TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

400/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa SILVIA SEMINI

CUSTODE:

Dott.ssa RAFFAELLA PONZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Monica Ronchail

CF:RNCMNC69L70G674D
con studio in PINEROLO (TO) STRADA COSTAGRANDE 119/B
telefono: 3389230907
email:monica.ronchail@gmail.com
PEC: m.ronchail@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 400/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a GIVOLETTO Via San Gillio 19, della superficie commerciale di **273,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa unifamilare indipendente 4 lati

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 952 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 1.177,52 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GILLIO n. 19, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

A.1 **box doppio**.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 952 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 143,16 Euro, indirizzo catastale: Via San Gillio 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  autorimessa con accesso da rampa esterna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**273,80 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**22,20 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 337.992,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 323.900,00**
Data di conclusione della relazione:	**27/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Quantificazione INDICATIVA oneri cancellazione:
Cancellazione n°3 Ipoteche + 1 Pignoramento Tassa ipotecaria €. 35,00x4 = €.140,00
Imposta di bollo €. 59,00x4 = €.236,00
Cancellazione Pignoramenti e Ipoteche Imposta ipotecaria circa 170.000 x05%x4 = € 3400,00
TOTALE circa € 3776,00

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:

VINCOLO A DESTINARE I LOCALI SOTTOTETTO CHE VERRANNO RESI ABITABILI A PERTINENZA DEI LOCALI DI CIVILE ABITAZIONE PRINCIPALI SOTTOSTANTI, stipulata il 27/12/2011 a firma di NOTAIO ai nn. 61782/25599 di repertorio, registrata il 18/01/2012 a TORINO 2 ai nn. 2330/1692, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 18/07/2008 a firma di NOTAIO ai nn. 22855/10965 di repertorio, registrata il 06/08/2008 a TORINO ai nn. 40008/25799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONVENZIONE EDILIZIA

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** annotata, stipulata il 05/03/2019 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 8059/11019 di repertorio, registrata il 06/03/2019 a TORINO 2 ai nn. 8973/1515, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 203.616,70.
Importo capitale: 101.808,35

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2014 a firma di Notaio ai nn. 153912/69127 di repertorio, registrata il 18/11/2014 a Torino 2 ai nn. 36672/5640, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Importo ipoteca: 43.500,00.
Importo capitale: 24.046,65.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/03/2012 a firma di Notaio ai nn. 149424/65691 di repertorio, registrata il 30/03/2012 a TORINO 2 ai nn. 11872/1658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 507.500,00.
Importo capitale: 290.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/06/2025 a firma di Tribunale di Torino ai nn. rep 12263 di repertorio, registrata il 15/02/2026 a Torino 2 ai nn. 29268/21845, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 oggetto di pignoramento consiste in una villetta unifamiliare facente parte di un complesso di 12 unità immobiliari abitative realizzate con Permesso di Costruire convenzionato Area RC8

Il complesso è caratterizzato dalla presenza di una strada privata di accesso ad uso comune insistente su porzioni di terreno di proprietà esclusiva dei singoli proprietari,

Dall’esame dell’atto di provenienza (che si allega alla presente) risulta che l’immobile in oggetto è stato trasferito in piena proprietà quale villetta unifamiliare autonoma con contestuale trasferimento dei diritti accessori, tra cui la proprietà pro quota della strada privata di accesso di cui al foglio 12 mappale 952 subalterno 1.

Le spese relative alla gestione della strada privata di accesso (illuminazione e manutenzione ordinaria) sono suddivise tra i proprietari delle unità immobiliari e gestite informalmente da uno dei comproprietari, incaricato della raccolta delle quote e del pagamento delle utenze. Sulla base delle informazioni acquisite in maniera informale, i soggetti esecutati risultano in regola con i pagamenti alla data del sopralluogo.

Non risulta pertanto la sussistenza di morosità riferibili a spese comuni o oneri di gestione alla data della presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2012), con atto stipulato il 09/03/2012 a firma di Notaio ai nn. 149423/65690 di repertorio, registrato il

30/03/2012 a TORINO 2 ai nn. 11871/8748.
In regime di comunione legale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (fino al 19/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2007 fino al 09/03/2012), con atto stipulato il 19/12/2007 a firma di NOTAIO ai nn. 21357/9923 di repertorio, registrato il 15/01/2008 a TORINO ai nn. 2860/2011

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AGIBILTA' **N. 14/2012 AGIBILITA'**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/02/2012 con il n. 779 di protocollo, rilasciata il 05/12/2012 con il n. 14/2012 di protocollo, agibilità del 05/12/2012 con il n. 14/2012 di protocollo

