



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

348/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dot.ssa PAOLA DE MARIA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gabriella Margaira

CF:MRGGRL58E71C955X

con studio in TORINO (TO) Via Principi D'Acaja ,44

telefono: 011433137

fax: 0114477884

email: margaira@libero.it

PEC: gabriella.margaira@pct.pecopen.it

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 1 di 20

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 348/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a Torino, via Guido Reni 217, quartiere Mirafiori, di piena proprietà delle ***
DATO OSCURATO ***

L'appartamento è posto al piano sesto (7f.t.) con cantina al primo ed unico interrato della superficie commerciale di mq. 108.

L'alloggio è antistante la via Guido Reni ed il cortile interno, caratterizzato da due fronti direttamente ventilati ed areati.

Esso è individuato con il numero 26 nel Regolamento di Condominio, mentre la cantina è individuata con il numero 28 ed è così articolato: ampio ingresso aprentesi sul lato destro sul living-cucina dotata di piccolo vano ad uso lavanderia (ex cucinino), tre camere sul lato sinistro all'ingresso, servizio igienico e locale aprentesi sulla camera padronale dotato di lavabo e doccia senza tazza; sono presenti due balconi sul fronte della via e del cortile interno, oltre cantina al piano interrato corrispondente nello stato dei luoghi a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Collocazione ambientale

Alloggio collocato in area periferica ad elevata urbanizzazione e ad edificazione intensiva intercorsa nella più parte nel corso degli anni Sessanta del Novecento con tipologie edilizie multipiano analoghe tra di loro.

Coordinate geografiche.

Torino: Clima e Dati Geografici

Altitudine 239

Minima 204

Massima 715

Escursione Altimetrica 511

Zona Altimetrica pianura

Altezza su livello del mare espressa in metri, Casa Comunale 239

Coordinate

Latitudine 45°4'41"16 N

Longitudine 07°40'33"96 E

Gradi Decimali 45,0781; 7,6761

Superficie 130,17 kmq

Classificazione Sismica, sismicità molto bassa

Clima

Gradi Giorno 2.617

Zona Climatica (a)E

La destinazione funzionale di zona è prevalentemente residenziale con la presenza di servizi di vicinato in misura non elevata e medie strutture commerciali di vendita.

L'accessibilità alla zona è buona; l'area è collocata nella direzione della tangenziale di corso Orbassano e del corso Sebastopoli.

La zona è adeguatamente servita di servizi ed infrastrutture con limitate problematiche di parcheggio.

L'area è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte nel corso degli anni Sessanta del Novecento.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.



Il Condominio (Alleg.1)

L'edificio condominiale è collocato in via Guido Reni prossimo alla piazza Omero; la via è molto ampia ed i fronti degli edifici estesi; essi definiscono un paesaggio ripetitivo di edificazioni intensive elevate a 10 ed oltre piani fuori terra.

Sulla via Guido Reni è collocato l'ingresso condominiale che reca portoncino di ferro verniciato e citofono di tipo comune.

Al piano terra sono localizzate attività commerciali mentre i rimanenti livelli di piano sono a destinazione residenziale.

La costruzione risale al 1963 ed è qualificabile di tipo medio sotto il profilo tipologico e funzionale.

L'edificio si presenta con facciate riferibili, quali finiture, alla sua epoca di costruzione: prospetti ultimati in klincher faccia vista, sotto-balconi tinteggiati, zoccolatura a tutt'altezza del piano terra di pietra tipo Sarizzo a spacco naturale; i prospetti lato cortile interno sono ultimati ad intonaco cementizio frattazzato a grana grossa.

Le ringhiere dei balconi sono metalliche a disegno semplice tinteggiate.

La struttura è di cemento armato con solai latero cementizi; il tetto è con ogni probabilità ligneo con manto di tegole semi-piane.

L'androne condominiale è di piccole dimensioni; il vano è dotato di ascensore collocato al livello rialzato, preceduto quindi da alcuni gradini antistanti il portoncino d'ingresso.

L'androne reca rivestimenti a doghe lignee sino ad un'altezza di circa ml. 2,40, le rimanenti porzioni sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni compresi i pianerottoli del vano scala, le alzate e le pedate della scala, sono di pietra tipo Botticino; le ringhiere poste a protezione della scala condominiale sono metalliche a bacchette verticali come il mancorrente.

La scala di accesso alla cantina reca pedate ed alzate cementizie.

Il piano cantinato è pavimentato in battuto cementizio e le pareti sono intonacate ad esclusione del soffitto; la porta di accesso alla cantina è metallica.

