



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 372/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO



CUSTODE:

Avv. Erika AMERIO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/09/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Daniela De Salvia

CF:DSLNL72C68H3550

con studio in TORINO (TO) CORSO A. TASSONI 25 SC. A

telefono: 0114310113

fax: 0114310113

email: danieladesalvia@libero.it

PEC: daniela.desalvia@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 372/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a VILLASTELLONE via Como 27/A, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **203,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una villatta unifamiliare su tre livelli (piano seminterrato-piano rialzato e piano sottotetto) circondata da area a verde e delimitata da cancellata. L'accesso avviene dalla Via Como al n.c. 27/A. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato disabitato (da almeno tre anni). L'inutilizzo è risultato subito evidente dalla quantità di vegetazione spontanea (edera) che ha infestato completamente i prospetti esterni, impedendo la possibilità di accedere dalla scala che dal livello stradale consente di raggiungere l'unità abitativa al piano rialzato. E' stato possibile entrare nell'immobile passando dal tunnel che immette all'interno del dell'autorimessa al piano seminterrato.

Il piano seminterrato si compone di locale autorimessa e di locale CT (con caldaia e boiler) per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria. La pavimentazione dei locali è in battuto di cemento. Sono presenti aperture verso l'esterno che consentono l'illuminazione naturale. Dal piano seminterrato si accede al piano rialzato per mezzo di scala interna.

Il piano rialzato si compone di ingresso, corridoio, soggiorno, tintello con cucinino, due camere e bagno, Non visibile durante il sopralluogo (a causa della vegetazione) il porticato ed il terrazzo antistante la parte abitativa.

La parte abitativa al piano rialzato è pavimentata in parte in piastrelloni con spezzoni di marmo ed in parte in piastrelle di ceramica. Il cucinino dispone di pareti rivestite in piastrelle con lavabo in ceramica e zona cottura. Il bagno è dotato di finestra ed è pavimentato e rivestito a parete in piastrelle di ceramica di tonalità chiara. Dispone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari quali: lavandino, vaso a sedile con vaschetta esterna, bidet e piatto doccia con box in vetro.

Dal piano rialzato si accede al piano sottotetto non abitabile, in parte al grezzo ed in parte rifinito. Il piano dispone di locale lavanderia, di fatto arredato a bagno (con vaso a sedile, lavandino e piatto doccia con box).

Le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono in legno e vetri (non performanti dal punto di vista energetico).

Lo stato di abbandono dell'immobile ha procurato anche situazioni di compromissione delle pareti interne con muffe diffuse. Non è stato possibile accertare l'effettivo funzionamento degli impianti.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione dell'elaborato planimetrico con dimostrazione sub assegnati (*Allegato 1*), delle planimetrie catastali in atti (*Allegato 2*), delle rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi rilevato (*Allegato 3 - 2 tavole*) e delle *fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 23*.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-R-1, ha un'altezza interna di PS1 - m. 2,47 - PR - m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 213 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: via Como, 27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato: via Como, particelle 965-1307-1258 e 915 dello stesso Foglio 21 a Catasto Terreni.



- foglio 21 particella 213 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 84 mq, rendita 334,04 Euro, indirizzo catastale: via Como, 27, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato: via Como, particelle 965-1307-1258 e 915 dello stesso Foglio 21 a Catasto Terreni.

- foglio 21 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 336, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/11/2007 Pratica n. TO0661518 in atti dal 19/11/2007

Coerenze: dell'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato: via Como, particelle 965-1307-1258 e 915 dello stesso Foglio 21 a Catasto Terreni.

Si precisa che a C.F. il cortile di pertinenza è identificato al Foglio 21 particella 213 sub 104 come b.c.n.c. comune ai sub 1 e 2 del Foglio 213 (subalterni pignorati).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,69 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:	€. 147.113,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/09/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Immobile risulta disabitato da almeno 3 anni ed a disposizione della proprietà esecutata che risiede altrove (*Allegato 12*). Presenti all'interno dell'immobile arredi e suppellettili.

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 **volontaria** attiva, stipulata il 11/02/2015 a firma di Notaio Marco Valente ai nn. 77213/23689 di repertorio, iscritta il 17/12/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 44464/7136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico concessione a garanzia apertura di credito.