SEGNALAZIONE CEERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) **N. 164/2011 S.C.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/10/2011 con il n. 164/2011 di protocollo, rilasciata il 17/10/2011

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) **N. PROT. 3831 D.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di villa unifamiliare, presentata il 29/05/2009 con il n. 3831 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 04/2009 P.D.C.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione edilizia e d urbanistica del territorio comunale, presentata il 25/03/2008 con il n. 2228 di protocollo, rilasciata il 14/01/2009 con il n. 04/2009 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 11/2013, l'immobile ricade in zona RC8 . Norme tecniche di attuazione ed indici:
Aree Residenziali di Completamento (art 22/8 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

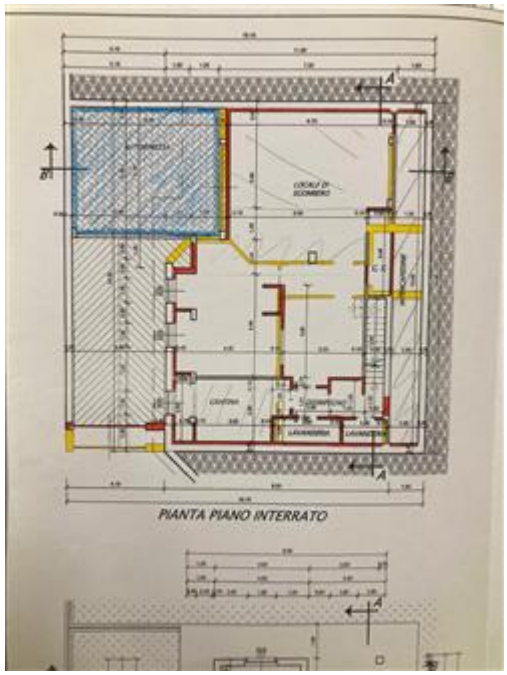
Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una porta interna non indicata nella planimetria autorizzata al piano primo mansardato (normativa di riferimento: DPR 380/01)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva: €.1.000,00
- sanzione amministrativa: €.1.000,00

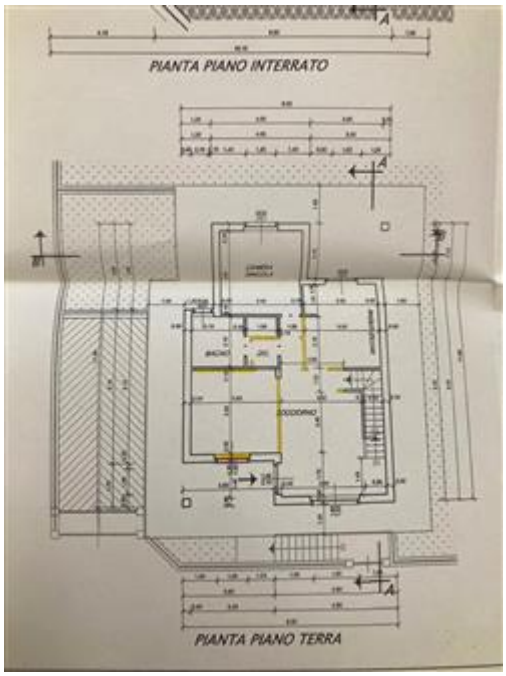
Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



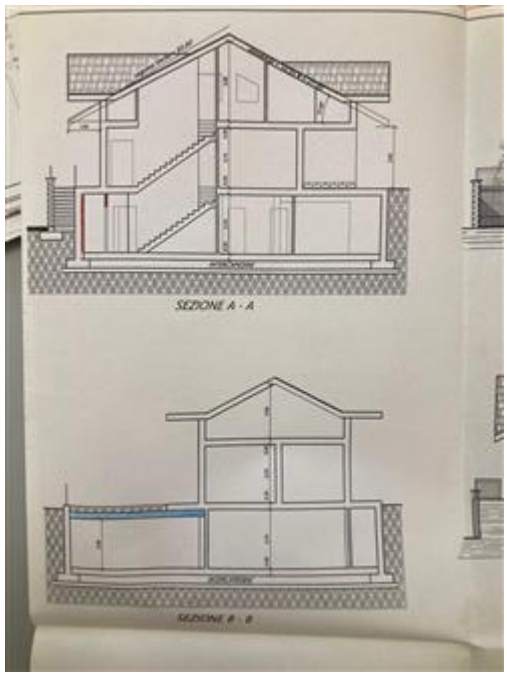
ultimo stato autorizzato SCIA del 17/10/2011