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione, salva la verifica ai sensi dei disposti normativi vigenti di tutti gli impianti con particolare riferimento a quello elettrico.

L'alloggio e le relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al sesto piano (7° fuori terra), collocato sul lato destro del vano scala condominiale.

L'alloggio è così articolato: ampio ingresso apertesi sulla cucina living con angolo cottura ora utilizzato quale lavanderia, segue sul medesimo lato il servizio igienico direttamente ventilato ed areato, mentre sul lato opposto sono presenti tre camere.

La camera padronale accede all'ex-sgabuzzino, ora locale dotato di lavabo e di doccia, con la conseguente chiusura del vano porta apertesi un tempo sull'ingresso.

Sono presenti due balconi l'uno sul lato della via ed il secondo sul fronte del cortile interno.

E' presente una cantina pertinenziale corettamente rappresentata sulla planimetria catastale in riferimento allo stato dei luoghi.

L'appartamento documenta locali spaziosi ed una buona articolazione degli spazi con esposizione prevalente a nord-ovest.

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 3,00.

Le pavimentazioni sono di materiale vinilico a finto legno esclusa la camera da letto compresa tra il salotto e la camera padronale che reca pavimentazione a marmettoni coevi all'epoca di costruzione dell'edificio e la camera padronale con palchetto di legno incollato a quadrotte riferibile anch'essa all'epoca di costruzione dell'immobile.

Il servizio igienico ed il locale con doccia e lavabo, apertesi sulla camera da letto, recano pavimentazioni ceramiche e rivestimenti ceramici sino ad un'altezza di circa ml. 2,40; i materiali posti in opera sono di buona qualità relativamente recenti.

Il bagno padronale è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie compresa la vasca ad idromassaggio; le rubinetterie sono cromate valevoli; il servizio igienico documenta una





ristrutturazione intercorsa circa vent'anni or sono.

Il locale avente lavabo e doccia aprentesi sulla camera da letto è privo di tazza e come tale consentito dalle norme sanitarie ed edilizie vigenti.

Il locale cucinino ora utilizzato quale lavanderia reca rivestimenti riferibili invece all'epoca di costruzione dell'immobile.

Le pavimentazioni dei balconi sono di gres ceramico antigelivo.

Le porte interne sono pregevoli lignee con ampie specchiature vitree satinat.

I serramenti esterni delle camere e del soggiorno sono recenti lignei con vetri a camera opacizzati mentre quelli del bagno e del cucinino sono coevi all'epoca di costruzione dell'edificio, da ripristinare.

Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni dotati di termovalvole.

L'acqua sanitaria è alimentata da boiler a gas di rete collocato nel vano lavanderia.

Gli impianti sono tutti da rivedere ai sensi dei disposti normativi vigenti..

La cantina

Essa è correttamente rappresentata sulle planimetrie catastali in riferimento allo stato dei luoghi.

La cantina reca porta d'ingresso metallica con pavimentazione di battuto cementizio e pareti intonacate al rustico; essa si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

La cantina ha altezza utile interna pari a ml. 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 362 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, Cat. A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 1.008,38 Euro, indirizzo catastale, via Guido Reni 217, piano sesto, superficie catastale di mq.110, totale escluse le aree scoperte mq. 108, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Catastale del 28.08.2013 pratica n. TO 0318585 , bonifica identificativo catastale n. 231945.1/2013, costituita dalla soppressione della particella 375 sub. 17 del foglio di mappa n. 96.
Coerenze: descritte a partire da nord ed in senso orario:
- ALLOGGIO - distacco da via Guido Reni, muri perimetrali su altra proprietà, distacco da cortile comune, vano scala, vano ascensore, altro alloggio del piano.
- CANTINA: cantina n. 29, corridoio comune e sottosuolo di via Guido Reni.
L'intero edificio sviluppa a 10 piani fuori terra ed un piano interrato.
- L'immobile è stato costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.303,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.519,00
Data di conclusione della relazione:	07/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 4 di 20



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Costituzione di fondo patrimoniale, stipulata il 02/10/2006 a firma di Notaio Emidio Carusi di Rivoli ai nn. 349296 di repertorio, trascritta il 17/10/2006 ai nn. 53169/32268, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** per la quota dell'intero, trascritto all'ADE, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 1, in data 17.10.2006 ai nn. 53165/32268.1 .
La formalità è riferita al solo immobile pignorato

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** attiva, stipulata il 25/05/2000 a firma di Notaio Paolo Bonomi ai nn. 24262 di repertorio, iscritta il 06/06/2000 all'ADE, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 1 ai nn. 20267/4865, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: anni 30.

