



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

99/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Signor Giudice Dr.ssa Rossella D'Addato

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Leonardo Di Brita

CF:DBRLRD69M02L219T

con studio in SETTIMO TORINESE (TO) VIA ITALIA 36

telefono: 0118015105

fax: 0118015105

email: leonardo.di.brita@dibrita.it

PEC: leonardo.dibrita@pct.pecopen.it

tecnico incaricato: Leonardo Di Brita

Pagina 1 di 24



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NICHELINO via Brofferio 12, della superficie commerciale di **75,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

in Comune di **NICHELINO** (TO),

nel complesso edilizio condominiale, sito in viale Matteotti numeri 9, 11, 11/1, 11/2, 11/3 et 11/4 e via Brofferio numeri 8, 12 et 14, denominato "Les Chevalieres", costituito da due fabbricati di civile abitazione elevati ciascuno a tre piani fuori terra oltre i sottotetti, le cantine e le autorimesse private al piano interrato, distinto nell'attuale mappa Catasto Terreni del citato Comune al foglio 17, particella 998 (già particelle 939, 944, 949, 953 et 907) e, più precisamente:

i seguenti enti che, con riferimento alla planimetria allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio a rogito Notaio Rosario Anzalone in data 12 dicembre 2000 rep.n. 140871/12597, registrato a Torino il 22 dicembre 2000 al n. 7855, così si descrivono:

con accesso da **via Angelo Brofferio** civico numero **12**, diritto di piena proprietà, per la quota intera (1/1):

- al piano terreno (primo fuori terra): un alloggio composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, ripostiglio e bagno, distinto con il numero 37 (trentasette) nella pianta del rispettivo piano allegata al predetto regolamento di condominio, posto alle seguenti coerenze, salvo più esatta: porzione di area in uso esclusivo di cui infra, alloggio 38, vano ascensore, pianerottolo e vano scale, porzione di area in uso esclusivo di cui infra, alloggio 32;
- al piano interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 37 (trentasette) nella planimetria del rispettivo piano allegata al citato regolamento di condominio, alle seguenti coerenze, salvo più esatte: corridoio delle cantine, cantina 38, intercapedine;

è compreso nella vendita il diritto di uso esclusivo delle aree verdi tinte in giallo nella planimetria che, previa sottoscrizione delle parti e del Notaio autenticante le firme, è



allegata sotto la lettera "A" all'atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Rosario Anzalone in data 09 febbraio 2001 repertorio n. 142493.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino (TO) con la seguente identificazione e classamento (aggiornamento al 01/04/2026) - (Cfr all. 1):

foglio 17 _ particella 998 _ sub. 65 _ via Angelo Brofferio n. 12 piano S1-T _ categoria A/2 _ classe 2 _ consistenza 4.5 vani, superficie catastale totale: 78 m², totale escluse aree scoperte 69 m², rendita euro 592,63.

All'immobile sono da ritenersi comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione e come emergenti dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Anzalone in data 12 dicembre 2000 già sopra citato.

All'esito del sopralluogo esperito, è stato rilevato che **la quasi totalità dei locali costituenti l'unità abitativa in oggetto è interessata da marcati fenomeni di condensazione superficiale con conseguente formazione di muffe.** Tali ammaloramenti risultano localizzati prevalentemente in corrispondenza dei cosiddetti "ponti termici" (zone dell'involucro edilizio presentanti una resistenza termica significativamente inferiore rispetto alle aree circostanti, localizzate solitamente in corrispondenza di pilastri, travi, angoli o giunzioni tra solai e pareti).

Il tutto come meglio documentato nel rilievo fotografico allegato alla presente relazione di stima e meglio descritto all'apposito paragrafo.

