



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 633/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA VITTORIA CHIAVAZZA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**GEOM. LUIGI GIACONE**

CF:GCNLGU56P28C404Q

con studio in PINEROLO (TO) CORSO TORINO 18

telefono: 012176412

fax: 012176412

email: geom.luigi.giacone@gmail.com

PEC: luigi.giacone@geopec.it

tecnico incaricato: GEOM. LUIGI GIACONE

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 633/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TORINO STRADA DEL FORTINO 30, frazione CIRCOSCRIZIONE 7-AURORA/VALDOCCO, della superficie commerciale di **46,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è posto in stabile condominiale, di 37 unità immobiliari, a sei piani fuori terra, un piano seminterrato oltre a piano interrato, realizzato nei primi anni 50 del secolo scorso avente struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura. L'accesso ai vari piani avviene tramite scala comune con gradini in marmo e ringhiera in elementi metallici a cui si accede dall'esterno tramite l'androne al piano terreno lato strada. L'immobile non è provvisto di ascensore. Le facciate lato strada è finita ad intonaco tinteggiato ed in parte, piano terra, con rivestimento in lastre di marmo. L'altra facciata lato cortile risulta unicamente tinteggiata. Le parti comuni interne sono in normale stato di manutenzione salvo il deterioramento per uso, mentre le facciate, in particolare lato strada necessitano di lavori di manutenzione ordinaria per ripristino parti di intonaco e tinteggiatura. Al piano cantina le parti comuni e la cantina stessa presentano pareti in mattoni non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1182 particella 53 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL FORTINO n. 30, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Appartamento: vuoto su strada del Fortino, altra u.i., vano scala, vuoto su cortile, altra u.i.; Cantina: sottosuolo strada del fortino, altra u.i., corridoio comune, altra u.i. a due lati N.B.: A TALE UNITA' IMMOBILIARE COMPETE QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI A 49/1000 SUI LOCALI ADIBITI A PORTINERIA E CENSITI IN CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: FOGLIO 1182 N. 53 SUB 7 ZONA CENS. 1 CAT. A/4 CLASSE 3 VANI 2,5 RENDITA EURO 232,41 STRADA DEL FORTINO N. 30 PIANO T INTESTATA A: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprietà 1/1

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 (UNO SEMINTERRATO) piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

**A.1** cantina, composto da UN VANO.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>46,84 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,80 m²</b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 52.304,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 50.000,00

Data di conclusione della relazione: 09/09/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 05/08/2024 come concordato con il Custode è avvenuto il primo tentativo di accesso agli immobili, ma non è stato possibile in quanto l'esecutato non ha consentito l'accesso (vedasi verbale Custode allegato). A seguito istanza accesso forzoso da parte del Custode, in data 04/09/2024, con l'ausilio della Forza Pubblica, è stato possibile prendere visione dell'immobile, procedendo al rilievo di alcune misure ed effettuazione di riprese fotografiche. Come indicato nel verbale dal Custode a cui si rinvia, l'alloggio pare occupato dal debitore e da alcuni suoi famigliari con la presenza di arredi. Risultano non attive le utenze gas ed elettrica.

Da verifiche effettuate presso Agenzia Entrate a tutto il 02/09/2025 non risultano contratti di affitto relativi all'immobile oggetto di esecuzione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1" con aggiornamento al 23/5/2025

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

immobili: TORINO-Strada del Fortino n.30

CF F.1182 n° 53 sub.23 Ps1-2° A/3 vani 3

ex CF F.173 n° 595 sub.23 2°P. A/3 vani 3

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da cancellare o non opponibili all' acquirente:

1) ipoteca VOLONTARIA iscritta il 4/7/2008 ai n° 28977 / 6109

a favore: UNICREDIT BANCA per la CASA s.p.a. / Milano cf-13263930150

contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

grava: TORINO CF F.173 n° 595 sub.23

2) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto il 13/9/2023 ai n° 38113 / 29636

a favore: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per 1/1

grava: TORINO CF F.173 n° 595 sub.23

ONERI di CANCELLAZIONE PRESUNTI: € 329,00

---€ 35,00 ipoteca volontaria

---€294,00 pignoramento

#### OSSERVANZA:

REGOLAMENTO di CONDOMINIO rog. Not. Emprin Gilardini del 7/5/54 reg.

Torino 11/5/54 n° 20476

DALLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO USI CIVICI ONLINE DELLA REGIONE PIEMONTE GLI IMMOBILI NON RISULTANO GRAVATI DA USO CIVICO.

GLI IMMOBILI IN OGGETTO NON RISULTANO ESSERE STATI OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA. PERTANTO NON SUSSISTONO I PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' ART 1 COMMI 376-377-378 LEGGE 178/2020.

