

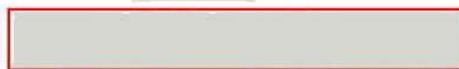


# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**438/2024**



GIUDICE:

Dott.ssa D'ADDATO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**



del 11/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Boccardo**

CF:BCCLSN68L22L219L

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

telefono: 0117640561

fax: 0117640561

email: alxboc@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 438/2024

**LOTTO 1**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a TORINO Via Giovanni SPANO 17, della superficie commerciale di **48,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile pignorato è posto all'interno di un edificio condominiale di civile abitazione edificato nei primi anni quaranta del novecento, il quale si eleva su sei piani F.T. (di cui l'ultimo arretrato), oltre a piano seminterrato adibito a cantine. Il medesimo è dotato di impianto ascensore, il quale, installato nel 2002, è posto esternamente in aderenza al fabbricato sul lato del cortile. Si rileva che per entrare nella cabina ascensore al PT è necessario superare una breve scala e che le fermate dell'ascensore sono negli interpiani (per raggiungere le unità immobiliari si deve pertanto percorrere una rampa di scale dopo essere scesi dall'ascensore). Lo stato manutentivo generale dello stabile di Via SPANO 17 è complessivamente abbastanza buono (pare infatti essere stato interessato da alcuni interventi di ristrutturazione in epoche recenti). L'alloggio in oggetto è costituito da ingresso su ex disimpegno (è infatti mancante la porta di separazione dal vano adiacente descritto di seguito), tinello con cucinino, piccolo ripostiglio cieco, una camera e bagno, oltre ad un balcone lato cortile. Si evidenzia che l'alloggio pignorato NON ha l'uso del citato ascensore e pertanto, per l'utilizzo di tale impianto, sarà a carico dell'aggiudicatario la corresponsione al Condominio delle relative spese (pro quota) a suo tempo sostenute per l'installazione del medesimo, maggiorate degli interessi. Non è possibile indicare l'importo che l'aggiudicatario dovrà pagare al Condominio per avere l'utilizzo dell'ascensore in quanto, ad oggi, si è ancora in attesa di avere informazioni dall'amministratore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (3°F.T.), ha un'altezza interna di 3,05 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 1399 particella 64 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via SPANO Giovanni n. 17, piano: S1-2, intestato a , derivante da Variazione del 21.10.2015 Pratica n. TO0459279 in atti dal 21.10.2015 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 266546.1/2015)

Anteriormente a variazione catastale d'Ufficio del 2.07.2013 - Pratica TO0249976 in atti dal 2.07.2013 per Bonifica identificativo catastale (n. 153354.1/2013) l'immobile era censito al Fg. 92, Part. Sub. 5.

Coerenze: Cortile comune, stabile di Via SPANO n. 19, Via SPANO, alloggio "A/2", pianerottolo, vano scale, salvo altri.

L'alloggio in oggetto risulta essere contrassegnato con la sigla "B/2" nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato con atto del notaio Riccardo COCCHETTI ALMASIO coadiutore temporaneo del notaio Giovanni Battista PICCO del 4.01.85 repertorio numero 92053, registrato a Torino il 22.01.85 al n. 4381.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

**A.1** cantina, identificato con il numero 5 (cinque). La cantina numero "5" (cinque), con riferimento alla citata pianta allegata al regolamento di condominio, ha le seguenti coerenze generali: corridoio comune, condominio di Via Spano 19, sottosuolo di Via SPANO, centrale termica (indicata con il numero "9"), salvo altri.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Alessandro Boccardo

Pagina 2 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,44 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,75 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.712,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.955,54
Data di conclusione della relazione:	11/04/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] nato a [REDACTED] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2018, con scadenza il 30/11/2026, registrato il 17/12/2018 a Agenzia Entrate Torino 2 ai nn. 8927 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 350 Euro al mese + spese (50Euro/mese salvo cong.).

Quanto alla cantina di pertinenza, il conduttore dichiarava di occupare la cantina contrassegnata con il numero "5" nella pianta del piano sotterraneo allegata all'infrascritto regolamento di condominio (la quale, in occasione del sopralluogo effettuato, era mancante della porta di ingresso ed era colma di materiali vari, tale da rendere impossibile l'accesso al suo interno.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non si ritiene sussistano i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio) in quanto lo stabile compendiante l'immobile oggetto della presente procedura non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche. Dalla consultazione dei documenti conservati presso il Tribunale di Torino (Commissariato degli usi civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta), il mappale su cui è posto lo stabile compendiante l'immobile in oggetto non compare tra i terreni della città di Torino gravati da uso civico.