In questa sede peritale, si prevede a carico ed onere del soggetto aggiudicatario i seguenti interventi ed adempimenti:

- alla luce dei fenomeni di condensazione e muffa rilevati, l'esecuzione di cicli di risanamento professionale dei locali (pulizia meccanica, trattamento chimico antimuffa e tinteggiatura traspirante) al fine di ripristinare le condizioni di salubrità dell'alloggio;
- la rimozione del gazebo installato sull'area in uso esclusivo all'alloggio, posta ad ovest, con accesso dal balcone del soggiorno, al fine di ricondurre lo stato dei luoghi in conformità alle prescrizioni del Regolamento di Condominio (all'occorrenza anche con riferimento alle piastrelle da esterni esistenti).

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 998 sub. 65 (catasto fabbricati), sezione urbana /, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 592,63 Euro, indirizzo catastale: via Angelo Brofferio n. 12 , piano: piano S1-T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione di



edificazione su area urbana del 16/01/2001 Pratica n. 26317, in atti in pari data, n. 290.1/2001



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.000,00
Data di conclusione della relazione:	14/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In occasione del sopralluogo, esperito in data 09/01/2026, il debitore esecutato, signor _____, ha dichiarato che l'immobile pignorato è attualmente da lui occupato, unitamente ai due figli (di cui uno minorenni), quale propria abitazione principale.

Tale dichiarazione è stata debitamente raccolta nel correlato processo verbale del sopralluogo (all. 1).

Il rilevato stato di occupazione attuale risulta invariato rispetto a quanto già riferito dal Custode Giudiziario nella propria relazione in atti. Quest'ultimo aveva già esperito il proprio accesso in epoca antecedente alla nomina dello scrivente (subentrato ad altro precedente esperto).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DI ISCRIZIONE E TRASCRIZIONE

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale in atti e dalla ispezione ipotecaria di aggiornamento eseguita a carico del debitore esecutato (all 3), si rileva che alla data di trascrizione del pignoramento, come pure a tutta la data di aggiornamento del 16/02/2026, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, risultano le seguenti formalità di pregiudizio gravanti sul diritto di piena proprietà dell'immobile in oggetto:

- ipoteca volontaria iscritta in data 06/10/2014 ai numeri 31589/4822, derivante da



concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 29/09/2014 rogito Notaio Chiara Agosto rep. 4984/1847, durata 20 anni, per iscrizione ipotecaria complessiva di € 168.000,00 di cui € 84.000,00 per capitale, a favore "

" (con sede in c.f. , contro (nato a Torino il 01/06/1975, c.f. FDL CSM 75H01 L219 T); debitore non datore d'ipoteca: (nata a il c.f.);

- pignoramento Immobiliare trascritto in data 04/03/2025 ai numeri 8398/6284, derivante da atto esecutivo del 31/01/2025, Pubblico Ufficiale UNEP c/o Corte D'Appello di Torino, in data 31/01/2025, rep. 2434, a favore "



(con sede in c.f. , contro (nato a il , c.f.).

Entrambe le formalità risultano gravare sul solo immobile pignorato, in linea catastale quivi individuato con il già descritto identificativo attuale del Catasto Fabbricati (Comune di Nichelino, foglio 17, particella 998, sub. 65). Tali formalità sono dunque suscettibili di cancellazione totale.

Come da Ordinanza di nomina, la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

La determinazione presuntiva degli oneri di cancellazione delle menzionate n. 2 formalità di pregiudizio può così esprimersi, salvo più esatta quantificazione all'atto della presentazione delle domande di annotamento:

- l'importo complessivo di € 329,00 (di cui € 200,00 a titolo di imposta ipotecaria, € 59,00 a titolo di imposta di bollo ed € 70,00 a titolo di tassa ipotecaria), oltre al compenso professionale per la redazione e la presentazione delle correlate domande di annotamento, la cui stima, in questa sede, può indicativamente esprimersi nell'importo complessivo di circa € 500,00, oltre oneri accessori dovuti.

4.2) CIRCA I VINCOLI, PESI E GRAVAMI

La vendita dell'immobile avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e come lo stesso è stato finora goduto e posseduto dall'odierno debitore esecutato in virtù dei titoli di acquisto di cui infra.

