indirizzo catastale: via Valgrana 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2010 Pratica n. TO0038394 in atti dal 22/01/2010 COSTITUZIONE (n. 446.1/2010)
Coerenze: mappali numeri 743 - 745 - 107 - 566 - 90 - 632 del Foglio 5
- foglio 5 particella 724 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 46 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Valgrana 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/01/2010 Pratica n. TO0038344 in atti dal 22/01/2010 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4117.1/2010)
Coerenze: mappali numeri 743 - 745 - 107 - 566 - 90 - 632 del Foglio 5
- foglio 5 particella 724 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1116, indirizzo catastale: via Valgrana 9, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/09/2008 Pratica n. TO0605117 in atti dal 24/09/2008 (n. 605117.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2011.

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:	€. 605.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 605.500,00
Data di conclusione della relazione:	02/03/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 29/01/2024, con scadenza il 31/01/2032, registrato il 05/02/2024 a Torino 4 ai nn. 000361-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 13.200 €/anno



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto segnala inoltre:

Rogito 10 ottobre 2008 numero 126/94 di repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Torino 3 - il 10 ottobre 2008 al numero 17170 e trascritto a Susa il 13 ottobre 2008 ai numeri 8605/6093 e 8606/6094, sono state costituite le seguenti servitù:

- passaggio carraio e pedonale per accedere alla via Valgrana con ogni mezzo a vantaggio del fondo in oggetto (mappale Foglio 5 numero 724) ed a carico dei suoli in mappa Catasto Terreni Foglio 5 numeri 725 (ora 743 e 745) e 112 (ora 763 e 764), da esercitare sulla striscia di suolo già destinata a strada. I suoli serventi fanno parte della lottizzazione denominata "R1" nel P.R.G.C. del Comune di Reano e pertanto potrà essere modificata soltanto l'attuale localizzazione di esercizio della servitù per le eventuali variazioni della viabilità;
- passaggio di tubazioni per la condotta di acque nere e bianche fognarie, a vantaggio del fondo in oggetto (mappale Foglio 5 numero 724) ed a carico dei fondi in mappa Catasto Terreni Foglio 5 numeri 725 (ora 743 e 745) e 112 (ora 763 e 764), con la facoltà di localizzarla altrove in forza della lottizzazione predetta.



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 **volontaria**, stipulata il 14/11/2011 a firma di notaio Ajmerito Diego ai nn. 2301/1595 di repertorio, registrata il 15/11/2011 a Susa ai nn. 8398/1249, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,



contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 892.500,00.

Importo capitale: 595.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Gravame su Fg.5, Part.724, Sub. 7; Fg.5, Part.724, Sub. 6; Fg.5, Part.724, Sub. 5; Fg.5, Part.724

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/05/2024 a firma di Tribunale di Firenze ai nn. 1423/1 di repertorio, registrata il 06/08/2024 a Firenze ai nn. 7414/748, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 335.000,00.

Importo capitale: 321.765,87.

Gravame su Fg.5, Part.724, Sub. 7; Fg.5, Part.724, Sub. 6; Fg.5, Part.724, sub 5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/05/2025 a firma di UFF. CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 10137 di repertorio, trascritta il 16/05/2025 a Susa ai nn. 4160/3258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Gravame su Fg.5, Part.724, Sub. 7; Fg.5, Part.724, Sub. 6; Fg.5, Part.724, Sub. 5; Fg.5, Part.724

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:

L'immobile non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/11/2011), con atto stipulato il 14/11/2011 a firma di NOTAIO AJMERITO DIEGO ai nn. 2300/1594 di repertorio, trascritto il 15/11/2011 a Susa ai nn. 8397/6079

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 14/11/2011), con atto stipulato il 13/10/2008 a firma di NOTAIO AJMERITO DIEGO ai nn. 126/94 di repertorio, trascritto il 13/10/2008 a Susa ai nn. 8604/6092

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 10/10/2008), con atto stipulato il 08/03/1962 a firma di NOTAIO ALLICE STEFANO ai nn. 17047 di repertorio, trascritto il 02/05/1962 ai nn.



1697/1444.

Atto di compravendita del terreno sul quale sono stato edificati gli immobili oggetto del presente procedimaneto.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Risulta disponibile l'abitabilità rilasciata in data 8 maggio 1974 relativa l'edificazione della casa. Non risulta al contrario disponibile l'abitabilità a seguito della ristrutturazione di cui al permesso di costruzione n° 2853 rilasciato in data 07/07/2009.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **257**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione casa di civile abitazione, presentata il 30/12/1970 con il n. 2848 di protocollo, rilasciata il 14/05/1971 con il n. 257 di protocollo

Autorizzazione N. **4/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di copertura balcone esistente, presentata il 02/02/1979 con il n. 381 di protocollo, rilasciata il 18/03/1979 con il n. 4/79 di protocollo