Importo ipoteca: €165.000,00.

Importo capitale: € 110.000,00.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1: Immobile 1 Comune di Villastellone (TO) a C.F. Foglio 21 particella 213 sub 1 - Immobile n. 2 Comune di Villastellone (TO) a C.F. Foglio 21 particella 213 sub 2.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.

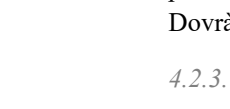


4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2025 a firma di Tribunale di Torino - Ufficiale Giudiziario ai nn. 13088 di repertorio, trascritta il 17/06/2025 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 26574/19855, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Torino .

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1: Immobile 1 Comune di Villastellone (TO) a C.F. Foglio 21 particella 213 sub 1 - Immobile 2 Comune di Villastellone (TO) a C.F. Foglio 21 particella 213 sub 2.

Dovrà procedersi alla cancellazione totale della formalità.



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 pignorato è indipendente.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Copia dell'atto di provenienza a favore del debitore (*Allegato 7*).



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 01/07/2002 a firma di Notaio Renata PINI ai nn. 80.368/14.641 di repertorio, trascritto il 12/07/2002 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 29973/20467.





Il titolo è riferito solamente a Comune di Villastellone (TO) - Via Como n. 27/A - Fabbricato al Foglio 21 particella 213 subalterno 1 e subalterno 2 entrostante appezzamento di terreno al Foglio 21 particella n. 213 della superficie catastale di mq. 383.

Attenzione: parte del terreno, per la superficie di mq. 47 è stato in seguito scorporato (assumendo l'identificativo come area urbana a C.F. al Foglio 21 particella 213 sub 105) e venduto con atto di permuta a rogito Notaio Leonardo Cappetta in data 05.04.2008 Rep. n. 55591/13931 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 11.04.2008 ai n.ri 18014/11727.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso Edilizio N. **620** e successive varianti, per lavori di Edificazione , rilasciata il 07/02/1963 con il n. 620 di protocollo

Permesso edilizio N. **870**, per lavori di Variante, rilasciata il 06/07/1967 con il n. 870 di protocollo

Autorizzazione Abitabilità N. **260**, agibilità del 30/12/1967 con il n. 260 di protocollo

Licenza Edilizia N. **1413**, per lavori di apertura passo carraio e apertura tetto con formazione lucernari, rilasciata il 20/05/1974 con il n. 1413 di protocollo

S.C.I.A. in sanatoria N. **1999**, per lavori di per interventi realizzati il 15.09.1974 - Demolizione e ricostruzione tramezzi interni, presentata il 25/02/2020 con il n. 1999 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Interrotti i termini di procedura per richiesta documenti integrativi. Gli stessi non sono stati prodotti.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale di Revisione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvata con D.G.R. n. 50-1033 del 09/02/2015 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 7 del 19/02/2015, l'immobile ricade in zona RQ9.C. Norme tecniche di attuazione ed indici:

N.T.A. - "*Articolo 3.3.7: Nucleo storico - Complessi di impianto recente privi di interesse storico - artistico ed ambientale RQn°lettera*"

Si richiama integralmente l'allegato alla presente denominato "Estratto urbanistico" .

. Il titolo è riferito solamente al Foglio 21 particella 213



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione e ricostruzione, probabili aumenti di volume, modifiche prospetti, cambio d'uso (da cantina ad autorimessa), realizzazione parti in c.a. senza il





deposito di calcoli strutturali. (normativa di riferimento: Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed in particolare l'Art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 aggiornato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA ART. 23

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi, diritti di segreteria, sanzioni, oneri dei professionisti - costo presumibile ed indicativo: € 20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a l'intero edificio insistente sulla particella 213 del Foglio 21.

