



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 573/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Simona GAMBACORTA



CUSTODE:

Dott.ssa Raffaella PONZO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026



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 17





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 573/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO Via Chivasso 19, quartiere Aurora, della superficie commerciale di 57,21 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di perizia è costituita da un appartamento posto al piano rialzato composto da ingresso, ripostiglio, bagno, tinello, cucinino, camera e balcone lato cortile. Completa l'unità una cantina al piano interrato. L'appartamento si presenta nel suo stato originario. E' dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni con contabilizzatori e termovalvole. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in metallo. le porte interne sono in legno tamburato con inserimenti in vetro. Il pavimento della camera è in legno nel resto dei locali sono presenti piastrelle in ceramica. I rivestimenti a parete di bagno e cucinino sono in piastrelle di ceramica. l'acqua calda è garantita da boiler elettrico installato nel bagno. all'esterno è presente un box metallico in cui è installato il contatore del gas per la cucina. la porta d'ingresso è in legno non è di tipo blindato, è quella originaria in legno con installata una serratura con punti di fissaggio a pavimento e soffitto. La cantina sembrerebbe priva dell'impianto di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 139 sub. 101 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 mq, rendita 519,04 Euro, indirizzo catastale: via Chivasso n.19, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/06/2013 prot. TO0230178 per bonifica identificativo catastale

Coerenze: Alloggio: nord cortile interno, ovest passaggio comune, sud via Chivasso e ad est con vano scala condominiale. Cantina: nord contro terra, a ovest contro terra, sud altra cantina a est corridoio comune e altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,21 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:	€. 48.712,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.600,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/05/2005 a firma di Uniriscossioni ai nn. 60584 di repertorio, iscritta il 28/06/2005 a Conservatoria RR.II. Torino 1 ai nn. 28086/6513, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e D.Lgs. 46/99.

Importo ipoteca: 15609,22.

Importo capitale: 7804,61

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2003 a firma di Notaio Fernanda Perosino ai nn. 43814/17876 di repertorio, iscritta il 27/11/2003 a Conservatoria RR.II. Torino 1 ai nn. 58747/11448, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2003 a firma di Notaio Perosino Fernanda ai nn. 43814/17876 di repertorio, iscritta il 31/10/2023 a Torino 1 ai nn. 45150/6361, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 60000.

Durata ipoteca: -.

Trattasi di rinnovo d'ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/08/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 19549/2025 di repertorio, trascritta il 19/08/2025 a Conservatoria RR.II. Torino 1 ai nn. 38323/28938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 23/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 15086/2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Conservatoria RR.II. Torino 1 ai nn. 32292/24328, 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: € 1.950,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.569,00

Millesimi condominiali: 77

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Il decreto ingiuntivo che ha dato origine al pignoramento e poi al procedimento di esecuzione deriva da ricorso per decreto ingiuntivo depositato il 17/05/2024, pertanto tutte le spese condominiali scadute reattive a gestione ordinaria, gestione riscaldamento e gestione straordinaria fino a tale data sono da considerarsi rientranti nel debito per il quale è incardinato il procedimento di esecuzione.

Sulla base della documentazione resa disponibile dall'amministratore si cercato di ricostruire la situazione debitoria successiva alla data del pignoramento.

Gestione ordinaria

Periodo dal 01.01.2024 al 31.12.2024 l'ammontare della gestione è pari a € 763,00 circa - l'amministratore non ha fornito dettaglio circa le rate scadute e pertanto si ritiene che la somma dovuta non sia stata pagata.

per il periodo 01.01.2025 al 31.12.2025, alla data di consegna della perizia non è stata ancora redatto il bilancio consuntivo del periodo. E' stato richiesto il bilancio preventivo del periodo che non è stato consegnato. Péér poter procedere con il deposito della perizia si assume per il periodo in oggetto una somma prossima a quella dell'anno precedente stabilita a forfait in 800,00 euro.

Il debito complessivo ammonta ad oggi a € 1563,00

Gestione riscaldamento

Periodo dal 15.10.2024 - 15.04.2025 la gestione ammonta a € 1188 euro circa per un debito della medesima somma.

Periodo dal 15.10.2025 - 15.04.2026 la gestione ammonta a € 1279 euro circa per un debito ad oggi scaduto di € 1087,00 circa. L'ultima rata scade al 10/3/26 per un importo di € 192,00 che con ogni probabilità andrà anch'essa a scadere senza saldo.

Il debito totale della gestione ammonta ad oggi a € 2275,00 circa.

Gestione straordinaria

Risultano eseguiti lavori su impermeabilizzazioni, nel periodo successivo al deposito del ricorso e più precisamente, dal 01.06.2024 al 31.07.2024 per complessivi circa 758 euro, non è stato indiato se saldato o meno si presume scaduto.