La vendita dell'immobile è da ritenersi soggetta all'osservanza di tutti i patti, clausole e condizioni contenuti:

1. nell'atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Rosario Anzalone in data 09 febbraio 2001 repertorio n. 142493, trascritto presso l'Agenzia delle



Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 02/03/2001 ai numeri 8260/5218 (titolo di acquisto in capo al signor _____ della quota di 1/2 di piena proprietà, nel dichiarato stato civile di celibe);

2. nell'atto di compravendita del 06/09/2004 rogito Notaio Nicola Palermo rep. n. 43773/9455, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 13/09/2004 al n. 43861/29290 (titolo di acquisto in capo al signor _____ della residua quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile in regime di separazione dei beni);
3. nella convenzione edilizia stipulata con il Comune di Nichelino con atto del 21 giugno 1999 rogito Notaio Rosario Anzalone rep. n. 123031/10938, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 21/07/1999, rispettivamente ai numeri 27615/17790 e ai numeri 27616/17791;
4. nell'atto di vincolo a favore del Comune di Nichelino del 21 settembre 1999 rogito Notaio Rosario Anzalone rep. n. 126279/11145, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 21/10/1999 ai numeri 37693/23825;
5. nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Rosario Anzalone in data 12 dicembre 2000 rep. n. 140871/12597.

Circa la convenzione edilizia di cui al predetto punto sub 3) (atto del 21/06/1999, Notaio Rosario Anzalone rep. 123031) tra i Soggetti proponenti _____) ed il Comune di Nichelino (all. 4).

Disciplina gli adempimenti per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) in zona residenziale "CR2". In via meramente sintetica prevede, tra l'altro:

- l'obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree per standard pubblici e viabilità;
- l'esecuzione diretta delle opere (strade, fognature, illuminazione) a scomuto parziale degli oneri di urbanizzazione;
- la costituzione di polizze fidejussorie a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere e del pagamento degli oneri residui;
- gli obblighi della convenzione si trasmettono agli aventi causa, stabilendo che ogni trasferimento deve essere notificato al Comune entro 30 giorni, pena sanzione pari a 1/10 del valore dell'immobile.

Circa la risposta al quesito 10) che «*se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)*».

Dall'analisi della nota di trascrizione della convenzione edilizia non si ravvisa la sussistenza di presupposti di applicabilità della citata normativa.





La convenzione in oggetto appare di natura urbanistica/attuativa (P.E.C.) ex art. 43 L.R. 56/77, finalizzata alla trasformazione del territorio e al reperimento degli standard, e non presenta come una convenzione di "Edilizia Convenzionata" o "Agevolata".

Nel caso concreto:

- la convenzione non risulta riportare limitazione al prezzo di alienazione o al canone di locazione;
- non risultano previsti requisiti soggettivi (es. limiti di reddito) per gli acquirenti

L'unico vincolo rilevante è quello di cui all'art. 14, ovvero l'obbligo di subentro negli oneri della convenzione eventualmente ancora pendenti e l'obbligo formale di notifica della cessione al Comune (ove applicabile anche alla vendita giudiziaria in oggetto).

Circa l'atto di vincolo di cui al precitato punto sub 4) - (all. 5).

L'oggetto del vincolo è costituito dal piano sottotetto degli edifici da realizzarsi sul lotto "B" .

Sebbene le limitazioni d'uso riguardino specificamente i locali sottotetto, si riportano in via meramente sintetica i contenuti dell'atto d'obbligo per completezza di informazione e in ottemperanza alle disposizioni in esso contenute circa l'obbligo di menzione nei successivi atti di trasferimento.

In tale atto di vincolo (a favore del Comune di Nichelino, contro la proprietaria del terreno all'epoca dell'atto), si stabilisce, tra l'altro,

- il vincolo di "non abitabilità continua" del piano sottotetto e che i rispettivi locali non possono avere destinazione d'uso abitativa;
- l'obbligo di trasmettere il vincolo ad eventuali successori ed venti causa.