#### 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 30/04/2009 a firma di notaio Giuseppe VOLPE ai nn. 103290/37655 di repertorio, iscritta il 08/05/2009 a TORINO 1 ai nn. 17077/3475, a favore di [REDACTED] (con sede in [REDACTED]), contro [REDACTED] ([REDACTED]), derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160.000 Euro.

Importo capitale: 80.000 Euro.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Fg. 92, Part. 52, Sub. 5 (attuale Fg. 1399, Part. 64, Sub. 5)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2024, trascritta il 14/06/2024 a TORINO 1 ai nn. 24437/19183, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] ([REDACTED]), derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Fg. 1399, Part. 64, Sub. 5

#### 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:

€. 1.120,22

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 2.977,00

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio, al giorno 18 marzo 2025, i debiti relativi all'unità immobiliare oggetto della presente procedura sono i seguenti:

- 2.977,00 Euro (per rate scadute debiti condominiali)

- 3.409,95 Euro (debiti per la gestione del riscaldamento non pagata dagli inquilini)

Dalla lettura della "Ripartizione Preventivo esercizio 1.08.2024 / 31.07.2025", è indicato un "Totale preventivo" relativamente all'immobile in oggetto pari a 1.120,22 Euro.

Quanto alla "Ripartizione Preventivo Riscaldamento Stagione 2024 / 2025", per l'immobile pignorato è indicato un "Totale generale preventivo" di 780,19 Euro.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/2009), con atto stipulato il 30/04/2009 a firma di Notaio Giuseppe VOLPE ai nn. 103289/37654 di repertorio, trascritto il 08/05/2009 a TORINO 1 ai nn. 17076/11063. Il titolo è riferito solamente a Fg. 92, Part. 52, Sub. 5 (attuale Fg. 1399, Part. 64, Sub. 5)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] 7 per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/1985 fino al 30/04/2009), con atto stipulato il 22/07/1985 a firma di Notaio Antonio Maria MAROCCO ai nn. 83828/41579 di repertorio, trascritto il 13/08/1985 a TORINO 1 ai nn. 19015/14572.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 92, Part. 52, Sub. 5 (attuale Fg. 1399, Part. 64, Sub. 5)

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/1985 fino al 30/04/2009), con atto stipulato il 22/07/1985 a firma di Notaio Antonio Maria MAROCCO ai nn. 83828/41579 di repertorio, trascritto il 13/08/1985 a TORINO 1 ai nn. 19015/14572.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 92, Part. 52, Sub. 5 (attuale Fg. 1399, Part. 64, Sub. 5)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **608**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione casa a sei piani f.t., rilasciata il 31/12/1939.

Nel "cartellino" dell'Archivio Edilizio della Città di Torino, relativamente all'indirizzo di Via SPANO n. 17, risulta essere indicata "Licenza di abitazione casa" (anno 1941, n. 11 I), di cui tuttavia lo scrivente nulla può riferire in quanto non reperita né presso il medesimo Archivio Edilizio né presso l'Archivio Storico della Città di Torino.

Permesso N. **957**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Varianti interne, rilasciata il 18/07/1940

Denuncia di inizio attività N. **Prot. 2002-9-6592**, intestata a Condominio di Via SPANO 17, per lavori di Installazione impianto ascensore, presentata il 09/05/2002

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Misto MI (Isolati misti prevalentemente residenziali). Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'area normativa in cui è posto lo stabile di Via SPANO 17 è "Zona urbana consolidata residenziale mista".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In seguito al sopralluogo effettuato, si è rilevato che è stata modificata la distribuzione interna dei locali (a tal riferimento, non è stata reperita alcuna pratica edilizia).

Si ritiene che l'attuale distribuzione interna dell'alloggio in oggetto non sia conservabile (e pertanto si ritiene non sia sanabile) in quanto il bagno è mancante dell'antibagno. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere alla sua creazione, previa presentazione, per mezzo di professionista abilitato, di pratica edilizia tipo "CILA" in sanatoria (oblazione da pagare al Comune stimata in 1.000 Euro circa; costi parcella professionista: 1200 Euro circa più oneri di legge. Tali spese saranno a carico dell'aggiudicatario).