Pertanto in merito alle spese condominiali, ad oggi, esisterebbe un debito complessivo di: € 1.563 + € 2.275 + € 758 = 4.569,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile pubblico, con atto stipulato il 17/11/2003 a firma di Notaio Fernanda Perosino ai nn. 43813/17875 di repertorio, trascritto il 27/11/2003 a Conservatoria RR.LL. Torino 1 ai nn. 58746/38597

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **926/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/01/1957 con il n. 1957-1-10948 di protocollo

Licenza Edilizia N. **1315/1959**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla licenza edilizia n. 926/1957, presentata il 20/04/1959 con il n. 1958-1-21164 di protocollo

Licenza Edilizia N. **3216/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a licenza edilizia n. 926/1957 e n. 1315/1959, presentata il 04/01/1961 con il n. 1961-1-160012 di protocollo, agibilità del 12/02/1962 con il n. 38 di protocollo

Licenza Edilizia N. **1169/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante a Licenze Edilizie n. 926/1957 e 1315/1958, presentata il 05/03/1959 con il n. 1729 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le difformità riguardano anche la cantina, sul titolo edilizio originario non erano state indicate le tramezzature di divisione delle varie cantine.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni all'unità abitativa, lievi modifiche della sagoma esterna probabilmente rientranti in tolleranze costruttive (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA/SCIA in sanatoria (per la sola parte delle difformità interne all'abitazione). Le difformità relative al fabbricato possono essere regolarizzate con una sanatoria/attestazione stato legittimo promossa dal condominio.

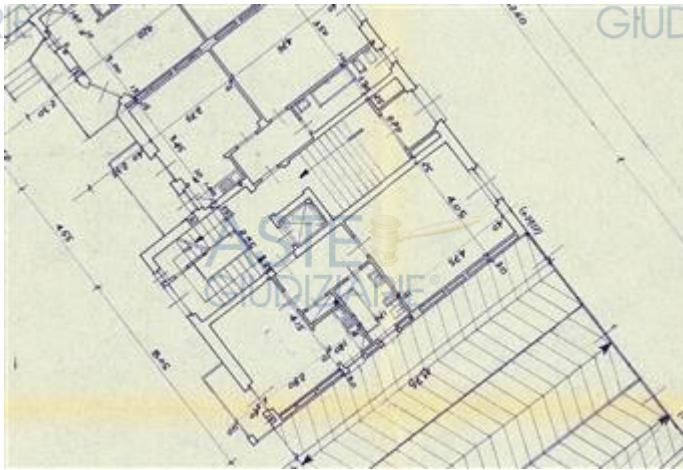
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg..

Le difformità interne all'abitazione possono essere regolarizzate autonomamente dall'eventuale aggiudicatario ai costi stimati. Quanto alle difformità della cantina, e quelle relative alle dimensioni esterne del fabbricato potranno essere regolarizzate solo con una pratica promossa dal condominio., il cui costo non è al momento stimabile.



Estratto tavola titolo edilizio



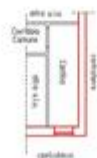
Rilievo dell'unità immobiliare



Difficoltà edilizie
Unità imm. fg. 1184 part. 139 sub. 101
Piano terra



Piano interrato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difficoltà: diversa distribuzione degli spazi interni, diversa consistenza della cantina

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

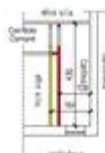
- Denuncia Docfa: €.850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Difformità catastale
Unità imm. Ig. 1184 part. 139 sub. 101
Piano terra



Piano interrato



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G.C.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TORINO VIA CHIVASSO 19, QUARTIERE AURORA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Chivasso 19, quartiere Aurora, della superficie commerciale di **57,21** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di perizia è costituita da un appartamento posto al piano rialzato composto da ingresso, ripostiglio, bagno, tinello, cucinino, camera e balcone lato cortile. Completa l'unità una cantina al piano interrato. L'appartamento si presenta nel suo stato originario. E' dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni con contabilizzatori e termostati. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e avvolgibili in metallo. le porte interne sono in legno tamburato con inserimenti in vetro. Il pavimento della camera è in legno nel resto dei locali sono presenti piastrelle in ceramica. I rivestimenti a parete di bagno e cucinino sono in piastrelle di ceramica. l'acqua calda è garantita da boiler elettrico installato nel bagno. all'esterno è presente un box metallico in cui è installato il contatore del gas per la cucina. la porta d'ingresso è in legno non è di tipo blindato, è quella originaria in legno con installata una serratura con punti di fissaggio a pavimento e soffitto. La cantina sembrerebbe priva dell'impianto di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di

tecnico incaricato: Geom. Massimo PIZZA

Pagina 8 di 17



270. Identificazione catastale:

- foglio 1184 particella 139 sub. 101 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 mq, rendita 519,04 Euro, indirizzo catastale: via Chivasso n.19, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 17/06/2013 prot. TO0230178 per bonifica identificativo catastale

Coerenze: Alloggio: nord cortile interno, ovest passaggio comune, sud via Chivasso e ad est con vano scala condominiale. Cantina: nord contro terra, a ovest contro terra, sud altra cantina a est corridoio comune e altra cantina.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1961.