La formalità è riferita solamente a all'immobile pignorato

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/10/2000 a firma di SORIS S.P.A. ai nn. 615/2010 di repertorio, iscritta il 18/07/2010 all'ADE, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 1 ai nn. 38129/7231, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale su ingiunzione fiscale ex art. 47 e 77 D.P.R.602/1973.

Importo ipoteca: 31.784,12.

Importo capitale: 15.892,06.

La formalità è riferita al solo immobile pignorato

Ipoteca **legale** attiva, da ruolo il 18/04/2011 emessa da EQUITALIA NOMOS S.P.A. ai nn. 458/11011 di repertorio, iscritta il 27/04/2011 all'ADE, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 1, ai nn. 15441/2737, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Legale - ruolo (art.77 del D.P.R. N. 602del 1973).

Importo ipoteca: 236.820,44.

Importo capitale: 118.410,22.

La formalità è riferita al solo uimmobile pignorato

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/05/2000 a firma di Notaio Paolo Bonomo ai n. 24262 di repertorio, iscritta il 11/05/2020 all'ADE, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 1 ai nn. 14202/2272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in Rinnovazione.

Importo ipoteca: 309.874,14.
 Importo capitale: 103.291,389.
 La formalità è riferita al solo immobile pignorato

Ipoteca **giudiziale** attiva, atto giudiziario del 18/03/2025 a firma dell' Ufficio del Giudice di Pace di Torino, nn. 4512/2025 di repertorio, iscritta il 22/05/2025 all'ADE, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 1 ai nn. 22184/3939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingintivo .

Importo ipoteca: 10.000,00.
 Importo capitale: 4.596,00.
 La formalità è riferita al solo immobile pignorato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento del 23/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Torino ai nn. 11916 di repertorio, trascritto il 16/06/2025 all'ADE, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 1 ai nn. 26212/19848, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare - Ufficiale Giudiziario della Corte D'Appello di Torino del 23.05.2025 rep. n. 11916.

La formalità è riferita al solo immobile pignorato.

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: **€. 1.005,33**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 7.056,06**

Millesimi condominiali: **32**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento di Condominio atto di deposito rogito notaio Eugenio Crosio di Gassino Torinese in data 07.12.1966 registrato a Chivasso il 15.12.1966 al n. 2918

Ulteriori avvertenze:

Millesimi:

- millesimi generali 32
- illuminazione millesimi 38
- ascensore millesimi 41;
- riscaldamento mc. 276,90

Contenuti del Regolamento di Condominio

La casa di via Guido Reni 217 è individuata come lotto "A" nel Regolamento di Condominio.

Art. 1 , omissis..."Sull'area a passaggi pedonali e carrai e sull'area a cortili comuni hanno il più ampio diritto di passaggio pedonale e carraio tutti i lotti del comprensorio, ma su di essi è vietata ogni sosta ed ingombro, salvo la sosta temporanea nel cortile per il carico e scarico delle merci, ...omissis... per il solo tempo necessario per tali operazioni, senza peraltro impedire l'uso da parte di altri utenti.

Art. 12 - Diritti ed obblighi.

...omissis..."ai condomini è vietato:

...omissis..."2° Usufruire degli alloggi per impiantare delle cliniche mediche, gabinetti per cura di malattie infettive o contagiose, sedi di ritrovi e di partiti od associazioni, sale da ballo, scuola di musica o canto, adibirli a scopi immorali od illeciti.

3° Depositare sia negli alloggi che nelle cantine o emenante esalazioni sgradevoli o nocive, e materiale esplosivo.

4° Disporre dei locali per usi rumorosi o comunque contrari alla serenità, alla tranquillità o alla reputazione dello stabile.

11° Alienare le cantine separatamente dal proprio lotto salva cessione separata a favore del Condomini della casa.

...omissis.

Alleg.(6, 7)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La Signora Marina Gelsomino è proprietaria da data anteriore al 16.06.2005 (Trascrizione pignoramento del 16.05.2025).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di c/v, con atto stipulato il 25/05/2000 a firma di Notaio Paolo BONOMO ai nn. 24261/10050 di repertorio, registrato il 02/06/2000 a Torino 3 Ufficio delle Entrate ai nn. 5353 serie IV, trascritto il 06/06/2000 all'ADE, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 1 ai nn. 20266/11999.

