



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

378/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO BERINO 15/17/19 PARIS 8/10

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa NOLI Jolanda

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Anna Rita Cucinelli

CF:CCNRT61D58L219W
con studio in TORINO (TO) corso Re Umberto n.146
telefono: 3497795152
fax: 0111971118
email: cucinelligeo@libero.it
PEC: annarita.cucinelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 378/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO VIA MICHELE BERRINO 19 scala "D", frazione Barriera di Lanzo, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Locali facenti parte dello stabile in Torino (TO), via Berino o Berrino civici numeri 15/2, 15/4, 17 e 19, via Andrea Paris numeri 8 e 10, denominato Condominio Berino H, di compendio del complesso immobiliare, elevato in parte a otto piani fuori terra e in parte a sette piani fuori terra, con un piano interrato, comprendente numero 152 (centocinquantadue) unità abitative e numero 152 (centocinquantadue) cantine poste al piano interrato, oltre a parti comuni, servito da sei scale distinte con le lettere A, B, C, D, E ed F, ciascuna delle quali ha all'esterno un ingresso che permette l'accesso e precisamente, con ingresso da via Michele Berino o Berrino civico numero 19 scala D:

- al piano terreno (1° fuori terra): **alloggio** composto di ingresso-disimpegno, una camera, tinello con cucinino, bagno, ripostiglio, balcone lato cortile ed accessori, quale risulta distinto con il numero 80 (ottanta) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, coerenze: con androne di ingresso, vano ascensore, appartamento 79, appartamento 24 della scala B, area comune;

- al piano interrato, locale ad uso **cantina**, contraddistinto con il numero 80 (ottanta), in confine con corridoio comune, cantina 79, sottosuolo area comune, locale autoclave.

La pavimentazione dei locali è in parte in mattonelle di graniglia ed in parte in marmo, il bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro semplice protetti verso l'esterno da persiane in legno.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e il cucinino presentano rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di termosifoni con termovalvole e contabilizzatori del calore. L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia a gas posta nel locale cucinino.

Il portoncino di ingresso è di tipo semplice non blindato. Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è mediocre.

La cantina indicata nella planimetria catastale corrisponde a quella rappresentata nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio nonché a quella indicata nell'atto di provenienza. Attualmente si presenta libera da masserizie.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è in parte ad otto piani fuori terra e in parte a sette piani fuori terra, con un piano interrato delle cantine, ha struttura portante in c.a, orizzontamenti in latero-cemento e tamponamenti in muratura, le facciate sono in parte in pietra ed in parte intonacate e tinteggiate, i balconi sono incassati, inseriti nel perimetro dell'edificio, con ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio non è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 19 scala "D" della via Berrino, è in ferro con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.

Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, scala D, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- - foglio 1036, mappale 166, sub. 80 (catasto fabbricati) zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, vani 3,5, superficie catastale totale 66 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 65 metri quadrati, R. C. euro 325,37 indirizzo catastale via Berrino Michele n.19, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa in parte a sette piani fuori terra, in parte ad otto piani fuori terra oltre ad un piano interrato. L'immobile è costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00

Data di conclusione della relazione: **07/01/2026**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ATTO DI PROVENIENZA A FAVORE DEL DEBIORE ESECUTATO INDICA CHE LA VENDITA E' FATTA ED ACCETTATA SOTTO L'OSSERVANZA: - DELL'ATTO DI VINCOLO DERIVANTE DALL'ATTO A ROGITO DEL DOTTOR ALESSANDRO FUBINI, SEGRETARIO GENERALE DELLA CITTA' DI TORINO IN DATA 15 MARZO 1927, REP. N. 231, REGISTRATO A TORINO IL 17 MARZO 1927 AL NUMERO 8604, CONCERNENTE VINCOLI A STRADA NONCHE' DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO NOTAIO LUIGI GRASSI REVERDINI IN DATA 5 MARZO 1965, REP. N. 82800, REGISTRATO A TORINO IL 24 MARZO 1965 AL NUMERO 6538, CONCERNENTE SERVITU' DI VEDUTA E DI PASSO CARRAIO A FAVORE DEL "CONDOMINIO VIA LANZO"

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

Dalla ricerca effettuata in data 29/12/2025 tramite il sistema georiferito Sistema Piemonte Usi Civici della Regione Piemonte, mediante ricerca Particelle Catastali, in relazione all'intero Foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata rilevata la presenza di usi civici.