Quanto al piano interrato adibito a cantine, siccome risulta essere difforme da quanto indicato sui disegni autorizzati, sarà de presentare al Comune di Torino, per mezzo di professionista abilitato incaricato dal Condominio, pratica edilizia in sanatoria con costi (pro quota) anche a carico dell'aggiudicatario, indicativamente stimati in 700 Euro.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale difforme rispetto allo stato di fatto (nel disegno il wc è accessibile dall'area di ingresso all'immobile mentre nella realtà si accede al bagno dal salotto / area pranzo). Inoltre, la cantina indicata sulla planimetria catastale non corrisponde con la n. "5" (cinque) indicata nell'infracitato atto di acquisto a rogito notaio VOLPE del 30 aprile 2009 - repertorio numero 103289/37654. Sarà pertanto da presentare, successivamente alla regolarizzazione della distribuzione interna dei locali, pratica tipo "DOCFA" all'Agenzia delle Entrate - Torino territorio (costo, a carico dell'aggiudicatario, stimato in 1.000 Euro circa).

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** Sull'atto di provenienza dell'immobile alla debitrice sono indicati gli identificativi catastali precedenti, ante variazione catastale d'Ufficio per allineamento mappe / bonifica identificativo catastale del 2 luglio 2013.

BENI IN TORINO VIA GIOVANNI SPANO 17

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TORINO Via Giovanni SPANO 17, della superficie commerciale di **48,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile pignorato è posto all'interno di un edificio condominiale di civile abitazione edificato nei primi anni quaranta del novecento, il quale si eleva su sei piani F.T. (di cui l'ultimo arretrato), oltre a piano seminterrato adibito a cantine. Il medesimo è dotato di impianto ascensore, il quale, installato nel 2002, è posto esternamente in aderenza al fabbricato sul lato del cortile. Si rileva che per entrare nella cabina ascensore al PT è necessario superare una breve scala e che le fermate dell'ascensore sono negli interpiani (per raggiungere le unità immobiliari si deve pertanto percorrere una rampa di scale dopo essere scesi dall'ascensore). Lo stato manutentivo generale dello stabile di Via SPANO 17 è complessivamente abbastanza buono (pare infatti essere stato interessato da alcuni interventi di ristrutturazione in epoche recenti). L'alloggio in oggetto è costituito da ingresso su ex disimpegno (è infatti mancante la porta di separazione dal vano adiacente descritto di seguito), tinello con cucinino, piccolo ripostiglio cieco, una camera e bagno, oltre ad un balcone lato cortile. Si evidenzia che l'alloggio pignorato NON ha l'uso del citato ascensore e pertanto, per l'utilizzo di tale impianto, sarà a carico dell'aggiudicatario la corresponsione al Condominio delle relative spese (pro quota) a suo tempo sostenute per l'installazione del medesimo, maggiorate degli interessi. Non è possibile indicare l'importo che l'aggiudicatario dovrà pagare al Condominio per avere l'utilizzo dell'ascensore in quanto, ad oggi, si è ancora in attesa di avere informazioni dall'amministratore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo (3°F.T.), ha un'altezza interna di 3,05 m circa. Identificazione catastale:

- foglio 1399 particella 64 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 472,56 Euro, indirizzo catastale: Via SPANO Giovanni n. 17, piano: S1-2, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Variazione del 21.10.2015 Pratica n. TO0459279 in atti dal 21.10.2015 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 266546.1/2015)

Coerenze: Cortile comune, stabile di Via SPANO n. 19, Via SPANO, alloggio "A/2", pianerottolo, vano scale, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.