Per procedere alla sanatoria occorrerà la verifica delle strutture in cemento armato realizzate senza calcoli strutturali e permessi. Un puntuale costo per la sanatoria potrà determinarsi solo all'avvio della pratica edilizia.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Totale difformità della sagoma, distribuzione, destinazione e dei piani (normativa di riferimento: Ai sensi del dell'art. 19 del Decreto-Legge n. 78 del 31.05.2010 - convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30.07.2010 (in G.U. il 30.07.2010 al n. 176 del 30.07.2010))

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali e onorario del professionista: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a completamento della pratica edilizia

Questa situazione è riferita solamente a l'intero edificio insistente sulla particella 213 del Foglio 21



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VILLASTELLONE VIA COMO 27/A, QUARTIERE CENTRO STORICO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VILLASTELLONE via Como 27/A, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **203,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una villatta unifamiliare su tre livelli (piano seminterrato-piano rialzato e piano sottotetto) circondata da area a verde e delimitata da cancellata. L'accesso avviene dalla Via Como al n.c. 27/A. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato disabitato (da almeno tre anni). L'inutilizzo è risultato subito evidente dalla quantità di vegetazione spontanea (edera) che ha infestato completamente i prospetti esterni, impedendo la possibilità di accedere dalla scala che dal livello stradale consente di raggiungere l'unità abitativa al piano rialzato. E' stato possibile entrare nell'immobile passando dal tunnel che immette all'interno del dell'autorimessa al piano seminterrato.





Il piano seminterrato si compone di locale autorimessa e di locale CT (con caldaia e boiler) per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria. La pavimentazione dei locali è in battuto di cemento. Sono presenti aperture verso l'esterno che consentono l'illuminazione naturale. Dal piano seminterrato si accede al piano rialzato per mezzo di scala interna.

Il piano rialzato si compone di ingresso, corridoio, soggiorno, tintello con cucinino, due camere e bagno, Non visibile durante il sopralluogo (a causa della vegetazione) il porticato ed il terrazzo antistante la parte abitativa.

La parte abitativa al piano rialzato è pavimentata in parte in piastrelloni con spezzoni di marmo ed in parte in piastrelle di ceramica. Il cucinino dispone di pareti rivestite in piastrelle con lavabo in ceramica e zona cottura. Il bagno è dotato di finestra ed è pavimentato e rivestito a parete in piastrelle di ceramica di tonalità chiara. Dispone di tutti gli apparecchi igienico-sanitari quali: lavandino, vaso a sedile con vaschetta esterna, bidet e piatto doccia con box in vetro.

Dal piano rialzato si accede al piano sottotetto non abitabile, in parte al grezzo ed in parte rifinito. Il piano dispone di locale lavanderia, di fatto arredato a bagno (con vaso a sedile, lavandino e piatto doccia con box).

Le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono in legno e vetri (non performanti dal punto di vista energetico).

Lo stato di abbandono dell'immobile ha procurato anche situazioni di compromissione delle pareti interne con muffe diffuse. Non è stato possibile accertare l'effettivo funzionamento degli impianti.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione dell'elaborato planimetrico con dimostrazione sub assegnati (*Allegato 1*), delle planimetrie catastali in atti (*Allegato 2*), delle rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi rilevato (*Allegato 3 - 2 tavole*) e delle *foto*grafie in *jpeg dalla n. 01 alla n. 23*.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-R-1, ha un'altezza interna di PS1 - m. 2,47 - PR - m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 213 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 555,19 Euro, indirizzo catastale: via Como, 27, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato: via Como, particelle 965-1307-1258 e 915 dello stesso Foglio 21 a Catasto Terreni.

- foglio 21 particella 213 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 84 mq, rendita 334,04 Euro, indirizzo catastale: via Como, 27, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato: via Como, particelle 965-1307-1258 e 915 dello stesso Foglio 21 a Catasto Terreni.