Il titolo è riferito solamente a all'immobile pignorato.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non viene allegata la Licenza di Abitabilità poichè, pur compresa sul medesimo cartellino d'Archivio del civico numero 217 - 219 (numeri civici che corrispondono a corpi di fabbrica del medesimo isolato), poichè essa è riferita ad un edificio di cinque piani fuori terra e non 10 piani fuori terra com'è nello stato di fatto l'immobile in oggetto.

Sono presumibili errori presenti nell'Archivio di Registrazione ai quali non risulta possibile inserire correzioni visto il tempo trascorso di circa anni sessanta

L'immobile pignorato non risulta conforme al progetto a suo tempo approvato e come tale non è regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **2899**, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di Nuova costruzione, rilasciata il 12/12/1963.

Il titolo è riferito all'intera costruzione



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente della Città di Torino, elaborato da Vittorio Gregotti, Augusto Cagnardi e dagli uffici tecnici comunali, è stato approvato nel 1995 e s.m.i, l'immobile ricade in zona Zona urbana Consolidata Residenziale Mista

- Residenza R2 .

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di Edificabilità fondiaria mq./mq 1,00 (Alleg. 5).

La zona è da ritenersi satura sotto il profilo edilizio urbanistico

Il titolo è riferito solamente all'intero edificio condominiale



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: eliminazione di parti di divisori interni, soggiorno-ingresso, trasformazione di sgabuzzino in locale con doccia e lavabo, utiizzo di ex cucinino in locale lavanderia. (normativa di riferimento: D.P.R n. 380 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione di Comunicazione D'Inizio lavori Asseverata ad opere eseguite- D.P.R n. 380 , art. 36 e s.m.i..

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: € 1.000,00
- Diritti di segreteria: € 57,75

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 15

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato.

Si precisa che il locale avente accesso dalla camera padronale attrezzato con lavabo e doccia, ex-sgabuzzino, non è dotato di tazza e come tale da ritenersi coerente e conforme alle norme sanitarie vigenti.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di parte di divisori interni tra soggiorno ed ingresso, spostamento del vano porta dello sgabuzzino nella camera da letto, locale ora attrezzato di lavabo e doccia, uso dell'ex-cucinino a lavanderia. (normativa di riferimento: Regio Decreto -legge del 13 aprile 1939 n. 652 - Legge delega n. 39 del 2001))

Si rende necessario redigere Variazione Catastale per corretta rappresentazione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: € 70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 7

Questa situazione è riferita solamente all'immobile pignorato



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:





CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente della Città di Torino, elaborato da Vittorio Gregotti, Augusto Cagnardi e dagli uffici tecnici comunali, è stato approvato nel 1995 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita all'intero immobile

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Codice di Procedura Civile art. 832 in particolare)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita al solo immobile pignorato

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rende necessario adeguare l'impianto alle norme vigenti in materia (normativa di riferimento: Decreto Ministeriale n. 37/2008-Norma CEI 64-08).)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamenti ai sensi dei disposti normativi vigenti: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 2

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 10/91, D.P.R. 412/93, D.P.R. n. 74/2013, D.LGS. N. 48/2020,))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita all'edificio condominiale e relative derivazioni nell'immobile pignorato

BENI IN TORINO VIA GUIDO RENI 217, QUARTIERE MIRAFIORI NORD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a Torino, via Guido Reni 217, quartiere Mirafiori, di piena proprietà delle ***
DATO OSCURATO ***

L'appartamento è posto al piano sesto (7f.t.) con cantina al primo ed unico interrato della superficie commerciale di mq. 108.

L'alloggio è antistante la via Guido Reni ed il cortile interno, caratterizzato da due fronti direttamente ventilati ed areati.

Esso è individuato con il numero 26 nel Regolamento di Condominio, mentre la cantina è individuata con il numero 28 ed è così articolato: ampio ingresso apertesi sul lato destro sul living-cucina dotata di piccolo vano ad uso lavanderia (ex cucinino), tre camere sul lato sinistro all'ingresso, servizio igienico e locale apertesi sulla camera padronale dotato di lavabo e doccia senza tazza; sono presenti due balconi sul fronte della via e del cortile interno, oltre cantina al piano interrato corrispondente nello stato dei luoghi a quanto rappresentato sulla planimetria catastale.

Collocazione ambientale

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 9 di 20

Alloggio collocato in area periferica ad elevata urbanizzazione e ad edificazione intensiva intercorsa nella più parte nel corso degli anni Sessanta del Novecento con tipologie edilizie multipiano analoghe tra di loro.

Coordinate geografiche.