Autorizzazione N. **30/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione basso fabbricato ad uso box e cantina e rifacimento recinzione, presentata il 24/04/1981 con il n. 1236 di protocollo, rilasciata il 16/05/1981 con il n. 30/81 di protocollo

Permesso di costruire N. **3030**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di piscina in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, presentata il 29/07/2011 con il n. 1559 di protocollo, rilasciata il 09/11/2011 con il n. 3030 di protocollo

Permesso di costruire N. **3033**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione tettoia aperta ad uso supporto pannelli solari e posto auto coperto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, presentata il 01/08/2011 con il n. 1578 di protocollo, rilasciata il 09/11/2011 con il n. 3033 di protocollo

Permesso di costruire N. **2853**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia di edificio di civile abitazione con parziale cambio di destinazione d'uso, presentata il 04/02/2009 con il n. 234 di protocollo, rilasciata il 07/07/2009 con il n. 2853 di protocollo.

Non risulta disponibile la abitabilità a seguito della ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giugno 2018, l'immobile ricade in zona r1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Aree consolidate con caratteristiche ambientali (r1):

Si tratta di insediamenti a tipologia rada che presentano un rapporto di copertura medio di lotto, riferito ai soli fabbricati e rapportato all'insieme delle zone r1, dell'ordine di 1/8 della superficie fondiaria, con incidenza delle aree verdi vegetate dell'ordine del 40-50%. Gli spazi esterni sono in genere dotati di aree verdi curate a giardino non solo a carattere ornamentale ma quale attributo funzionale specifico della tipologia insediativa, con maggiore integrazione tra spazi interni e spazi esterni e edificazione in genere curata.

Il PR-VG tutela il carattere ambientale di detta tipologia edilizia ammettendo la creazione di



attrezzature di superficie funzionali alla qualità dell'abitare quali piscine, vasche d'acqua, pergolati, arredi di giardino, elementi di mediazione tra spazi interni ed esterni ecc. ove definiti da apposito progetto rispondente ai caratteri compositivi dell'arte dei giardini e con appropriato equilibrio tra aree vegetate (valore obiettivo 60% con copertura arborea dell'ordine del 30% di SF).

sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono ammessi gli interventi disciplinati al 7° 8° 9° e 10° comma della precedente voce B e inoltre, in aggiunta ai SUL in ampliamento:

- a) realizzazione di servizi di giardino, esterni o interni alle abitazioni, quali spogliatoio e servizio igienico doccia mq 10, a sussidio di eventuale impianto piscina;
- b) pergolati con copertura vegetale o con copertura in tessuto (orientativamente mq 30)
- b) capanno per gli impianti e per gli attrezzi mq 4, serra a carattere ornamentale e/o legnaia mq15. I manufatti accessori in a) e in b) dovranno essere realizzati in aderenza alle recinzioni ovvero in luogo tale da arrecare il minimo disturbo allo sviluppo del giardino.
- c) impianto di tennis con servizi annessi (mq10) solo quando il campo, rapportato alla dimensione regolamentare, rappresenta non più di 1/12 di SF.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano terreno e piano secondo.

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

Questa situazione è riferita solamente a Fig. 5, Part. 724, sub. 7

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non disponibile abitabilità

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

Questa situazione è riferita solamente a Fig. 5, Part. 724, sub. 7.

Regolarizzabile a seguito di rilievi da parte di un tecnico atti a verificare la conformità di quanto autorizzato anche in termini impiantistici.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni al piano terreno e piano secondo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica DOCFA (DOcumenti Catasto FABbricati) dopo rilievi dello stato di fatto: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Fig. 5, Part. 724, sub. 7

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN REANO VIA VALGRANA 9

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a REANO via Valgrana 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una villa elevata a 3 piani FT con struttura portante in CLS armato. Completa la proprietà una tettoia con posto auto su cui risultano installati pannelli fotovoltaici e una piscina interrata. Al momento del sopralluogo erano in corso diversi interventi di ristrutturazione interna. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti elettrici e termici. La piscina si presentava in stato di manutenzione scarso che la rendeva inutilizzabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,7 m piano T; 2,8 m piano 1; 0,7 m medio piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 724 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita 1.807,60 Euro, indirizzo catastale: via Valgrana 9, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/01/2010 Pratica n. TO0038344 in atti dal 22/01/2010 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4117.1/2010)
Coerenze: mappali numeri 743 - 745 - 107 - 566 - 90 - 632 del Foglio 5
- foglio 5 particella 724 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita 120,64 Euro, indirizzo catastale: via Valgrana 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 22/01/2010 Pratica n. TO0038394 in atti dal 22/01/2010 COSTITUZIONE (n. 446.1/2010)
Coerenze: mappali numeri 743 - 745 - 107 - 566 - 90 - 632 del Foglio 5
- foglio 5 particella 724 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 46 mq, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Valgrana 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/01/2010 Pratica n. TO0038344 in atti dal 22/01/2010 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 4117.1/2010)
Coerenze: mappali numeri 743 - 745 - 107 - 566 - 90 - 632 del Foglio 5
- foglio 5 particella 724 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 1116, indirizzo catastale: via Valgrana 9, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 24/09/2008 Pratica n. TO0605117 in atti dal 24/09/2008 (n. 605117.1/2008)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2011.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rivoli), i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