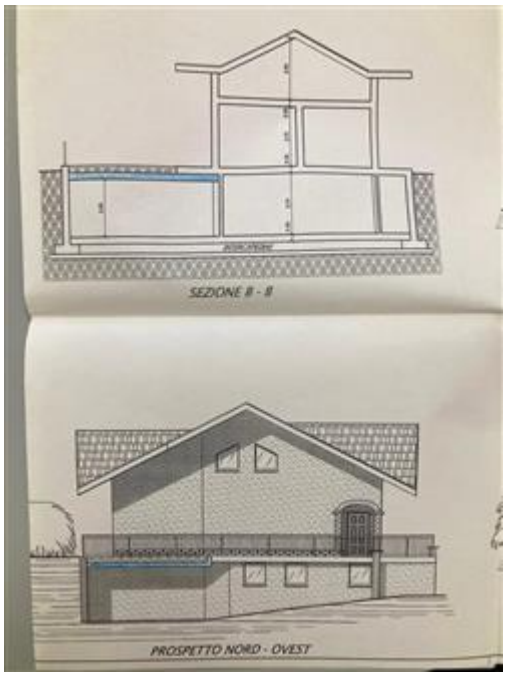
PIANTA PIANO INTERRATO



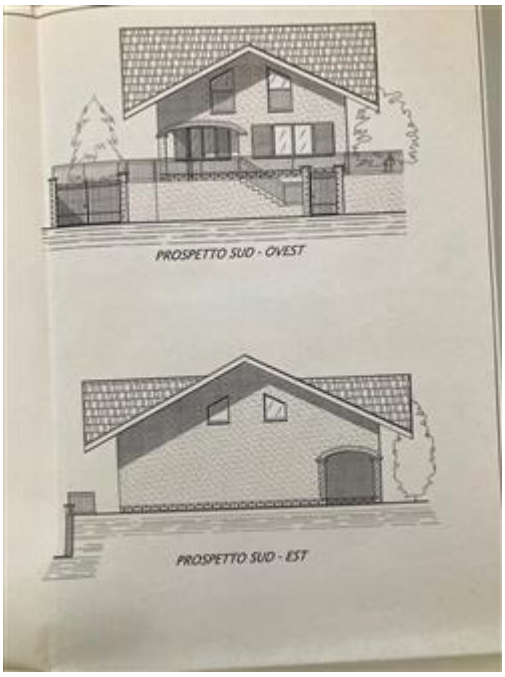
PIANTA PIANO PRIMO



SEZIONI



SEZIONE B-B e PROSPETTO NORD



PROSPETTI SUD OVEST e SUD EST

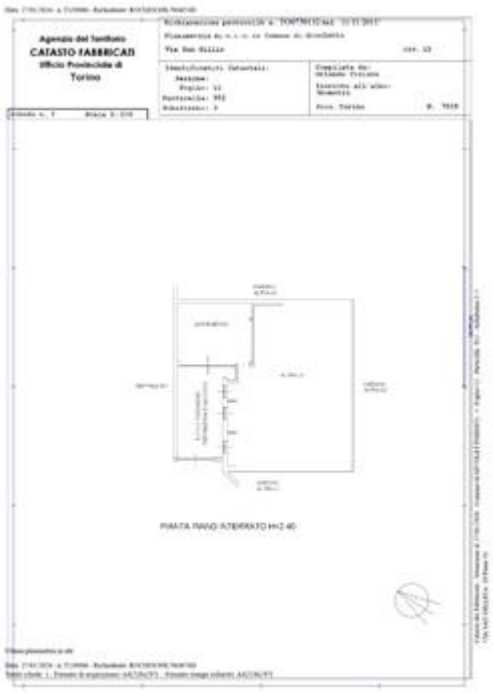
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

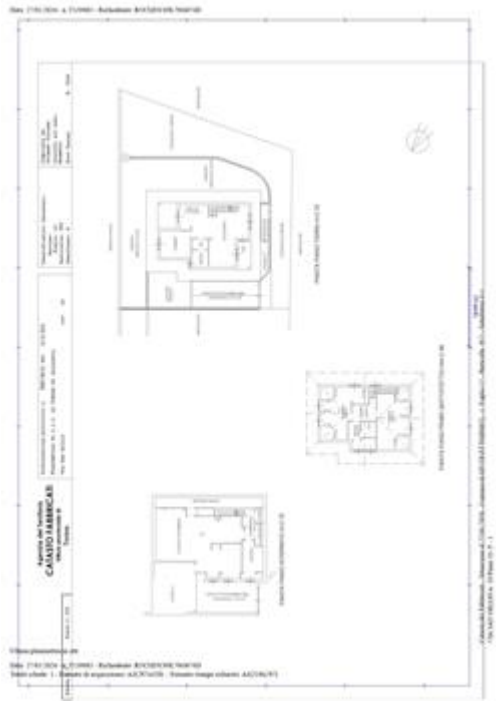
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porta interna piano primo
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Variazione planimetria sub 4: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIVOLETTO VIA SAN GILLIO 19