Torino: Clima e Dati Geografici

Altitudine 239

Minima 204

Massima 715

Escursione Altimetrica 511

Zona Altimetrica pianura

Altezza su livello del mare espressa in metri, Casa Comunale 239

Coordinate

Latitudine 45°4'41"16 N

Longitudine 07°40'33"96 E

Gradi Decimali 45,0781; 7,6761

Superficie 130,17 kmq

Classificazione Sismica, sismicità molto bassa

Clima

Gradi Giorno 2.617

Zona Climatica (a)E

La destinazione funzionale di zona è prevalentemente residenziale con la presenza di servizi di vicinato in misura non elevata e medie strutture commerciali di vendita.

L'accessibilità alla zona è buona; l'area è collocata nella direzione della tangenziale di corso Orbassano e del corso Sebastopoli.

La zona è adeguatamente servita di servizi ed infrastrutture con limitate problematiche di parcheggio.

L'area è da ritenersi urbanizzata a buon livello ed edificata nella più parte nel corso degli anni Sessanta del Novecento.

Non sono presenti nella zona attrazioni storico artistiche nè paesaggistiche.

Il Condominio (Alleg.1)

L'edificio condominiale è collocato in via Guido Reni prossimo alla piazza Omero; la via è molto ampia ed i fronti degli edifici estesi; essi definiscono un paesaggio ripetitivo di edificazioni intensive elevate a 10 ed oltre piani fuori terra.

Sulla via Guido Reni è collocato l'ingresso condominiale che reca portoncino di ferro verniciato e citofono di tipo comune.

Al piano terra sono localizzate attività commerciali mentre i rimanenti livelli di piano sono a destinazione residenziale.

La costruzione risale al 1963 ed è qualificabile di tipo medio sotto il profilo tipologico e funzionale.

L'edificio si presenta con facciate riferibili, quali finiture, alla sua epoca di costruzione: prospetti ultimati in klincher faccia vista, sotto-balconi tinteggiati, zoccolatura a tutt'altezza del piano terra di pietra tipo Sarizzo a spacco naturale; i prospetti lato cortile interno sono ultimati ad intonaco cementizio frattazzato a grana grossa.

Le ringhiere dei balconi sono metalliche a disegno semplice tinteggiate.

La struttura è di cemento armato con solai latero cementizi; il tetto è con ogni probabilità ligneo con manto di tegole semi-piane.

L'androne condominiale è di piccole dimensioni; il vano è dotato di ascensore collocato al livello rialzato, preceduto quindi da alcuni gradini antistanti il portoncino d'ingresso.

L'androne reca rivestimenti a doghe lignee sino ad un'altezza di circa ml. 2,40, le rimanenti porzioni sono semplicemente intonacate e tinteggiate.

Le pavimentazioni compresi i pianerottoli del vano scala, le alzate e le pedate della scala, sono di pietra tipo Botticino; le ringhiere poste a protezione della scala condominiale sono metalliche a bacchette verticali come il mancorrente.

La scala di accesso alla cantina reca pedate ed alzate cementizie.

Il piano cantinato è pavimentato in battuto cementizio e le pareti sono intonacate ad esclusione del

soffitto; la porta di accesso alla cantina è metallica.

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione, salva la verifica ai sensi dei disposti normativi vigenti di tutti gli impianti con particolare riferimento a quello elettrico.

L'alloggio e le relative pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al sesto piano (7° fuori terra), collocato sul lato destro del vano scala condominiale.

L'alloggio è così articolato: ampio ingresso aprentesi sulla cucina living con angolo cottura ora utilizzato quale lavanderia, segue sul medesimo lato il servizio igienico direttamente ventilato ed areato, mentre sul lato opposto sono presenti tre camere.

La camera padronale accede all'ex-sgabuzzino, ora locale dotato di lavabo e di doccia, con la conseguente chiusura del vano porta aprentesi un tempo sull'ingresso.

Sono presenti due balconi l'uno sul lato della via ed il secondo sul fronte del cortile interno.

E' presente una cantina pertinenziale corettamente rappresentata sulla planimetria catastale in riferimento allo stato dei luoghi.

L'appartamento documenta locali spaziosi ed una buona articolazione degli spazi con esposizione prevalente a nord-ovest.

L'altezza interna dei locali è pari a ml. 3,00.

Le pavimentazioni sono di materiale vinilico a finto legno esclusa la camera da letto compresa tra il salotto e la camera padronale che reca pavimentazione a marmettoni coevi all'epoca di costruzione dell'edificio e la camera padronale con palchetto di legno incollato a quadrotte riferibile anch'essa all'epoca di costruzione dell'immobile.