Fronte lato via SPANO



Dettaglio fronte lato via SPANO



Androne di accesso



Fronte lato cortile

*Accesso alla scala comune**Scala comune e porta di accesso all'ascensore*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'alloggio in oggetto, a seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente al suo interno in data 12 febbraio 2025, si accede attraverso una porta "antiefrazione" la quale conduce ad un disimpegno di ingresso (il quale, di fatto, non assolve a tale funzione in quanto collegato direttamente al vano descritto di seguito a causa della rimozione della porta di separazione). L'adiacente tinello, avente affaccio sul lato del cortile interno (presente un balcone), ha in adiacenza un'area cottura ed un bagno fenestrato (non presente il necessario antibagno). Oltre ad un piccolo ripostiglio cieco, è presente una camera da letto (posta sul lato della Via SPANO), la quale è di tipo matrimoniale, avendo una superficie interna maggiore dei 14 mq di legge (16,5 mq circa). Sebbene le murature interne di tale alloggio siano parse essere state tinteggiate piuttosto recentemente, le altre finiture interne sono datate; lo stesso dicasi per gli impianti, i quali pertanto non sono conformi alle vigenti normative. Le porte interne ed i serramenti delle murature perimetrali (dotati di vetro singolo) risalgono con ogni probabilità all'epoca di edificazione del fabbricato (primi anni quaranta del novecento) e sono in modeste condizioni (lo stesso dicasi per le persiane di tipo avvolgibile che non paiono essere state tutte interessate dai citati interventi di ristrutturazione). L'impianto di riscaldamento è a radiatori (di tipo centralizzato). L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto nel bagno. Quest'ultimo è dotato di lavabo a colonna, vaso wc (con cassetta di scarico acqua di tipo esterno), bidet e vasca da bagno (tutti di tipologia economica e piuttosto datati, sebbene risalenti ad epoca successiva all'edificazione iniziale dello stabile).



Ingresso all'alloggio



Tinello ed area cottura



(a sx) Porta di accesso al bagno e porta finestra verso il balcone



Bagno (area di fianco alla finestra)



Bagno (lato opposto alla finestra)



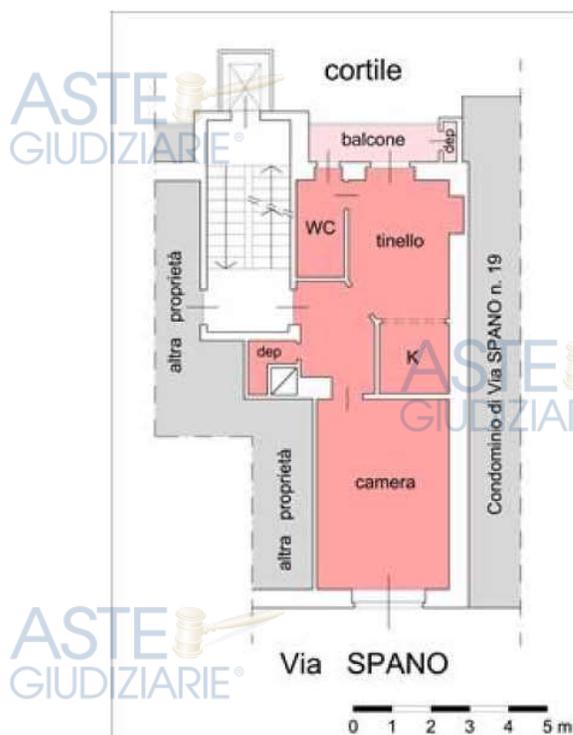
Camera

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
Alloggio	47,30	x	100 %	=	47,30
Balcone	3,80	x	30 %	=	1,14
<b>Totale:</b>	<b>51,10</b>				<b>48,44</b>

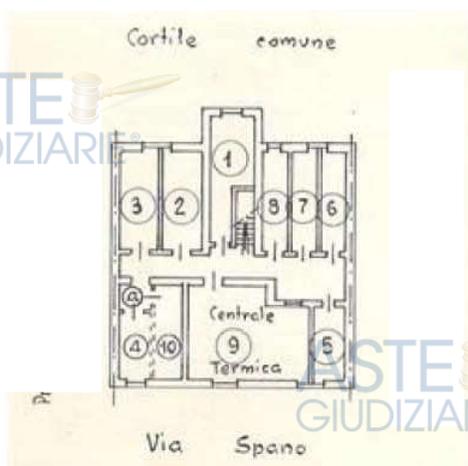


*Pianta dell'alloggio pignorato redatta dal CTU (la quale è da considerarsi come indicativa in quanto, per la redazione della medesima, sono state riprese misurazioni a campione dei locali)*