#### 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:

regolamento condominio.

Vedi OSSERVANZA al punto 4

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva.

Vedi formalità al punto 4\_1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Vedi formalità punto 4\_2

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:

€. 1.400,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 5.575,38

Millesimi condominiali:

49

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: regolamento condominio

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Visure ipotecarie effettuate presso l' "Agenzia Entrate S.P.I. di "TORINO 1" con aggiornamento al 23/5/2025

esecutato: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1

immobili: TORINO-Strada del Fortino n.30

CF F.1182 n° 53 sub.23 Ps1-2° A/3 vani 3

ex CF F.173 n° 595 sub.23 2°P. A/3 vani 3

Provenienza:

atto rog. Not. Francesca Ciluffo del 18/6/08 rep.24347/11844, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 4/7/2008 ai n° 28976/19109

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* celibe, acquisto' in piena proprieta' da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

TORINO-Strada del Fortino n.30

-2°P. alloggio composto da una camera, cucina, gabinetto con bagno, ripostiglio ed ingresso

-P.sotterraneo un locale ad uso cantina

CF F.173 n° 595 sub.23 2°P. A/3 vani 3

E' altresì compreso nella vendita il diritto di comproprietà' per la quota di 49/2000 dei locali adibiti a portineria, censiti:

CF F.173 n° 595 sub.7 PT A/4 vani 2,5

Ai venditori:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pervennero, in parti uguali, con:

1) successione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto 1/6/89 Torino, la

cui denuncia di successione, pres. Uff. Reg. Torino 7/11/89 reg. n° 12 vol. 6316, NON risulta trascritta.

Risulta "Accettazione Tacita di Eredità" a rog. Not. Francesca Ciluffo del 18/6/08 rep.

24347/11844, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 4/7/2008 ai n° 28974/19107, con

cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

accettarono l' eredità' morendo

dismessa in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Cadde in successione 1/2 spettante al defunto su:

TORINO-Via del Fortino n.30

CF F.173 n° 595 sub.23 2°P. A/3 vani 3

2) successione \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduta 18/10/05 San

Giorgio Canavese; den. succ. pres. Uff. Reg. Cuorgne' 10/10/06 reg. n° 62 vol. 539,

trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 1/9/2007 ai n° 50472/31010

Devoluta per legge ai 2 figli:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Caddero in successione i seguenti diritti spettanti alla defunta:

TORINO

a) per 4/6: CF F.173 n° 595 sub.23 A/3 vani 3

b) per 32,66/2000: CF F.173 n° 595 sub.7 A/4 vani 2,5

"Accettazione Tacita di Eredità" a rog. Not. Francesca Ciluffo del 18/6/08 rep.

24347/11844, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 4/7/2008 ai n° 28975/19108.

Ai defunti:

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pervennero con:

atto rog. Not. Riccardo Demagistris del 23/3/76 rep. 6154, trascritto Ag. Entrate SPI di

Torino 1 in data 15/4/1976 ai n° 7569/6102

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistarono in parti uguali da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

TORINO-Via del Fortino n.30

- 2°P. alloggio composto da una camera, cucina, bagno, ripostiglio, corridoio ed annessa cantina al P.sotterraneo

NCEU F.173 n° 595 sub.23 2°P. A/3 vani 3

A tale unità' imm.re compete una quota di comproprietà' pari a 49/2000 sui locali adibiti a portineria, censiti:

NCEU F.173 n° 595 sub.7 PT A/4 vani 2,5

Esito quesito:

---c'è corrispondenza tra le Certificazioni Ipotecarie Ventennali e le verifiche ipotecarie, ECCETTO la mancata indicazione nel certificato dell ' "Accettazione Tacita di Eredità"

in morte di Costa Catterina \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 4/7/2008 ai n°

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla regolarità edilizia si è proceduto ad effettuare ricerche presso archivio edilizio telematico – EdificaTo – del comune di Torino.

Dalle ricerche emerge che il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- permesso edilizio n. 806 del 14/09/1953 - prot 1953-01-010750 per costruzione casa di abitazione

Non è stato possibile reperire certificato abitabilità.

Attestato di Prestazione Energetica : non risulta attestato in corso di validità.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Si riscontra la sostanziale conformità delle opere. Si segnala unicamente nell'appartamento nella stanza lato strada un lieve spostamento di tramezzo (circa 30 cm) verosimilmente realizzato in corso di costruzione, rientrando tra le tolleranze costruttive.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale , come già detto per la regolarità edilizia, non rappresenta il lieve spostamento del tramezzo nella camera lato strada. Tale variazione si ritiene irrilevante dal punto di vista fiscale. Si segnala però, come da accesso atti del 11/09/2024 presso l'Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, la mancanza agli atti del catasto della planimetria catastale dell'appartamento destinato a portineria distinto in catasto al foglio 1182 n. 53 sub 7, la cui proprietà compete per la quota di 49/2000 a quanto oggetto di esecuzione. Si evidenzia quindi che si rende eventualmente necessaria la presentazione di planimetria e pratica DOCFA della portineria da parte del Condominio in persona dell'amministratore pro tempore. Pertanto la relativa spesa viene indicativamente valutata pro quota.