Il servizio igienico ed il locale con doccia e lavabo, aprentesi sulla camera da letto, recano pavimentazioni ceramiche e rivestimenti ceramici sino ad un'altezza di circa ml. 2,40; i materiali posti in opera sono di buona qualità relativamente recenti.

Il bagno padronale è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie compresa la vasca ad idromassaggio; le rubinetterie sono cromate valevoli; il servizio igienico documenta una ristrutturazione intercorsa circa vent'anni or sono.

Il locale avente lavabo e doccia aprentesi sulla camera da letto è privo di tazza e come tale consentito dalle norme sanitarie ed edilizie vigenti.

Il locale cucinino ora utilizzato quale lavanderia reca rivestimenti riferibili invece all'epoca di costruzione dell'immobile.

Le pavimentazioni dei balconi sono di gres ceramico antigelivo.

Le porte interne sono pregevoli lignee con ampie specchiature vitree satinat.

I serramenti esterni delle camere e del soggiorno sono recenti lignei con vetri a camera opacizzati mentre quelli del bagno e del cucinino sono coevi all'epoca di costruzione dell'edificio, da ripristinare.

Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni dotati di termovalvole.

L'acqua sanitaria è alimentata da boiler a gas di rete collocato nel vano lavanderia.

Gli impianti sono tutti da rivedere ai sensi dei disposti normativi vigenti..

La cantina

Essa è correttamente rappresentata sulle planimetrie catastali in riferimento allo stato dei luoghi.

La cantina reca porta d'ingresso metallica con pavimentazione di battuto cementizio e pareti intonacate al rustico; essa si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

La cantina ha altezza utile interna pari a ml. 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 362 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, Cat. A3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 1.008,38 Euro, indirizzo catastale, via Guido Reni 217, piano sesto, superficie catastale di mq.110, totale escluse le aree scoperte mq. 108, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Catastale del 28.08.2013 pratica n. TO 0318585 , bonifica identificativo catastale n. 231945.1/2013, costituita dalla soppressione della



particella 375 sub. 17 del foglio di mappa n. 96.

Coerenze: descritte a partire da nord ed in senso orario:

- ALLOGGIO - distacco da via Guido Reni, muri perimetrali su altra proprietà, distacco da cortile comune, vano scala, vano ascensore, altro alloggio del piano.
- CANTINA: cantina n. 29, corridoio comune e sottosuolo di via Guido Reni.
L'intero edificio sviluppa a 10 piani fuori terra ed un piano interrato.
- L'immobile è stato costruito nel 1963.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono Comune di Gugliasco a nord e di Orbassano ad ovest.

Si tratta di un'area consolidata della Città di natura periferica (asse di corso Allamano, tangenziale per Pinerolo).

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono limitati.

Sono inoltre presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante prossimo

tangenziale distante tangenziale di corso Allamano



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 12 di 20





km. 1

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è stato reperito il Certificato di prestazione Energetica. La sua obbligatorietà data il 1 luglio 2009.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: lignei recenti nelle camere obsoleti nel locale ad uso lavanderia e nel servizio igienico, con vetri a camera; avvolgibili in materiale plastico.

I serramenti recenti sono valevoli mentre quelli riferibili all'epoca di costruzione dell'immobile sono obsoleti.

infissi interni: a battente realizzati in legno massello ed ampie specchiature vitree satinat. in buone condizioni di manutenzione e di buona qualità

manto di copertura: realizzato in tegole semi-piane; la coibentazione con ogni probabilità non è presente.

Non sono state reperite pratiche edilizie relative alla manutenzione della copertura e del tetto o inerenti interventi di coibentazione.

pareti esterne: costruite in muratura a cassa vuota con coibentazione con ogni probabilità non presente.

La sua presenza non è documentata nella documentazione progettuale.

Il rivestimento è realizzato in klincher faccia vista su fronte della via Guido Reni, sul lato del cortile interno è presente intonaco frattazzato rustico a grana grossa..

pavimentazione interna: realizzata in materiale vinilico con finitura a finto legno, di buona qualità, camera con marmettoni, seconda camera palchetto incollato a quadrotte; nei servizi è presente pavimentazione ceramica di buona qualità.

portone di ingresso: a battente pieno realizzato in



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 13 di 20



legno; gli accessori presenti sono la sola serratura di sicurezza

rivestimento esterno: realizzato in klincher ed intonaco frattazzato del tipo rustico a grana grossa

rivestimento interno: posto nei servizi e nel locale ad uso lavanderia realizzati in ceramica valevole.