**ACCESSORI:**

**cantina**, identificato con il numero 5 (cinque). La cantina numero "5" (cinque), con riferimento alla citata pianta allegata al regolamento di condominio, ha le seguenti coerenze generali: corridoio comune, condominio di Via Spano 19, sottosuolo di Via SPANO, centrale termica (indicata con il numero "9"), salvo altri.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>1,75</b>



Pianta piano sotterraneo allegata al regolamento di condominio (la cantina di pertinenza è la numero "5")

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono preliminarmente effettuate alcune ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari (sito internet "immobiliare.it") e si sono prese in esame le allegate quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Anno 2024 - Semestre 2 (Zona OMI indicata come "Periferica / FILADELFIA - TRAIANO" codice zona "D17"); per le "Abitazioni civili" in stato conservativo "Normale" è indicato un Minimo di 1.150 Euro/mq ed un Massimo di 1.750 Euro/mq. Successivamente, è stata calcolata la superficie commerciale dell'immobile: 47,3 mq (alloggio) + 30% di 3,8 mq (balcone + ripostiglio adiacente) + 25% di 7 mq (cantina) = 50,19 mq. Si evidenzia che tale superficie commerciale di 50,19 mq è SUPERIORE alla cosiddetta superficie "calpestabile" in quanto comprende la superficie delle tramezzature interne, quella delle murature perimetrali e la quota di un mezzo della superficie delle murature poste verso il vano scala e verso l'alloggio confinante di proprietà di terzi.

Per la stima del valore dell'alloggio in oggetto, preso in esame il mercato immobiliare di zona (tra cui due atti di compravendita recenti riguardanti unità immobiliari all'interno del Condominio) e le citate quotazioni, si è proceduto prendendo come valore base di riferimento 1.500 Euro/mq di superficie commerciale. Al medesimo, tenendo anche in conto le caratteristiche dell'immobile e dello stabile, si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche dello stabile: 1
- Condizioni di manutenzione del fabbricato: 1,15
- Condizioni dell'alloggio e sua regolarità edilizia: 0,85

Valori inferiori ad 1 indicano un deprezzamento rispetto al predetto valore base di riferimento; superiori ad 1, un apprezzamento.

Moltiplicando i predetti, si ottiene un coefficiente globale (che porta ad una riduzione del predetto valore base al mq poiché inferiore a 1) di 0,9775.

Moltiplicando il suddetto coefficiente globale per il citato valore di riferimento, si ottiene il valore di stima al mq di superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia:

$0,9775 \times 1.500 \text{ Euro/mq} = 1.466 \text{ Euro/mq}$ . Tale importo viene arrotondato a 1.470 Euro / mq (Stima al mq di superficie commerciale dell'immobile oggetto di causa).

Da cui: 1.470 Euro/mq x 50,19 mq = 73.779,30 Euro (stima dell'alloggio con cantina di pertinenza ALLO STATO LIBERO). Considerato che l'immobile è risultato essere occupato con contratto di locazione opponibile alla presente procedura (e pertanto opponibile anche all'aggiudicatario) in quanto, dalle verifiche effettuate dal Custode giudiziario, registrato anteriormente al pignoramento, tale importo di stima verrà ridotto del 15%:

73.779,30 Euro - 15% = 62.712,40 Euro (Stima del valore dell'immobile allo STATO OCCUPATO). Si precisa che il parametro della superficie commerciale ha comunque costituito, ai fini della presente relazione, un mero strumento di calcolo per giungere ad una stima di valore dell'immobile che è da intendersi "a corpo" e non "a misura" e nello stato di fatto e di diritto urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova. Si evidenzia che l'aggiudicatario non potrà godere di alcuna garanzia nel caso vi fossero vizi / difetti dell'immobile in oggetto (Rif. Art. 2922 comma 1 del Codice Civile: "Nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa").

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	48,44	x	1.470,00	=	<b>71.206,80</b>
Valore superficie accessori:	1,75	x	1.470,00	=	<b>2.572,50</b>
					<b>73.779,30</b>

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 73.779,30</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 73.779,30</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	48,44	1,75	73.779,30	73.779,30
				<b>73.779,30 €</b>	<b>73.779,30 €</b>

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 11.066,90</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.712,41</b>

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

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 9.406,86</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 350,00</b>

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:

€. 52.955,54

data 11/04/2025

il tecnico incaricato  
Alessandro Boccardo