Circa il regolamento di condominio.

Dall'esame del menzionato regolamento di Condominio (ricevuto in copia informale dall'amministratore, all. 6) non si rileva la sussistenza di peculiari vincoli e/o limitazioni afferenti l'immobile in oggetto ulteriori rispetto a quelli tendenzialmente previsti per beni aventi destinazione d'uso simile a quella in esame, evidenziando, comunque, di tale regolamento quanto segue:

- «Le aree verdi spettano in uso esclusivo agli alloggi del piano terreno con riferimento alla planimetria generale del piano terreno [...]
- Ai singoli condomini degli alloggi è vietato:
 - a) - di tenere allevamenti di animali. E' permesso di tenere animali da compagnia, salvo revoca dell'Amministratore nel caso si verificassero casi spiacevoli; (...)
 - e) - di occupare anche solo temporaneamente con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie ed in qualsiasi modo i corridoi, scala, androncini,





ecc. di uso e di proprietà comune (...)

- f) - eseguire opere che possano arrecare danni ai vicini, impedire la libera visuale, compromettere la stabilità dell'edificio, deturparlo ed arrecare danni immediati e conseguenti, sotto pena di rimettere ogni cosa in ripristino a cura e spese del trasgressore;
- g) - di alienare ad estranei dell' edificio le cantine [...]».

Dalle ricerche condotte, con specifico riferimento al portale "Usi Civici" della Regione Piemonte (riportante i dati relativi ai vincoli di uso civico presenti sul territorio piemontese, suddivisi per comune) non si è ravvisata la sussistenza di elementi da cui possa risultare che l'immobile in oggetto sia gravato da censo, livello od uso civico, o che vi possa essere stata affrancazione da tali pesi.

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:*

convenzione edilizia , stipulata il 21/06/1999 a firma di Notaio Rosario Anzalone ai nn. 123031/10938 di repertorio, trascritta il 21/07/1999 a Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 27615/17790 .

Altresì trascritta in pari data ai numeri 27616/17791

vincolo edilizio, stipulata il 21/09/1999 a firma di Notaio Rosario Anzalone ai nn. 126279 di repertorio, trascritta il 21/10/1999 a Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 37693/23825

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/09/2014 a firma di Notaio Chiara Agosto ai nn. 4984/1847 di repertorio, iscritta il 06/10/2014 a Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 31589/4822, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 168.000,00 .

Importo capitale: 84.000,00 .

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 31/01/2025 a firma di UNEP c/o Corte D' Appello di Torino ai nn. 2434 di repertorio, trascritta il 04/03/2025 a Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di



Torino 2 ai nn. 8398/6284, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo

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:	€. 750,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Circa le spese condominiali insolte

Per quanto rilevabile dalla documentazione pervenuta a cura dall'Amministratore *pro tempore*, in data 02/03/2026 (Cfr all. 7), si rileva quanto segue con riferimento all'immobile in oggetto, fermo restando quanto stabilito dal capo n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

- con riferimento alla gestione ordinaria un insoluto pari a € 2.210,21 relativo all'anno 2023 (da ritenersi però ricomprendere annualità precedenti), € 761,44 relativo all'anno 2024, nonché € 695,03 relativo all'anno 2025, con la precisazione che quest'ultimo elemento economico è stato ricavato dal riparto preventivo e non dal riparto consuntivo, riferito attualmente non disponibile;
- con riferimento alle spese di manutenzione straordinaria già deliberate un insoluto rispettivamente pari a € 848,45 per l'anno 2024, € 168,18 per l'anno 2025 e € 140,10 per l'anno 2026.

Sulla base della documentazione ottenuta, le spese annue per la gestione ordinaria possono indicarsi, mediamente, nell'importo di circa € 700,00 / € 800,00.