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova planimetria catastale locali portineria: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si richiama la quota di proprietà di 49/2000 relativa ai locali portineria attualmente inutilizzati.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN TORINO STRADA DEL FORTINO 30, FRAZIONE CIRCOSCRIZIONE 7-  
AURORA/VALDOCCO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO STRADA DEL FORTINO 30, frazione CIRCOSCRIZIONE 7-AURORA/VALDOCCO, della superficie commerciale di **46,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è posto in stabile condominiale, di 37 unità immobiliari, a sei piani fuori terra, un piano seminterrato oltre a piano interrato, realizzato nei primi anni 50 del secolo scorso avente struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura. L'accesso ai vari piani avviene tramite scala comune con gradini in marmo e ringhiera in elementi metallici a cui si accede dall'esterno tramite l'androne al piano terreno lato strada. L'immobile non è provvisto di ascensore. Le facciate lato strada è finita ad intonaco tinteggiato ed in parte, piano terra, con rivestimento in lastre di marmo. L'altra facciata lato cortile risulta unicamente tinteggiata. Le parti comuni interne sono in normale stato di manutenzione salvo il deperimento per uso, mentre le facciate, in particolare lato strada necessitano di lavori di manutenzione ordinaria per ripristino parti di intonaco e tinteggiatura. Al piano cantina le parti comuni e la cantina stessa presentano pareti in mattoni non intonacati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 1182 particella 53 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: STRADA DEL FORTINO n. 30, piano: S1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Appartamento: vuoto su strada del Fortino, altra u.i., vano scala, vuoto su cortile, altra u.i.; Cantina: sottosuolo strada del fortino, altra u.i., corridoio comune, altra u.i. a due lati N.B.: A TALE UNITA' IMMOBILIARE COMPETE QUOTA DI COMPROPRIETA' PARI A 49/1000 SUI LOCALI ADIBITI A PORTINERIA E CENSITI IN CATASTO FABBRICATI COME SEGUE: FOGLIO 1182 N. 53 SUB 7 ZONA CENS. 1 CAT. A/4 CLASSE 3 VANI 2,5 RENDITA EURO 232,41 STRADA DEL FORTINO N. 30 PIANO T INTESTATA A: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Proprieta' 1/1

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 6 piani fuori terra, 2 (UNO SEMINTERRATO) piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



FRONTE STRADA



INGRESSO PEDONALE

tecnico incaricato: GEOM. LUIGI GIACONE

Pagina 7 di 15





INTERNO ANDRONE PEDONALE

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



INQUADRAMENTO GENERALE

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:





luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★  
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' appartamento è composto di vani due, bagno, ripostiglio, balcone lato corte.

Il tutto posto al piano secondo ( 3 f.t.) con accesso dal pianerottolo scale comuni. E' inoltre presente una cantina al piano interrato. L'appartamento presenta le seguenti finiture e dotazioni:

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimento in legno per camera, in piastrelle in graniglia per bagno, cucina; in cucina parete attrezzata parzialmente rivestita in piastrelle
- porte interne in legno e vetro
- porta ingresso in legno
- serramenti in legno con vetro semplice (originali) con avvolgibili in plastica
- bagno con vasca, bidet, wc e lavabo; rivestimento pareti in piastrelle sino ad h 1,50 circa. Si segnala diffusa presenza di muffa ed efflorescenze.
- tutti gli impianti risultano sottotraccia
- il riscaldamento degli ambienti è centralizzato condominiale; radiatori sono dotati di ripartitore per contabilizzazione.

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti presenti alle norme specifiche, anche per l'assenza delle utenze gas ed elettrica.

La cantina è provvista di porta accesso in legno, pareti in muratura grezza non intonacata, pavimento in battuto di cemento.