tecnico incaricato: Massimo Ferrero

Pagina 9 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una villa con accesso dal civico 9 di via Valgfrana in Reano (zone periferica nord). dal civico 9, attraverso un cancelletto pedonanel ed un cancello carrabile, si accede al cortile/giardino di pertinenza. L'ingresso alla villa avviene da porta blindata attraverso la quale si accede ad un ampio soggiorno dotato di superficie finestrata lungo le pareti SUD e OVEST. Dal soggiorno si accede alla cucina, ad un anti-bagno che conduce al bagno del piano terra. Al medesimo piano si trova l'accesso al locale centrale termica, al box auto con annesso ripostiglio, e alla scala interna.

Al piano primo sono presenti 3 camere alle quali si accede da un piccolo corridoio. La camera con pareti a SUD e OVEST possiede un proprio bagno privato con affaccio a SUD e a EST. E' presente un secondo bagno a servizio delle restantiu camere che al momento del sopralluogo risultava in fase di ristrutturazione. E' presente una balcone che "avvolge" i prospetti SUE e OVEST, oltre una balconcio sul lato EST con accesso dal bagno privato.

Con la scala interna è possibile accedere al sottotetto composto da un ampio spaziok un locale lavanderia, in fase di ristrutturazione al momento del sopralluogo, ed aun piccolo locale di sgombero.

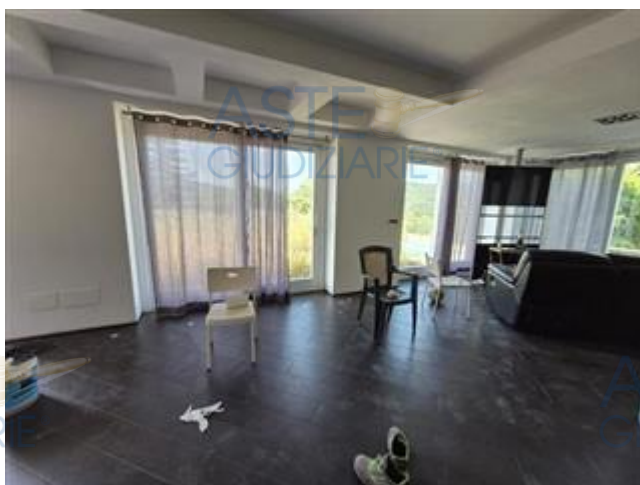
Una caratteristica dell'immobile è la presenza di ampie superfici finestate con infissi dotati di doppio vetro. Completa la proprietà uno spazio esterno di pertinenza di circa 900 mq con piscina interrata di lunghezza 7,5 m e larghezza 3,7 m e profondità massima pari a 1,4 m (dati di progetto).

All'esterno, adiacente al cancello carrabile, è presente una tettoia su cui risultano installati alcuni pannelli fotovoltaici la cui funzioanlità non è stato possibile verificare.

Escludendo i lavori di ristrutturazione in essere al momento del sopralluogo, l'immobile all'inerno si presenta in buono stato di manutenzione. Gli spazi esterni e la piscina devono essere al contrario oggetto di manutenzione.

Gli impianti sono risultati funzionanti, tuttavia come buona prassi p bene procedere ad una verifica di conformità in termini di sicurezza e funzionalità.

E' presente una attestato di certificazione energetica n° 2013 101095 0002 del 2013 che risulta scaduto.





CONSISTENZA:

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

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



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





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

- Tipo fonte: agenzia del territorio
- Superfici principali e secondarie: 365
- Superfici accessorie: 35
- Prezzo: 640.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq





Valore Ctu: 640.000,00 pari a: 1.600,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare dei rilievi foto planimetrici dell'immobile al fine di verificare in generale lo stato dell'immobile e rilevare le superfici commerciali secondo il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL). Per la stima sono state acquisite informazioni presso le principali agenzie immobiliari operanti nell'area in oggetto (anche attraverso internet) quali, ad esempio Immobiliare.it, casa.it, oltreché presso gli osservatori del mercato immobiliare operanti nella provincia di Torino.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **640.000,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Difficoltà interne e mancanza agibilità	-32.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 608.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 608.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	0,00	0,00	608.000,00	608.000,00
				608.000,00 €	608.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 605.500,00**





VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 605.500,00



data 02/03/2026



il tecnico incaricato
Massimo Ferrero