Dall'esame dei Pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Torino 2, con aggiornamento al 16/02/2026, non si rilevano elementi da cui risulti la pendenza di ulteriori procedimenti giudiziari relativi all'immobile periziando.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In base alla certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti, alla data di trascrizione del pignoramento, il diritto di piena proprietà, per la quota intera (1/1), sull'immobile in oggetto risultava in capo al signor _____ (nato il _____ a _____ (_____), codice fiscale _____), odierno debitore esecutato.





La titolarità è pervenuta al citato Soggetto in virtù dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/2 (un mezzo) mediante atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Rosario Anzalone in data 09/02/2001 rep. 142493 (Cfr all. 8), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 02/03/2001 ai numeri 8260/5218, per acquisto compiuto, nel dichiarato stato civile di celibe, unitamente alla signora (infra generalizzata), dalla società (con sede in (, c.f.);
- per la restante quota di 1/2 (un mezzo) mediante atto di compravendita del 06/09/2004 rogito Notaio Nicola Palermo rep. 43773/9455 (Cfr all. 9), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 13/09/2004 ai numeri 43861/29290, per acquisto compiuto (quivi dichiarato come «coniugato in separazione dei beni, in forza della sentenza di separazione») dalla predetta signora (nata il a c.f. , quivi anch'essa dichiarata come «coniugata in separazione dei beni, in forza della sentenza di separazione»), consolidando in tal modo la quota intera del diritto di proprietà.

In entrambi i precitati atti pubblici traslativi:

- l'immobile in oggetto viene individuato, in linea catastale, con il rispettivo identificativo catastale (tuttora invariato) e con i numeri identificativi di cui alle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio;
- si dà atto che «è compreso nella vendita il diritto di uso esclusivo delle aree verdi tinteggiate in giallo nella planimetria che, previa sottoscrizione delle parti e del Notaio autenticante le firme, è allegata sotto la lettera "A"» all'atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Rosario Anzalone in data 09 febbraio 2001 repertorio n. 142493.
- si dà atto dell'esistenza della convenzione edilizia e del vincolo sopra menzionato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1) PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione rinvenuta e rilasciata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di





Nichelino (To) si rileva che per l'immobile in oggetto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi in linea edilizia:

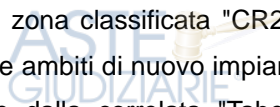
- concessione edilizia n. 306/99 del 09/12/1999 per nuova costruzione di 2 edifici di civile abitazione a 3 p.f.t. ed interrato, individuati con le lettere B1 e B2, in attuazione di PEC approvato, in via Brofferio - via Matteotti (Cfr all. 10);
- concessione edilizia n. 33/01 del 12/04/2001 per variante in corso d'opera consistente in modifiche interne e prospettiche ad edifici di civile abitazione, di cui alla predetta concessione edilizia n. 306/99 (Cfr all. 11);
- comunicazione inizio lavori asseverata (CILA), protocollata il 26/06/2024 al n. 2024/26805 (Cfr all. 12), per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria consistenti in rifacimento muretti dell'ingresso su via Brofferio n. 12.



Il certificato di collaudo risulta depositato presso il Genio Civile in data 13/01/2003.

Con Determinazione Dirigenziale n. 216 del 19/07/2005 sono state collaudate le opere di urbanizzazione.

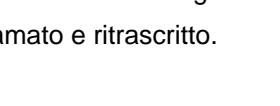
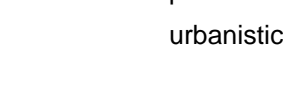
La dichiarazione di agibilità della costruzione, a norma dei dettami di cui agli articoli 24 e 25 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, è stata rilasciata in data 21/02/2006 n. 306/99 – 33/01 (Cfr all. 13)



7.2) SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'interrogazione acquisita (Cfr all. 14) si evince che il sedime del compendio immobiliare (Catasto Terreni foglio 17, particella 998) ricade in zona classificata "CR2", ossia "aree a preminente destinazione abitativa, classificate come ambiti di nuovo impianto", disciplinate dall'art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla correlata "Tabella CR2". Una modesta porzione di tale sedime risulta interessata dalla "fascia di rispetto stradale".