I materiali posti in opera nei servizi sono valevoli quelli della lavanderia obsoleti.

scaie: unico vano scala condominiale con rivestimento a doghe lignee ed intonaco a civile tinteggiato.

Degli Impianti:

ascensore: di tipo comune; la conformità è da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti, di capienza pari a persone quattro.

citofonico: di tipo comune e riferibile all'epoca di costruzione dell'immobile conformità: impianto da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti

elettrico: coerente per la destinazione d'uso a civile abitazione; il contatore è da 3 KW, monofase - 230 V in corrente alternata conformità, impianto da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti

idrico: di tipo comune mandate e ritorni con alimentazione di provenienza condominiale e rete di distribuzione comunale a monte; la rete di distribuzione è di tipo comune, la conformità è da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti -livello condominiale

termico: riscaldamento centralizzato con alimentazione a teleriscaldamento; i diffusori sono in radiatori comuni coevi all'epoca di costruzione dell'immobile dotati di termovalvole, la conformità è da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato, le pavimentazione sono di mattonelle di klincher antigelivo

copertura: lignea con ogni probabilità; non sono documentati interventi sulla copertura e sul tetto nelle pratiche edilizie

scaie interne: solai in opera realizzate in calcestruzzo

solai: latero cementizi

strutture verticali: struttura portante in cemento armato e solai laterocementizi

CONSISTENZA:



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



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
alloggio	105,00	x	100 %	=	105,00
balconi	8,00	x	25 %	=	2,00
cantina	5,00	x	20 %	=	1,00
Totale:	118,00				108,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 21/10/2025

Fonte di informazione: indagine di mercato

Descrizione: alloggio al piano sesto con cantina pertinenziale in buone condizioni di manutenzione riferibile anni Sessanta del Novecento

Indirizzo: via Guido Reni 215

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.716,05 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 118.150,00 pari a 1.458,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 21/10/2025

Fonte di informazione: indagine di mercato

Descrizione: alloggio residenziale in buone condizioni di manutenzione piano non con cantina pertinenziale

Indirizzo: via Romita 4

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 258.000,00 pari a 1.720,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 219.300,00 pari a 1.462,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 21/10/2025

Fonte di informazione: indagine di mercato

Descrizione: alloggio residenziale piano sesto in buone condizioni di manutenzione con cantina pertinenziale

Indirizzo: via Guido Reni 83

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.730,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 169.150,00 pari a 1.470,87 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/05/2025

Fonte di informazione: Espropriazione Immobiliare, 629/2024

Descrizione: Alloggio di circa 66 mq composto da zona giorno living, bagno, antibagno camera, ripostiglio e cantina. Dotato di ascensore, 1

Indirizzo: Via Guido Reni, 213, 10137 Torino TO, Italia Torino, TO

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 1.151,52 Euro/mq

Valore Ctu: 68.000,00 pari a: 1.030,30 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 68.000,00 pari a: 1.030,30 Euro/mq

Distanza: 35.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/10/2024

Fonte di informazione: Espropriazione immobiliare, 610/2022

Descrizione: Appartamento al piano quinto, con ascensore, composto da soggiorno, due camere, cucina, due bagni, disimpegno, cabina armadio, ripostiglio e tre balconi, oltre a vano cantina al piano interrato.

Indirizzo: Via Tempio Pausania, 39/26 Torino, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 183.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 243.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 243.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 202.00 m

Numero Tentativi: 1



SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 16 di 20



Gli elementi di confronto ai fini della valutazione del bene sono stati anche reperiti all'Agenzia delle Entrate, consultando i valori derivanti dalle vendite giudiziarie, eseguendo una ricerca sulle richieste immobiliari di zona.

Sono stati verificati gli atti di trasferimento nel periodo novembre 2024-dicembre 2024 nella zona di riferimento sul sito dell'Agenzia delle Entrate; la media dei valori unitari eseguita per cinque trasferimenti di immobili confrontabili, conduce ad un valore medio per unità di superficie di circa E/mq. 1.480,00 circa, valore confrontabile con quello stimato per l'immobile pignorato al di fuori della riduzione effettuata per la vendita giudiziale.

La seguente valutazione viene eseguita con riferimento alla norma UNI 11612 e s.m.i. relativa alla "stima del valore di mercato degli immobili" e con l'applicazione del Procedimento di stima comparativo, Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.

L'approccio all'applicazione del "valore di mercato" prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e deve tener conto delle relazioni tra i valori richiesti con particolare riferimento alla ricerca dei comparabili derivanti dall'osservazione del mercato immobiliare e quelli conseguiti che si attestano mediamente su valori minori in funzione delle trattative economiche intercorse.