Complessivamente l'appartamento presenta condizioni di manutenzione scadenti.



tecnico incaricato: GEOM. LUIGI GIACONE

Pagina 9 di 15



ASTE  
GIUDIZIARIE®

CUCINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CAMERA



CAMERA

BAGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

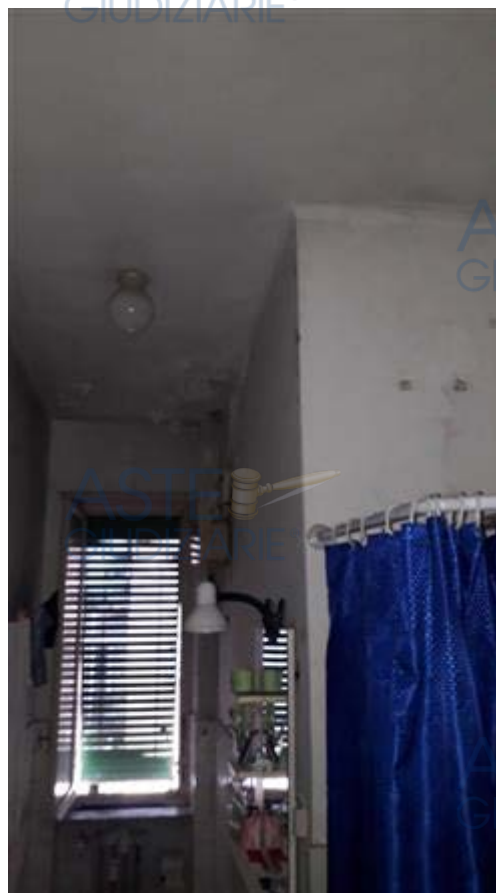
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



BAGNO



BAGNO

CONSISTENZA:

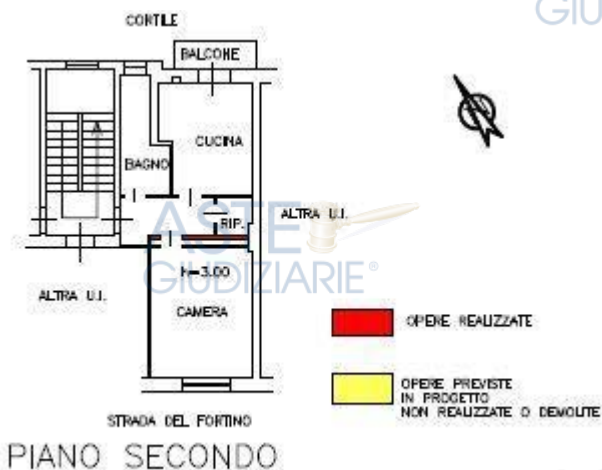
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	46,00	x	100 %	=	46,00
BALCONE	2,80	x	30 %	=	0,84
<b>Totale:</b>	<b>48,80</b>				<b>46,84</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CAMERA



CONTATORE GAS - CUCINA

**ACCESSORI:**

cantina, composto da UN VANO.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
	4,00	x 20 %	= 0,80

tecnico incaricato: GEOM. LUIGI GIACONE

Pagina 12 di 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Totale:

4,00

0,80



PIANO SOTTERRANEO

PLANIMETRIA INDICATIVA NON IN SCALA



CORRIDOIO CANTINE



CANTINA



CANTINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: GEOM. LUIGI GIACONE

Pagina 13 di 15

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	46,84	x	1.100,00	=	<b>51.524,00</b>
Valore superficie accessori:	0,80	x	1.100,00	=	<b>880,00</b>
					<b>52.404,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 52.404,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 52.404,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è basata sulla superficie commerciale lorda (muri compresi) calcolata mediante la somma della superficie esterna lorda (SEL), dei balconi e dei locali accessori, misurata secondo le indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, tenuto conto dei seguenti coefficienti di ponderazione superficiali: 1,00 per superficie principale appartamento, 0,30 per balconi strada, 0,20 per cantina.

Considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, la zona di Piano Regolatore, tenuto presente quanto relazionato in ordine allo stato di occupazione, viste le vere condizioni di mercato attuale per immobili come quelli in esame e le effettive possibilità di realizzo, avendo assunto tutte le informazioni utili e necessarie, si procede alla determinazione del probabile valore di mercato adottando la stima monoparametrica per comparazione con altri beni simili compravenduti recentemente, in particolare atto notaio Robasto dicembre 2024 avente per oggetto immobile stesso stabile, od offerti in vendita nella zona.

Il valore finale è inteso a corpo, comprensivo di tutte le servitù attive e passive così come l'immobile è pervenuto in capo agli esecutari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, ufficio Agenzia Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico di Torino - Archivio Edilizio, agenzie: Tecnocasa, Tecnorete, Immobiliare.it in Torino, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

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 - Sistema EDIFICATO, agenzie: Immobiliare.It - tecnocasa - tecnorete

## 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	46,84	0,80	52.404,00	52.404,00
				<b>52.404,00 €</b>	<b>52.404,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.304,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 2.615,20**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -640,20**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**

data 09/09/2025



il tecnico incaricato  
GEOM. LUIGI GIACONE