Per approfondimento, si rimanda all'interrogazione urbanistica acquisita ed alle correlate prescrizioni fissate dalle Norme di Attuazione e/o dalla cartografia dello strumento urbanistico, il cui contenuto è da intendersi qui richiamato e ritrascritto.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1) CIRCA LA CONFORMITÀ IN LINEA EDILIZIA



Dalla comparazione fra l'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di sopralluogo, e lo stato di consistenza assentito in linea edilizia in virtù dei menzionati titoli edilizi, non si rileva la sussistenza di irregolarità edilizie.





8.2) CIRCA LA CONFORMITÀ IN LINEA CATASTALE

L'attuale e già descritta intestazione catastale (con riferimento al 01/04/2026) corrisponde con quella risultante dai Pubblici Registri Immobiliari, già relazionata.

Lo stato di consistenza dell'immobile è riprodotto nella rispettiva planimetria catastale, ultima in atti (Cfr all. 15).

Per quanto rilevante ai fini catastali, lo stato di consistenza dell'alloggio abitativo corrisponde all'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di ispezione peritale.

Giova rammentare che lo scrivente esperto non ha potuto ispezionare il locale cantina poiché il signor Cosimo Fedele ha riferito di non avere attualmente la disponibilità delle chiavi di accesso, verosimilmente smarrite. L'odierno debitore esecutato, su domanda, ha tuttavia ha confermato la correttezza del vano cantina riprodotto graficamente nella planimetria catastale dell'immobile. Di tali dichiarazioni si è dato atto nel rispettivo processo verbale di sopralluogo (Cfr all. 2).

8.3) CIRCA L'APE

Dagli elementi noti e dalla consultazione condotte attraverso l'apposito servizio telematico del "SIPEE", con riferimento al 10/04/2026, è da ritenere che l'immobile in oggetto non sia dotato di Attestato di prestazione energetica valido.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NICHELINO VIA BROFFERIO 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NICHELINO via Brofferio 12, della superficie commerciale di **75,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

in Comune di **NICHELINO (TO)**,



nel complesso edilizio condominiale, sito in viale Matteotti numeri 9, 11, 11/1, 11/2, 11/3 et 11/4 e via Brofferio numeri 8, 12 et 14, denominato "Les Chevalieres", costituito da due fabbricati di civile abitazione elevati ciascuno a tre piani fuori terra oltre i sottotetti, le cantine e le autorimesse private al piano interrato, distinto nell'attuale mappa Catasto Terreni del citato Comune al foglio 17, particella 998 (già particelle 939, 944, 949, 953 et 907) e, più precisamente:

i seguenti enti che, con riferimento alla planimetria allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio a rogito Notaio Rosario Anzalone in data 12 dicembre 2000 rep.n. 140871/12597, registrato a Torino il 22 dicembre 2000 al n. 7855, così si descrivono:

con accesso da **via Angelo Brofferio** civico numero **12**, diritto di piena proprietà, per la quota intera (1/1):

- al piano terreno (primo fuori terra): un alloggio composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, ripostiglio e bagno, distinto con il numero 37 (trentasette) nella pianta del rispettivo piano allegata al predetto regolamento di condominio, posto alle seguenti coerenze, salvo più esatta: porzione di area in uso esclusivo di cui infra, alloggio 38, vano ascensore, pianerottolo e vano scale, porzione di area in uso esclusivo di cui infra, alloggio 32;
- al piano interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 37 (trentasette) nella planimetria del rispettivo piano allegata al citato regolamento di condominio, alle seguenti coerenze, salvo più esatte: corridoio delle cantine, cantina 38, intercapedine;

è compreso nella vendita il diritto di uso esclusivo delle aree verdi tinteggiate in giallo nella planimetria che, previa sottoscrizione delle parti e del Notaio autenticante le firme, è allegata sotto la lettera "A" all'atto di compravendita con sottoscrizioni autenticate dal Notaio Rosario Anzalone in data 09 febbraio 2001 repertorio n. 142493.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino (TO) con la seguente identificazione e classamento (aggiornamento al 01/04/2026) - (Cfr all. 1):

foglio 17 _ particella 998 _ sub. 65 _ via Angelo Brofferio n. 12 piano S1-T _ categoria A/2 _ classe 2 _ consistenza 4.5 vani, superficie catastale totale: 78 m², totale escluse aree scoperte 69 m², rendita euro 592,63.