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.*

Si precisa che il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto di pignoramento non è stato realizzato in edilizia convenzionata o agevolata e che pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376,377 e 378 della L.178/2020 (legge di bilancio)

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca legale attiva in data 23/01/2025 a firma di Giudice di Pace di Torino ai nn. 1542/2025 di repertorio, iscritta il 10/04/2025 a Torino 1 ai nn. 15161/2693, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 4757,00.

Importo capitale: € 4757,00.

Durata ipoteca: 20ANNI.

Trattasi di decreto ingiuntivo emesso dal creditore procedente

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, in data 07/01/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 12052/2025 di repertorio, trascritta il 10/06/2025 a Torino 1 ai nn. 25246/19108, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

4.2.5. Oneri di cancellazione

A titolo indicativo e non esaustivo al netto delle spese professionali:n.1 Trascrizione: imposta ipotecaria € 200,00 + imposta di bollo € 59,00 + tassa ipotecaria € 35,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 5.404,81
Spese straordinarie di gestione già deliberate scadute:	€. 279,83
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.684,64
Ulteriori avvertenze:	

Il Condominio sito in Torino, via Berrino 19 è disciplinato dal Regolamento di Condominio rogito notaio Notaio Marina BERTOLINO di Torino in data 22 luglio 2003, rep. n. 44668, debitamente registrato e trascritto a Torino in data 1 agosto 2003 ai nn. 38676/26194. Di detto regolamento di condominio di richiamano:

- l'art. 2 - parti comuni; l'art. 3 - parti e cose di proprietà particolare; l'art. 4 - autonomia delle singole scale; l'art. 5 - modificazioni delle cose comuni; l'art. 6 - lavori nei locali di proprietà particolare; l'art. 8 - divieti e obblighi; l'art. 11 - norme di convivenza, con particolare richiamo alla norma che vieta qualunque destinazione degli appartamenti ad uso diverso dalla privata abitazione; l'art. 12 - obbligatorietà del regolamento e controversie; l'art. 16 - aree comuni e cortili (con particolare riferimento ai divieti in esso contenuti.)

Nelle tabelle millesimali l'unità pignorata ha i seguenti valori:

-- mm 4,68 per la Tabella Proprietà e mm 11 per la Tabella scale e mm. 22,51 illuminazione Parti Comuni.

Come riferito dall'Amministratore protempore del Condominio di via Berrino n.19 risultano le seguenti spese condominiali scadute ed insolute in capo all'unità pignorata:

-- preventivo spese ordinarie 2025 (compresi insoluti gestioni precedenti) € 5.404,81

-- preventivo spese straordinarie condominio € 279,83.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/02/2020), con atto stipulato il 03/02/2020 a firma di notaio CARUSI Zaira ai nn. 4184/3488 di repertorio, registrato a Torino - DP II il 5/02/2020 al n. 5127 e trascritto il 05/02/2020 a Torino1 ai nn. 4421/3225

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2003 fino al 25/07/2013), con atto stipulato il 22/07/2003 a firma di notaio BERTOLINO Marina ai nn. 44669 di repertorio, trascritto il 01/08/2003 a Torino 1 ai nn. 38931/26414.

Coniugi in comunione legale



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 21/09/2013 fino al 05/02/2020), con atto stipulato il 14/01/2014 a firma di PUBBLICO UFFICIALE ASTI ai nn. 36/9990/14 di repertorio, registrato il 14/01/2014 a Ufficio del Registro ASTI, trascritto il 25/06/2014 a Torino 1 ai nn. 19953/14973.

