



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

236/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

SILVIA SEMINI

CUSTODE:

IFIR PIEMONTE I.V.G .

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dot. Arch. Luca Renzi

CF:RNZLCU66S14A462N

con studio in TORINO (TO) corso Alcide De Gasperi n. 49

telefono: 0112762953

email: lucarenzistudio@gmail.com

PEC: l.renzi@architettitorinopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BIBIANA via San Vincenzo 184, frazione -, quartiere ., della superficie commerciale di **65,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di pignoramento è parte di uno stabile di inizio anni '70, sito in Bibiana, via San Vincenzo n.184 (accesso carraio), n.188 (accesso pedonale), costituito da 4 piani f.t., oltre locali cantinati, con struttura in c.a., tamponature in mattoni intonacati e solai in laterocemento. L'edificio denominato "Residence Il Castagneto", un tempo adibito ad albergo, versa in scarse condizioni manutentive con evidenti segni di ammaloramento degli intonaci e relativo arrugginimento dei ferri d'armatura.

L'accesso allo stabile avviene da sud, dalla strada pubblica SP246, a circa 10km dal centro abitato di Bibiana (TO). L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene o da cortile interno lato ovest o da ingresso lato est, un tempo ingresso principale della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,2, ha un'altezza interna di mt. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 263 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 63, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con altra U.I.U stesso condominio, a est con area condominiale esterna a sud con altra U.I.U, ad ovest con corridoio comune condominiale..

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 4 + 1 (piano copertura) piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.000,00
Data di conclusione della relazione:	01/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il giorno 19 febbraio 2026 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza del custode giudiziario IFIR PIEMONTE (dott. Alessio Lo Bue). Il CTU effettuava le operazioni peritali di rito come rilievo e riprese fotografiche. L'immobile si trovava in completo stato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(SI RIPORTA INTEGRALMENTE LA NOTA SUL PIGNORAMENTO DELL'8 APRILE 2025) LA PRESENTE NOTA IN RETTIFICA DI QUELLA TRASCRITTA IN DATA 1 APRILE 2025 AI NN. 2575/2095 A PRECISAZIONE DI QUANTO INDICATO NEL QUADRO D, SI SPECIFICA CHE I DEBITORI SONO

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 10/12/2007 a firma di LUIGI MIGLIARDI NOTAIO ai nn. 13863/3658 di repertorio, iscritta il 18/12/2007 a TORINO 2 ai nn. 12762/2620, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 07/03/2011 a TORINO 2 ai nn. 1927/1398, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

pignoramento, stipulata il 01/03/2025 a firma di CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 2042 di repertorio, trascritta il 01/04/2025 a TORINO 2 ai nn. 2575/2095, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

pignoramento, stipulata il 01/03/2025 a firma di CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 2042 di repertorio, trascritta il 08/04/2025 a TORINO 2 ai nn. 2802/2291, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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:	€. 550,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.357,64
Millesimi condominiali:	13,9

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2007), con atto stipulato il 18/12/2007 a firma di LUIGI MIGLIARDI NOTAIO ai nn. 13862/3657 di repertorio, trascritto il 30/05/2026 a TORINO 2 ai nn. 12761/8519

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 10/12/2007), con atto stipulato il 07/05/1990 a firma di FERDINANDO MERZARI NOTAIO ai nn. 34730 di repertorio, trascritto il 28/05/1990 a TORINO 2 ai nn. 3609/3000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 10/12/2007), con atto stipulato il 07/05/1990 a firma di FERDINANDO MERZARI NOTAIO ai nn. 34730 di repertorio, trascritto il 28/05/1990 a TORINO 2 ai nn. 3609/3000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **n.9 /68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione albergo, presentata il 05/07/1968 con il n. 9/68 di protocollo, agibilità del 30/07/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona l'immobile ricade in AREA C/9..
Norme tecniche di attuazione ed indici:

N.T.A. Art.13, AREA C/9 : "Recupero, ristrutturazione e completamento di area destinazione residenziale saturate"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso non coerente; (normativa di riferimento: TESTO UNICO DPR 380 del 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta presso il SUE del Comune di BIBIANA di cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza, mediante specifica pratica edilizia in concessione e calcolo degli oneri.