Camera da letto



Bagno



ASTE
GIUDIZIARIE®



Ripostiglio

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tinello

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cucinino



Porta ingresso cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

tecnico incaricato: Geom. Massimo PIZZA

Pagina 10 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto aerea



Foto aerea di dettaglio

ASTE
GIUDIZIARIE

al di sotto della media

scarso

scarso

scarso

ASTE
GIUDIZIARIE

mediocre

mediocre

mediocre

A graphic featuring a grid of stars in various colors (yellow, orange, red) arranged in rows and columns. Overlaid on this grid is the text 'ASTE GIUDIZIARIE' in a large, blue, serif font. To the right of the text, there is a small illustration of a gavel resting on a stack of books. The stars are arranged in a way that suggests a rating system, with some stars being yellow, some orange, and some red, indicating different levels of quality or performance. The text 'ASTE GIUDIZIARIE' is prominently displayed in the center, with the words 'ASTE' and 'GIUDIZIARIE' stacked vertically. The gavel and books are positioned to the right of the text, adding a legal or judicial context to the graphic.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



Facciata verso via Chivasso



Dettaglio facciata verso via Chivasso

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

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



ASTE
GIUDIZIARIE®



Dettaglio facciata verso corsia d'ingresso al cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Atrio ingresso scale condominiali

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dettaglio pianerottolo e porta d'ingresso all'unità in oggetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



[361,44 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020.200536.0016 registrata in data 10/12/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: Geom. Massimo PIZZA

Pagina 12 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

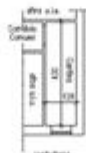
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	54,00	x	100 %	=	54,00
Superficie balcone	4,20	x	30 %	=	1,26
Superficie cantina	7,80	x	25 %	=	1,95
Totale:	66,00				57,21

Stato attuale
Unità imm. fg. 1184 part. 139 sub. 101

Piano terra



Piano interrato



Rilievo dell'unità immobiliare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: Comparabilia.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Chivasso 19A

Superfici principali e secondarie: 81

tecnico incaricato: Geom. Massimo PIZZA

Pagina 13 di 17



Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 987,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/10/2022

Fonte di informazione: Comparabilitalia.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Chivasso 19A

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 864,86 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/01/2023

Fonte di informazione: Comparabilitalia.it

Descrizione: Appartamento

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 952,38 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	80.000,00	64.000,00	100.000,00
Consistenza	57,21	81,00	74,00	105,00
Data [mesi]	0	36,00	40,00	37,00
Prezzo unitario	-	987,65	864,86	952,38
Stato manutenzione unità	5,00	7,00	5,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	66,67	53,33	83,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	864,86	864,86	864,86
Stato manutenzione unità		4.000,00	4.000,00	4.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

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

tecnico incaricato: Geom. Massimo PIZZA

Pagina 14 di 17



Prezzo	80.000,00	64.000,00	100.000,00
Data [mesi]	2.400,00	2.133,33	3.083,33
Prezzo unitario	-20.575,14	-14.521,08	-41.331,89
Stato manutenzione unità	-8.000,00	0,00	-8.000,00
Prezzo corretto	53.824,86	51.612,25	53.751,44

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **53.062,85**

Divergenza: 4,11% < **10%**

Considerando che dei dati immobiliari, per quanto riferiti a reali compravendite non si conoscono del tutto le caratteristiche interne delle unità di ritiene che la divergenza massima appesa possa essere innalzata al 5%. Restituisce comunque una valutazione basata su reali compravendite passate e non su offerte in vendita molto più aleatorie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,21 x 927,51 = **53.062,85**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.062,85**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.062,85**

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 avvengono simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...i n 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 Vari, ed inoltre: Comparabilitalia.it

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	57,21	0,00	53.062,85	53.062,85
				53.062,85 €	53.062,85 €

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

€. 4.350,00

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

€. 48.712,85

tecnico incaricato: Geom. Massimo PIZZA

Pagina 16 di 17

**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:

€. 3.500,00

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

€. 4.569,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 43,85

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

€. 40.600,00

data 10/02/2026



il tecnico incaricato
Geom. Massimo PIZZA