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GIVOLETTO Via San Gillio 19, della superficie commerciale di **273,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa unifamilare indipendente 4 lati

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 952 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 1.177,52 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GILLIO n. 19, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Strada di accesso privata



Facciata lato ingresso



Facciata lato rampa autorimessa



Zona pranzo /cottura



Soggiorno



Scala interna



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rivoli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: riserva naturale della Madonna della Neve, Parco naturale La Mandria.





accesso al complesso immobiliare



Vista facciata lato ingresso



Vista facciata lato rampa autorimessa

SERVIZI

farmacie	buono
negozi al dettaglio	
supermercato	buono
municipio	buono
scuola elementare	buono
spazi verde	ottimo
COLLEGAMENTI	eccellente
tangenziale distante 12 km	eccellente
ferrovia distante 9 km	nella media
autobus distante 1000 metri	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile è una villetta unifamiliare indipendente su quattro lati, dotata di autonomia strutturale e funzionale, sviluppata su tre livelli (piano terreno, piano primo e piano interrato), collegati tra loro mediante scala interna.

Piano terreno

Il piano terreno è destinato prevalentemente a zona giorno ed è composto da ingresso su soggiorno con camino, angolo cottura, zona pranzo, camera e un bagno con antibagno.
L'accesso pedonale all'abitazione avviene tramite una rampa di scale esterna direttamente dalla strada privata.
Le pavimentazioni della zona giorno sono realizzate in parquet. Il bagno è rivestito in gres ceramico porcellanato.

Piano primo

Il piano primo, cui si accede tramite scala interna, è destinato a zona notte ed è composto da disimpegno, due camere mansardate e un ampio bagno articolato in una zona antibagno con doccia, vasca e lavabo e una zona separata adibita a lavabo, WC e bidet.
Le pavimentazioni delle camere e della zona notte sono realizzate in parquet mentre i rivestimenti e pavimenti del bagno sono in gres ceramico porcellanato.

Piano interrato

Il piano interrato, accessibile dallla zona giorno mediante scala interna, è composto da disimpegno, lavanderia, zona bagno, cantina, locale di sgombero attualmente adibito a tavernetta, centrale termica e intercapedine.
Le pavimentazioni del piano interrato sono realizzate in gres ceramico.

Stato di conservazione, finiture e impianti

L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione, con finiture di buon livello, coerenti con la tipologia edilizia e la destinazione residenziale dell'immobile.

La struttura è in cemento armato, le murature di tamponamento esterne sono in mattoni in parte paramano e in parte intonacati. Il tetto è in cemento armato con tegole e lattoneria metallica.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, l'ingresso è dotato di portoncino blindato

L’impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a condensazione a metano, con radiatori in alluminio. E' presente un impianto antifurto e la predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Nel complesso, lo stato manutentivo e le caratteristiche costruttive e impiantistiche risultano adeguate e conformi all’uso residenziale.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato — eccellente

rivestimento interno: posto in servizi igienici realizzato in piastrelle di ceramica — eccellente

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno alluminio doppi vetri a bassa emissività — eccellente

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato — eccellente

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle ceramiche — eccellente

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, nelle controsoffittature o a parete nelle zone di servizio conformità: presente agli atti dichiarazione di conformità — eccellente

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: dichiarazione di conformità presente agli atti — eccellente

antifurto: — ottimo



Bagno piano terreno



Bagno zona notte



Bagno zona notte



Bagno zona notte



Camera matrimoniale



Camera piano primo

CLASSE ENERGETICA:

C

Certificazione APE N. 2011 1011650019 (scaduto)

CONSISTENZA:

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

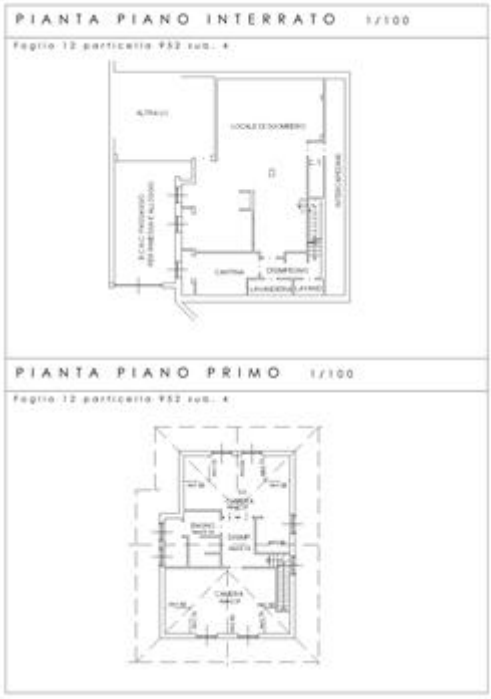
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO TERRENO	80,00	x	100 %	=	80,00
APPARTAMENTO PIANO PRIMO SOTTOTETTO	95,00	x	100 %	=	95,00
PORTICATI AL PIANO TERRENO	22,00	x	50 %	=	11,00
BALCONI MARCIAPIEDI PERIMETRALI	48,00	x	25 %	=	12,00

AREE SCOPERTE PERTINENZIALI (giardino)	135,00	x	10 %	=	13,50
LOCALI PIANO INTERRATO	120,00	x	50 %	=	60,00
INTERCAPEDINE	23,00	x	10 %	=	2,30
Totale:	**523,00**				**273,80**



PIANO TERRENO sub.4



PIANO INTERRATO E PRIMO MANSARDATO sub 4

ACCESSORI:

box doppio.
Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 952 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, rendita 143,16 Euro, indirizzo catastale: Via San Gillio 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  autorimessa con accesso da rampa esterna

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa con accesso da rampa esterna	37,00	x	50 %	=	18,50
Rampa B.N.C. passaggio per rimessa e alloggio	37,00	x	10 %	=	3,70
Totale:	**74,00**				**22,20**


Autorimessa


Rampa accesso

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/02/2026
Fonte di informazione: ANNUNCIO SITO WEB
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Givoletto (TO)
Superfici principali e secondarie: 240
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 349.000,00 pari a 1.454,17 Euro/mq
Sconto trattativa: 12 %
Prezzo: 307.120,00 pari a 1.279,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/02/2026
Fonte di informazione: ANNUNCIO SITO WEB
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Givoletto (TO)
Superfici principali e secondarie: 250
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 359.000,00 pari a 1.436,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 12 %
Prezzo: 315.920,00 pari a 1.263,68 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2025

Fonte di informazione: OMI-OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Ville villini compr. min 1050 - max 1550 Euro/mq media 1300 Euro/mq.

Indirizzo: Zona B1 RESIDENZIALE

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 351.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.
V = €/mq · mq *valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.*

In particolare sono stati utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio (OMI), i dati dell' Osservatorio FIAIP di Torino e Provincia e i dati di due annuncio immobiliare similare. Tali dati sono riassunti qui di seguito:

OMI - I SEMESTRE 2025

Provincia: Torino

Comune : Givoletto
Fascia/Zona: Zona B1/RESIDENZIALE -

Codice zona: B1
Microzona catastale: 1
Stato conservativo: NORMALE
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale
Valore Mercato (€/mq) : 1050-1550 €/mq Valore medio **1300 €/mq**

ANNUNCI IMMOBILIARI IMMOBILI SIMILARI
Zona: Periferica comoda al centro
Stato conservativo: buono/Ottimo
Valore Mercato (€/mq) 1279-1263 €/mq Valore medio circa **1270 €/mq**

Pertanto sulla base delle sopracitate valutazioni si possono riassumere i seguenti valori di mercato:
OMI Commerciale Valore medio 1300 €/mq
Annunci di vendita Valore Euro/mq.1270 €/mq

SI PUÒ PERTANTO DESUMERE DALLA MEDIA DI QUESTI VALORI UN PREZZO DI VENDITA
UNITARIO DI CIRCA (1300+1270) 1285 €/mq arrotondato a **1280 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	273,80	x	1.280,00	=	**350.464,00**
Valore superficie accessori:	22,20	x	1.280,00	=	**28.416,00**
					378.880,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 378.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 378.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

V = €/mq · mq *valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.*
In particolare sono stati utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio (OMI), i dati dell' Osservatorio FIAIP di Torino e Provincia e i dati di annunci immobiliari similare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Givoletto, agenzie: Givoletto, osservatori del mercato immobiliare Torino e Provincia

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	273,80	22,20	378.880,00	378.880,00
				378.880,00 €	**378.880,00 €**

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione:	**€. 37.888,0(**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 3.000,0(**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 337.992,0(**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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:	**€. 10.139,7(**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,0(**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 3.776,0(**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 176,2**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 323.900,0(**

data 27/02/2026

il tecnico incaricato
Monica Ronchail