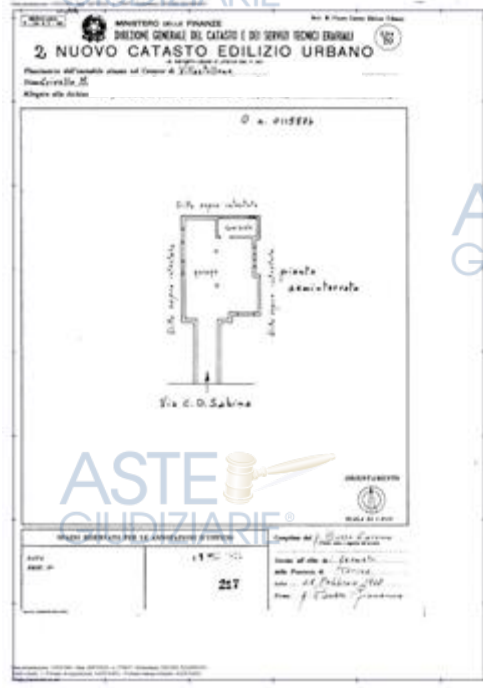
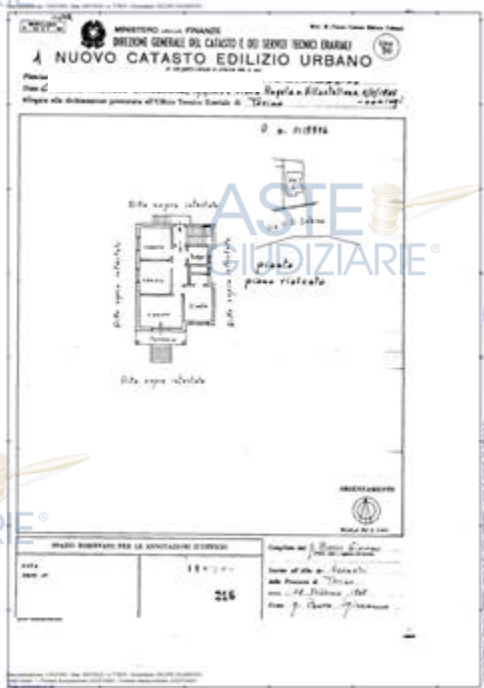
- foglio 21 particella 213 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 336, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/11/2007 Pratica n. TO0661518 in atti dal 19/11/2007

Coerenze: dell'appezzamento di terreno su cui insiste il fabbricato: via Como, particelle 965-1307-1258 e 915 dello stesso Foglio 21 a Catasto Terreni.

Si precisa che a C.F. il cortile di pertinenza è identificato al Foglio 21 particella 213 sub 104 come b.c.n.c. comune ai sub 1 e 2 del Foglio 213 (subalterni pignorati).

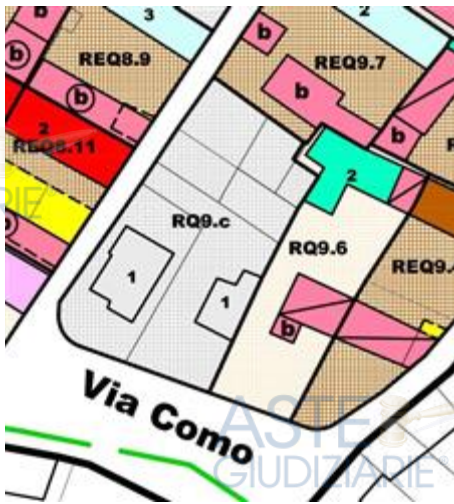
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ZONA TERR.	SIMBOLOGIA	ZONE NORM.	DENOMINAZIONE ZONA URBANISTICA	ARTICOLO DI RIFERIMENTO DELLE N.T.A.
CENTRO STORICO	RSQ	RSQ	Residenziale Storico	3.3.3
	REQ	REQ	Complessi con impianto edilizio da recuperare	3.3.4
	RCQ	RCQ	Ristrutturazione edilizia Condizionata	3.3.5
	RQ.n*	RQ.n*	Complessi di interesse ambientale già recuperati	3.3.6
	RQ.I	RQ.I	Recente impianto privo di valore ambientale	3.3.7
	VQ	VQ	Verde di arredo urbano e attrezzato	3.2.6
	SQ	SQ	Servizi pubblici	3.2.6
	PQ	PQ	Parcheggi pubblici	3.2.6
			Aree VQ, SQ, PQ in progetto	