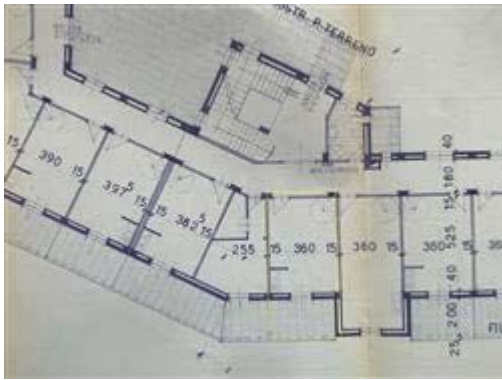
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

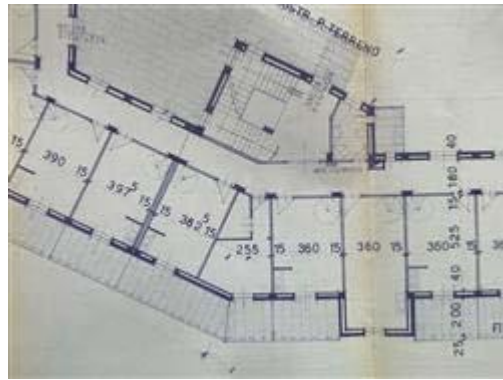
- PRATICA EDILIZIA CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ALBERGO AD ABITAZIONE: €2.000,00
- ONERI COMUNALE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

Il cambio di destinazione d'uso comporta una pratica edilizia che attesti i requisiti dell'immobile alla nuova destinazione, tale pratica edilizia comporta incertezze e criticità tenendo conto delle condizioni attuali critiche generali dell'immobile. Si precisa che il computo degli oneri è stabilito da Comune di Bibiana in sede di rilascio di Concessione, tuttavia il CTU ritiene che, trattandosi di un passaggio di categoria da albergo a residenza, il costo degli oneri potrebbe essere non richiesto; tuttavia a fini precauzionali, si stima un importo pari a 1000,00 Euro .



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



piano primo rilievo ctu



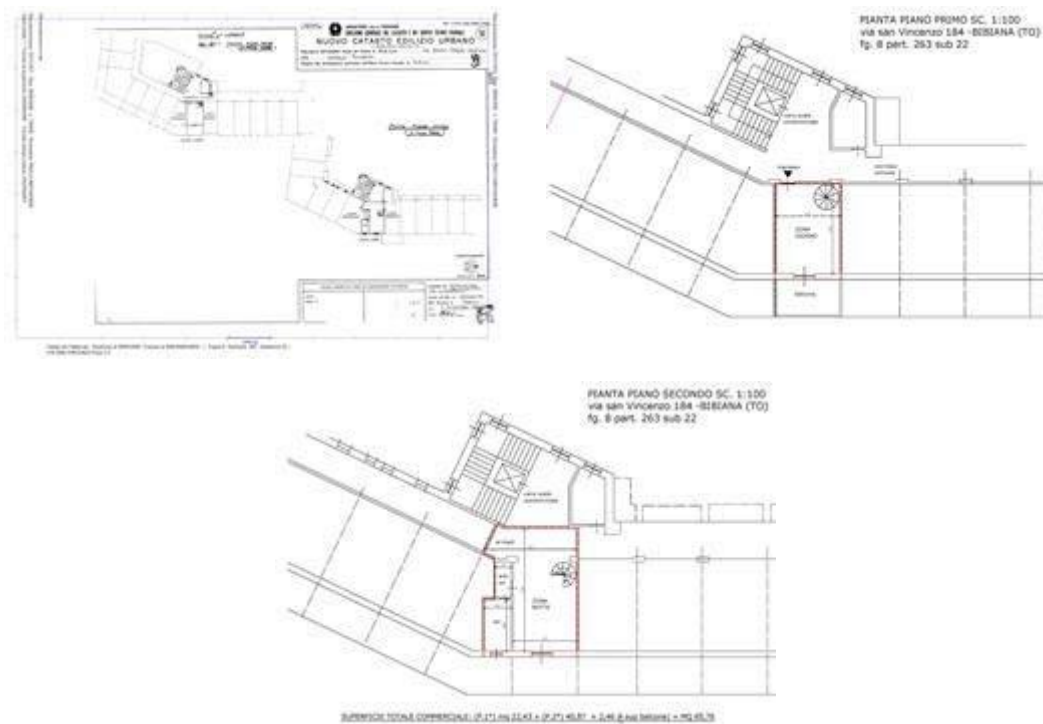
piano II rilievo ctu

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: dpr 380 del 2001)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BIBIANA VIA SAN VINCENZO 184, FRAZIONE -, QUARTIERE .

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BIBIANA via San Vincenzo 184, frazione -, quartiere ., della superficie commerciale di **65,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di pignoramento è parte di uno stabile di inizio anni '70, sito in Bibiana, via San Vincenzo n.184 (accesso carroia), n.188 (accesso pedonale), costituito da 4 piani f.t., oltre locali cantinati, con struttura in c.a., tamponature in mattoni intonacati e solai in laterocemento. L'edificio denominato "Residence Il Castagneto", un tempo adibito ad albergo, versa in scarse condizioni manutentive con evidenti segni di ammaloramento degli intonaci e relativo arrugginimento dei ferri d'armatura.