All'immobile sono da ritenersi comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, tali per legge, uso e destinazione e come emergenti dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Anzalone in data 12 dicembre 2000 già sopra citato.

All'esito del sopralluogo esperito, è stato rilevato che **la quasi totalità dei locali costituenti**



L'unità abitativa in oggetto è interessata da marcati fenomeni di condensazione superficiale con conseguente formazione di muffe. Tali ammaloramenti risultano localizzati prevalentemente in corrispondenza dei cosiddetti "ponti termici" (zone dell'involucro edilizio presentanti una resistenza termica significativamente inferiore rispetto alle aree circostanti, localizzate solitamente in corrispondenza di pilastri, travi, angoli o giunzioni tra solai e pareti).

Il tutto come meglio documentato nel rilievo fotografico allegato alla presente relazione di stima e meglio descritto all'apposito paragrafo.

In questa sede peritale, si prevede a carico ed onere del soggetto aggiudicatario i seguenti interventi ed adempimenti:

- alla luce dei fenomeni di condensazione e muffa rilevati, l'esecuzione di cicli di risanamento professionale dei locali (pulizia meccanica, trattamento chimico antimuffa e tinteggiatura traspirante) al fine di ripristinare le condizioni di salubrità dell'alloggio;
- la rimozione del gazebo installato sull'area in uso esclusivo all'alloggio, posta ad ovest, con accesso dal balcone del soggiorno, al fine di ricondurre lo stato dei luoghi in conformità alle prescrizioni del Regolamento di Condominio (all'occorrenza anche con riferimento alle piastrelle da esterni esistenti).

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 998 sub. 65 (catasto fabbricati), sezione urbana /, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 592,63 Euro, indirizzo catastale: via Angelo Brofferio n. 12 , piano: piano S1-T , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da dichiarazione di edificazione su area urbana del 16/01/2001 Pratica n. 26317, in atti in pari data, n. 290.1/2001

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ubicazione

Nichelino rappresenta una realtà urbana di rilievo ubicata nella prima cintura sud di Torino, caratterizzata da una forte integrazione socio-economica con il capoluogo. Il Comune si estende su una superficie pianeggiante; è delimitato a nord dal torrente Sangone e a est dal fiume Po presso Moncalieri.

La popolazione residente è di 45.680 abitanti (al 31/12/2025).





La cittadina usufruisce di una buona connessione infrastrutturale grazie alla vicinanza della tangenziale sud di Torino ed alla presenza della stazione ferroviaria che garantisce rapidi collegamenti con Torino Porta Susa.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale, peraltro in prossimità della stazione ferroviaria. L'area specifica è prevalentemente di carattere residenziale. A breve distanza vi sono i servizi pubblici ed insediamenti commerciali.

Descrizione fabbricato

L'unità immobiliare in oggetto risulta far parte di complesso edilizio condominiale, sito in viale Matteotti numeri 9, 11, 11/1, 11/2, 11/3 et 11/4 e via Brofferio numeri 8, 12 et 14, denominato "Les Chevalieres", costituito da due fabbricati di civile abitazione elevati ciascuno a tre piani fuori terra oltre i sottotetti, le cantine e le autorimesse private al piano interrato.

Il fabbricato compendiante l'alloggio è posto ad est dell'ingresso pedonale al compendio (a destra dello stesso, avendo alle "spalle" la pubblica via). L'edificazione risale ai primi anni duemila.