Si terrà quindi in conto nella valutazione l'incidenza dei discostamenti che intercorrono tra i prezzi offerti e quelli effettivamente conseguiti a trattativa intercorsa.

La valutazione verrà condotta con riferimento alle informazioni che è risultato possibile assumere nella zona di collocazione degli immobili; per l'alloggio e relative pertinenze si terrà ancora conto dei coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi all'ubicazione, alla tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, della presenza di peculiarità, della consistenza, dello stato di occupazione, della dotazione di servizi ed infrastrutture di area.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, Ufficio del Registro di Torino 1, 3, ADE, Ufficio Provinciale di Torino Territorio, SPI Torino 1, Ufficio Tecnico del Comune di Torino, Agenzie Immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio della Città di Torino

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	118.150,00	219.300,00	169.150,00
Consistenza	108,00	81,00	150,00	115,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.716,05	1.720,00	1.730,43
Torino mese di settembre 2025	7,00	6,00	6,00	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	1.458,64	1.458,64	1.458,64
Torino mese di settembre 2025	4,3 %	5.080,45	9.429,90	7.273,45

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	--	---------------	---------------	---------------

Prezzo	118.150,00	219.300,00	169.150,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	39.383,33	-61.262,96	-10.210,49
Torino mese di settembre 2025	5.080,45	9.429,90	7.273,45
Prezzo corretto	162.613,78	167.466,94	166.212,96

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **165.431,23**

Divergenza: 2,90% < %

Si tratta di un appartamento valevole ma collocato in area residenziale intensiva edificata con consequenzialità nel corso degli anni Sessanta del Novecento per accogliere un numero di utenze elevato; si tratta di una zona poco personalizzata, funzionale, priva di qualità ambientali anche se la progettazione ha anche tentato la formazione in zona di una città giardino.

La qualità dell'appartamento è buona così l'articolazione dei suoi spazi interni ma si tratta di realtà edilizie collocate in ambito periferico con limitate caratterizzazioni sia sotto il profilo architettonico che ambientale.

L'area documenta un' offerta residenziale elevata.

L'appartamento è idoneo ad ospitare un nucleo di medie dimensioni offrendo anche una buona qualità dei servizi.

Il giudizio della scrivente è favorevole sull'appartamento meno sulla zona di collocazione pur avente buona funzionalità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,00 x 1.531,77 = **165.431,16**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 165.431,16

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 165.431,16

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata condotta con riferimento alle informazioni che è risultato possibile assumere nella zona di collocazione degli immobili; per l'alloggio e relative pertinenze si terrà ancora conto dei coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi all'ubicazione, alla tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, della presenza di peculiarità, della consistenza, dello stato di occupazione, della dotazione di servizi ed infrastrutture di area.

Limiti e modalità di svolgimento dell'incarico.

Le conclusioni del lavoro svolto devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni: le informazioni che costituiscono il supporto qualitativo e quantitativo della presente relazione sono state reperite mediante le ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Torino sul Comune di Torino, nonché dai dati emersi dai sopralluoghi eseguiti in situ.

La valutazione viene eseguita alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e non tiene quindi conto di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad esempio nuove normative di settore, variazioni della normativa urbanistica ed edilizia, fiscale, diversi scenari politici e sociali che possono influenzare i contenuti della presente sia peggiorativi che migliorativi).

Prima di fornire considerazioni, risposte, esplicitare i criteri estimativi. è necessario sottolineare che “il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di discrezionalità” che lo porterà ad attribuire al bene ed alle sue parti il valore ritenuto più aderente al caso di specie: e' importante avere presente tale concetto poiché i metodi dettati dalla disciplina estimativa non contemplano le innumerevoli circostanze che possano riguardare una stima ed è per questo che le valutazioni finali vengono sempre integrate e completate dal giudizio estimativo del professionista incaricato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino 1, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Comune di Torino, agenzie: Agenzie Immobiliari di zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio della Città 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 DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,00	0,00	165.431,16	165.431,16
				165.431,16 €	165.431,16 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Unico Lotto

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

€. 2.127,75

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

€. 163.303,41

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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:

€. 40.825,85

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 7.901,93

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 7.056,06



Arrotondamento del valore finale:



€. 0,57

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

€. 107.519,00

data 07/11/2025



il tecnico incaricato
Gabriella Margaira



tecnico incaricato: Gabriella Margaira

Pagina 20 di 20