L'accesso allo stabile avviene da sud, dalla strada pubblica SP246, a circa 10km dal centro abitato di Bibiana (TO). L'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento avviene o da cortile interno lato ovest o da ingresso lato est, un tempo ingresso principale della struttura alberghiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1,2, ha un'altezza interna di mt. 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 263 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 63, rendita 105,36

Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VINCENZO, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord con altra U.I.U stesso condominio, a est con area condominiale esterna a sud con altra U.I.U, ad ovest con corridoio comune condominiale..

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 4 + 1 (piano copertura) piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1970.



*fotografie complesso condominiale "il castagneto" lato ovest
ingresso principale*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono località di Montoso e vicini impianti di risalita RucasKy). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona pedemontana - escursionismo.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di pignoramento è costituita AL PIANO PRIMO da : ingresso su zona giorno, angolo cottura, scala a chiocciola. AL PIANO SECONDO camera, anti wc, bagno, ripostiglio/armadi. L'accesso all'appartamento avviene tramite un portoncino in legno non blindato (attualmente con serratura già sostituita in occasione di un precedente accesso forzoso) ubicato lungo il corridoio perimetrale lato ovest/interno cortile. L'edificio nel suo complesso è in cattivo stato di manutenzione atteso che molte unità abitative sono abbandonate e non più frequentate, le sorti e le vicende di questo complesso turistico sono legate agli impianti di risalita Rucasky, aperti anch'essi agli inizi degli anni 70' e chiusi alla fine degli anni 2000'; la recente riapertura degli impianti (inizi 2022) potrebbe rilanciare la rinascita del complesso turistico in oggetto, che vede appunto negli sport invernali, una rinnovata vocazione turistica.

Per quanto attiene ai materiali di finitura, impianti tecnologici e dotazioni interne al medesimo, si riferisce brevemente quanto segue:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e portefinestre realizzati in legno. in legno con vetri semplici protetti da persiane esterne in legno. Il legno delle persiane necessita di manutenzione.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato. porte a battente in legno tamburato.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres. piastrelle originali in mediocri condizioni di manutenzione	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in legno. scala a chiocciola in discrete condizioni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> so , la tensione è di 220V conformità: non conforme. sotto-traccia con frutti ad incasso non a norma con le vigenti leggi in materia.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> il bagno è dotato di lavabo a colonna, wc con scarico a flusso rapido, bidet e doccia. I bagno non presenta segni i infiltrazioni d'acqua in alcuni punti del soffitto l'intocano non risulta rigonfiato ed esfoliato. A servizio della produzione di acqua calda sanitaria sono installati n. 1 boiler elettrico.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: riscaldamento con alimentazione in GPL
i diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: non conforme . centralizzato con
generatore GPL, radiatori in ghisa sprovvisti di
termovalvole e ripartitori di calore. Tuttavia,
stando a quanto dichiarato dall'amministratore del
condominio, il servizio di riscaldamento è sospeso
a causa delle numerose morosità presenti
all'interno del complesso.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★



INGRESSO E ZONA GIORNO



CAMERA LETTO AL PIANO SUPERIORE



ZONA ARMADI



BAGNO



VISTA DALL'APPARTAMENTO SULLA VAL PELLICE/INFERNOTTO



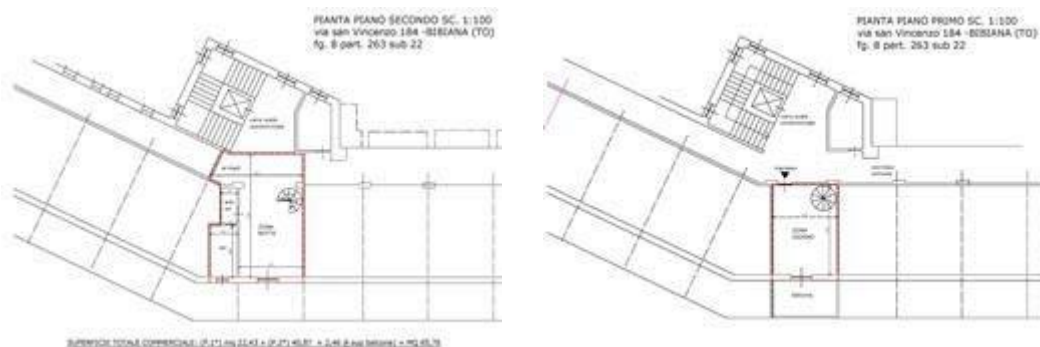
SCALA DI COLLEGAMENTO INTERNA

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
calcolo della superficie commerciale come da rilievo CTU	65,76	x	100 %	=	65,76
Totale:	65,76				65,76