EREDITA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO NOTAIO OPPEZZO ANTONIO PUBBLICATO IL 04/10/2013 E REGISTRATO A CASALE MONFERRATO IL 09/10/2013 REP. N.RO 71489 RACC. N.RO 15161. SOGGETTO N.RO 1: AFFINE FINO AL III EREDE.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia intestata a soc. OVARDA per lavori riferiti alla realizzazione di 11 CASE A 7 E 8 P.F.T., presentata il 01/01/1957 con il n. N. **1957-1-200006**, rilasciata il **17/10/1960 con il n. 2665 di protocollo**. L'edificio licenza è provvisto di certificato di abitabilità in **data 31 agosto 1967 n. 766**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Varianti al PRG approvate alla data del 30/06/2023, l'immobile ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 0.60 (0.60) - Residenza R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 0.60 - mq/mq.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto con la scheda catastale, non essendo stato possibile visionare la licenza edilizia originaria, l'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN TORINO VIA MICHELE BERRINO 19, FRAZIONE BARRIERA DI LANZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a TORINO VIA MICHELE BERRINO 19 scala "D", frazione Barriera di Lanzo, della superficie commerciale di 57,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Locali facenti parte dello stabile in Torino (TO), via Berino o Berrino civici numeri 15/2, 15/4, 17 e 19, via Andrea Paris numeri 8 e 10, denominato Condominio Berino H, di compendio del complesso immobiliare, elevato in parte a otto piani fuori terra e in parte a sette piani fuori terra, con un piano interrato, comprendente numero 152 (centocinquantadue) unità abitative e numero 152 (centocinquantadue) cantine poste al piano interrato, oltre a parti comuni, servito da sei scale distinte con le lettere A, B, C, D, E ed F, ciascuna delle quali ha all'esterno un ingresso che permette l'accesso e precisamente, con ingresso da via Michele Berino o Berrino civico numero 19 scala D:

- al piano terreno (1° fuori terra): **alloggio** composto di ingresso-disimpegno, una camera, tinello con cucinino, bagno, ripostiglio, balcone lato cortile ed accessori, quale risulta distinto con il numero 80 (ottanta) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio, coerenze: con androne di ingresso, vano ascensore, appartamento 79, appartamento 24 della scala B, area comune;

- al piano interrato, locale ad uso **cantina**, contraddistinto con il numero 80 (ottanta), in confine con corridoio comune, cantina 79, sottosuolo area comune, locale autoclave.

La pavimentazione dei locali è in parte in mattonelle di graniglia ed in parte in marmo, il bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno verniciato con vetro semplice protetti verso l'esterno da persiane in legno.

Il bagno (completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie e dell'attacco di carico/scarico della lavatrice) e il cucinino presentano rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e tutti i locali sono provvisti di termosifoni con termovalvole e contabilizzatori del calore. L'impianto per la produzione dell'acqua calda è autonomo con caldaia a gas posta nel locale cucinino.

Il portoncino di ingresso è di tipo semplice non blindato. Lo stato di manutenzione dell'immobile pignorato è mediocre.

La cantina indicata nella planimetria catastale corrisponde a quella rappresentata nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio nonchè a quella indicata nell'atto di provenienza. Attualmente si presenta libera da masserizie.

L'edificio di cui sono parte gli immobili pignorati è in parte ad otto piani fuori terra e in parte a sette piani fuori terra, con un piano interrato delle cantine, ha struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento e tamponamenti in muratura, le facciate sono in parte in pietra ed in parte intonacate e tinteggiate, i balconi sono incassati, inseriti nel perimetro dell'edificio, con ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice.

L'edificio non è provvisto dell'impianto ascensore.

Il portone pedonale e carraio, posto al c.n. 19 scala "D" della via Berrino, è in ferro con vetro completo di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta.