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 800 metri

al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:

al di sotto della media

al di sotto della media

al di sotto della media





stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



scarso
al di sotto della media
al di sotto della media
al di sotto della media

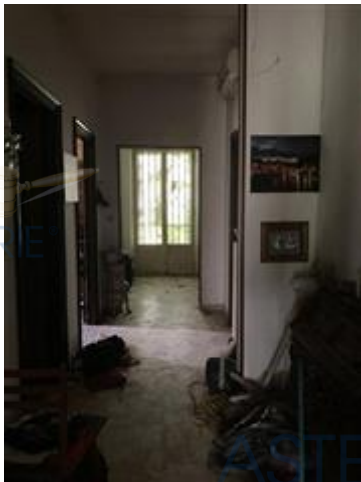


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte hanno consentito di escludere che l'unità abitativa pignorata sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale in cui è compreso l'immobile pignorato.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale autorimessa - stato di fatto	96,23	x	50 %	=	48,12
Corridoio di accesso all'autorimessa - stato di fatto	21,32	x	25 %	=	5,33
Locale C.T. - stato di fatto	4,00	x	25 %	=	1,00
Vano scala - stato di fatto	8,75	x	100 %	=	8,75
Abitazione al piano rialzato - stato di fatto	104,59	x	100 %	=	104,59
Terrazzo-scale e porticato - stato di fatto	37,70	x	15 %	=	5,66
Locali sottotetto non abitabile con lavanderia - stato di fatto	82,00	x	25 %	=	20,50
Restante area esterna a verde - stato di fatto	195,00	x	5 %	=	9,75
Totale:	549,59				203,69

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

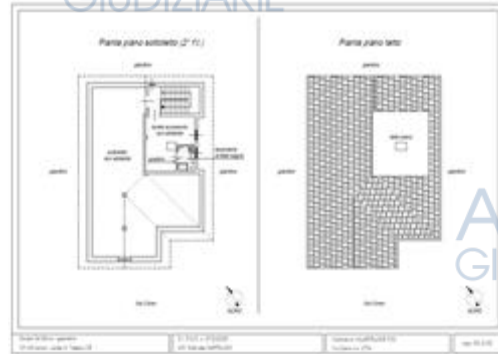
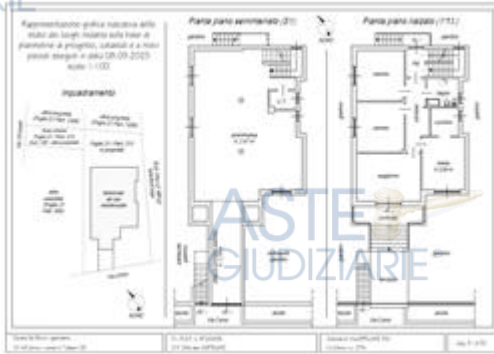
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Unifamiliare terra-tetto

Indirizzo: Carignano centro

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 144.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 129.600,00 pari a 810,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Carignano - Frazione Gorra

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 185.000,00 pari a 1.057,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 148.000,00 pari a 845,71 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Daniela De Salvia

Pagina 11 di 14





Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

La valutazione è stata effettuata con il metodo della comparazione diretta, individuando elementi comparativi attraverso ricerche di mercato svolte presso locali agenzie di intermediazione immobiliare, comparando il compendio in garanzia con beni simili o verosimilmente assimilabili in vendita nella zona di ubicazione del cespite. Il valore medio al mq è stato rilevato anche attraverso un'analisi di mercato, condotta con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare. La media dei valori comparativi reperiti ha subito una riduzione percentuale del 10 e del 15% in funzione del margine di sconto durante la trattativa di compravendita ed in considerazione delle caratteristiche in termini di distanza e/o condizioni manutentive degli immobili comparativi individuati migliori rispetto l'immobile valutato.

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "distoTMD5".

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	129.600,00	148.000,00
Consistenza	203,69	160,00	175,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	900,00	1.057,14

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	810,00	810,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		129.600,00	148.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		35.388,90	23.238,90
Prezzo corretto		164.988,90	171.238,90

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **168.113,90**

Divergenza: **3,65%** < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 203,69 x 825,34 = **168.113,50**





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 168.113,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 168.113,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Principi di valutazione

Nell'effettuazione del seguente rapporto di valutazione si sono tenuti presenti i seguenti principi (previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa): valutativo, del prezzo, della previsione, dello scopo, di ordinarietà, di comparazione, di HBU Highest and Best Use, del valore atteso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Villastellone, agenzie: immobiliare.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	villa singola	203,69	0,00	168.113,50	168.113,50
				168.113,50 €	168.113,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 21.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 147.113,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: €. 14.711,35

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00



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

€. 1.200,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 202,15

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

€. 131.000,00

data 30/09/2025



il tecnico incaricato
Daniela De Salvia