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/10/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 568/2020

Descrizione: al piano terreno (primo fuori terra): alloggio composto di ingresso, due camere, soggiorno e servizi, distinto con il numero 8 nel Regolamento di Condominio; posto alle coerenze: cortile comune a tre lati, alloggio n. 7, ingresso comune. Superficie commerciale indicativa 103 mq., 1

Indirizzo: Via San Vincenzo, 177 Bibiana, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 118.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/02/2026

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 367/2024

Descrizione: A) Fabbricato elevato a due piani fuori terra e destinato ad abitazione composta da: - piano terra: cucina, disimpegno, bagno, soggiorno, ripostiglio; - piano primo: n. 4 camere da letto, disimpegno, bagno e n. 2 balconi, collegati da scala interna in legno. B) Tettoia/deposito. C) Terreno pertinenziale, 1

Indirizzo: Borgata Pian dei Noci - Via Oliva , 19 Lusernetta, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.315,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.308,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 943.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/11/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 2040/2014

Descrizione: Porzione di fabbricato ad uso magazzino e civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, composto da: piano terreno (1° f.t.) : un magazzino; al piano primo (2° f.t.) con accesso da scala esterna e successivamente da balcone: soggiorno con angolo cottura e servizio; al piano secondo sottotetto (3° f.t.) raggiungibile da scala interna dipartentesi dal sottostante piano: due vani e disimpegno . E' un fabbricato rurale oggetto di ristrutturazione nel 1992 e successiva trasformazione edilizia in diffinità alla concessione originaria in due distinte unità abitative nel 1997. Le caratteristiche sono riportate analiticamente e dettagliatamente nella perizia alla quale si rimanda per completezza. Impianto di riscaldamento autonomo con convettori a gpl. , 1

Indirizzo: Via Prabina , 93 Bibiana, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 62.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,042.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1493/2016

Descrizione: LOTTO UNICO in Bibiana, via San Vincenzo n. 85, edificio per civile abitazione di due piani fuori terra entrostante a cortile/giardino insistente sul terreno dalla superficie catastale complessiva pari a mq 1.741,00 e precisamente: .- al piano terra (1° f.t.): locali cucina, soggiorno, disimpegno, camera e n. 2 ripostigli; .- al piano primo (2° f.t.): n. 3 camere, servizio igienico, corridoio/disimpegno, terrazzo semiperimetrale; .- al piano interrato (S1): locale ad uso cantina., 1

Indirizzo: Via San Vincenzo, 85 Bibiana, TO

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 148.425,20 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,161.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 22/02/2018
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 51/2012

Descrizione: Porzione di fabbricato composta da: - al piano terreno (seminterrato) vano ad uso deposito; - al piano primo con accesso da scala esterna sul lato nord altro vano a nudo tetto
Fabbricato accessorio composto da: - al piano terreno (seminterrato) un vano Terreno entrostante di are 5 ca 42 Ente Urbano in parte gravato da servitù di passaggio a favore di terzi. L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e, allo stato attuale, non utilizzabile ai fini abitativi.,
1

Indirizzo: Via Prabina – Frazione Famolasco – Località Cascina La Torretta Bibiana, TO

Superfici accessorie:
Prezzo: 4.800,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 8.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 6.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,188.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 19/03/2024
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 837/2020

Descrizione: nell'edificio a corte elevato a tre piani fuori terra, al piano terreno (primo fuori terra) locale legnaia non comunicante con il soprastante alloggio,..., 1

Indirizzo: Via Diaz, 39 Luserna San Giovanni, TO

Superfici accessorie:
Prezzo: 12.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 28.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,335.00 m
Numero Tentativi: 4

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione commerciale ha tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, dello stato attuale di occupazione e di conservazione, della situazione Edilizia ed Urbanistica e la possibile e probabile riconversione come centro turistico per gli sport invernali con la recente riapertura degli impianti Rucasky a Montoso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 20.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di NCEU di Torino, ufficio del registro di Pinerolo, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Comune di Bibiana (TO), agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - agenzie immobiliari di zona.

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	65,76	0,00	20.000,00	20.000,00
				20.000,00 €	20.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 17.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

€. 17.000,00

data 01/06/2026

il tecnico incaricato
Dot. Arch. Luca Renzi