Non si garantisce, in quanto non accertabile nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale. All'atto del sopralluogo, tuttavia, non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRENO, scala D, ha un'altezza interna di mt 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio 1036, mappale 166, sub. 80 (catasto fabbricati) zona censuaria 3, categoria A/3, classe 5, vani 3,5, superficie catastale totale 66 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 65 metri quadrati, R. C. euro 325,37 indirizzo catastale via Berrino Michele n.19, piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa in parte a sette piani fuori terra, in parte ad otto piani fuori terra oltre ad un piano interrato. L'immobile è costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che l'immobile pignorato è dotato del certificato di prestazione energetica.

CLASSE ENERGETICA:



[193,6 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 2018-105263-0081 registrata in data 08/11/2018

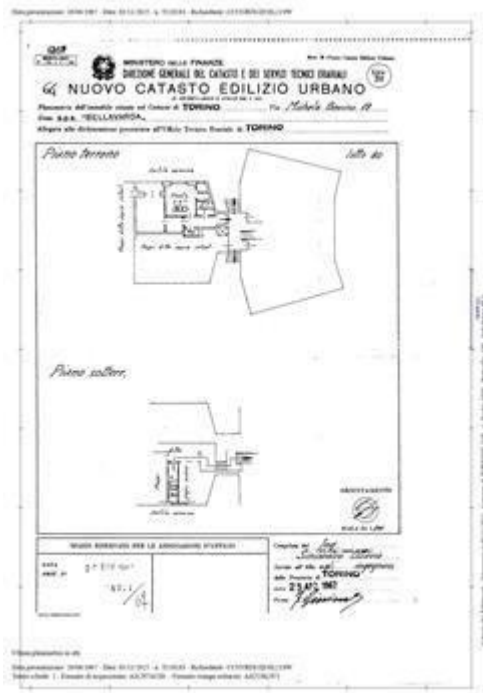


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	55,00	x	100 %	=	55,00
balconi	4,00	x	25 %	=	1,00
cantina	5,00	x	20 %	=	1,00
Totale:	64,00				57,00



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: 30/09/2025

Fonte di informazione: IDEA IMMOBILIARE



Descrizione: ampio bilocale ad uso investimento, composto da ingresso, tinello con cucinino, camera, bagno, ripostiglio, balcone e cantina.

Indirizzo: VIA GUGLIELMO PEPE 18

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 1.116,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/12/2025

Fonte di informazione: Nordedil Immobiliare sas

Descrizione: appartamento al terzo piano con ascensore, composta da ingresso, una camera, tinello con angolo cottura, bagno, ripostiglio, due balconi, uno dei quali con ringhiera alla francese.

Indirizzo: via Andrea Paris 8

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.120,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/11/2025

Fonte di informazione: TEMPOCASA

Descrizione: ingresso, ampio tinello con cucinino, camera da letto matrimoniale, cameretta, bagno finestrato con box doccia, da cui si accede al primo balcone, e un secondo balcone a cui si accede da tutti gli altri ambienti.

Indirizzo: VIA BERRINO 15

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.000,00 pari a 1.178,08 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	67.000,00	65.000,00	86.000,00
Consistenza	57,00	60,00	58,00	73,00
Data [mesi]	0	3,00	0,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.116,67	1.120,69	1.178,08

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	1.116,67	1.116,67	1.116,67

TABELLA DI VALUTAZIONE



Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	67.000,00	65.000,00	86.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-3.350,00	-1.116,67	-17.866,67
Prezzo corretto	63.650,00	63.883,33	68.133,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **65.222,22**
 Divergenza: 6,58% < **10 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,00 x 1.144,25 = **65.222,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per arrotondamento	- 222,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	57,00	0,00	65.000,00	65.000,00
				65.000,00 €	65.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 65.000,00

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:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€ 65.000.00

data 07/01/2026

il tecnico incaricato
Geom. Anna Rita Cucinelli