Mostra caratteristiche tipologiche apparentemente ordinarie / medie. Peraltro, alla luce di quanto riscontrato in loco, sia sull'alloggio periziando, che peraltro in corrispondenza dell'atrio comune delle scale, appare ponderato ritenere che il fabbricato mostri delle carenze costruttive per la sussistenza di cosiddetti ponti termici non corretti.

La struttura portante è di tipo tradizionale con telaio in conglomerato cementizio armato; i solai sono da ritenersi in laterocemento. Le facciate sono realizzate con mattoni faccia a vista.

L'accesso pedonale è delimitato da cancello in profilato metallico, protetto da pensilina a tetto piano e setti murati rivestiti da mattoni faccia a vista. La recinzione verso pubblica via è realizzata con muretto in c/c e sovrastante parapetto in elementi modulari

L'accesso alla scala (civico n. 12) è delimitato da portoncino in profilato di alluminio anodizzato e vetri. L'atrio comune mostra pavimento con lastre in marmo e pareti ad intonaco tinteggiato. In corrispondenza del menzionato accesso si rileva la presenza di ammaloramenti alla base delle pareti dell'atrio comune la cui causa, alla luce di quanto riscontrato all'interno dell'alloggio periziando, appare da ricondurre a fenomeni di condensazione superficiale.

Il collegamento fra i piani, compreso l'interrato, è assicurato da rampa di scala e da ascensore con apertura automatica.

Descrizione unità immobiliare

È da ritenersi qui richiamato quanto già riferito circa l'identificazione e lo stato di consistenza





dell'alloggio.



È posto al piano terreno [1° fuori terra] dello stabile e mostra una conformazione planimetria regolare. È accessibile dal pianerottolo comune di piano.

Composizione ed orientamento:

- il soggiorno con angolo cottura (accesso diretto dalla porta di ingresso) ed il bagno (accessibile dal disimpegno) prospettano ad ovest;
- le due camere da letto (accessibili da disimpegno) prospettano ad est, in prossimità della rampa veicolare di accesso al piano interrato;
- il soggiorno ed una delle due camere hanno in pertinenza un balcone;
- ciascun balcone permette l'accesso alle aree di terreno in uso esclusivo all'alloggio.



L'immobile è meglio visibile e rappresentato nei seguenti allegati documentali esplicativi, cui si rimanda anche per una più puntuale descrizione e/o comprensione:

- nell'estratto di mappa catastale ove è riprodotto il sedime dell'area su cui insiste (Cfr all. 16);
- nella tavola di localizzazione spaziale composta da estratto toponomastico ed ortofoto aerea della zona (Cfr all. 17);
- nella planimetria catastale rappresentante il rispettivo stato di consistenza come dichiarato al Catasto Fabbricati (Cfr all. 15);
- nel rilievo fotografico ripreso in occasione del sopralluogo, rammostrante lo stato di fatto dell'immobile come esistente e rilevato alla stessa data (Cfr all. 18).



Come già rimarcato, all'esito del sopralluogo esperito, è stato rilevato che la quasi totalità dei locali costituenti l'unità abitativa in oggetto è interessata da marcati fenomeni di condensazione superficiale con conseguente formazione di muffe.

Tali ammaloramenti risultano localizzati prevalentemente in corrispondenza dei cosiddetti "ponti termici" (zone dell'involucro edilizio presentanti una resistenza termica significativamente inferiore rispetto alle aree circostanti, localizzate solitamente in corrispondenza degli angoli o giunzioni fra solai e pareti, pilastri, travi). In questi punti si verifica un flusso di calore accelerato verso l'esterno, che causa un abbassamento della temperatura superficiale interna.

Le pavimentazioni dei locali sono realizzate con piastrellature tipo in monocottura di colorazione omogenea, salvo quelle del bagno. Le pareti sono ad intonaco rifinito con tinteggiatura, salvo quelle del bagno che mostrano parziale rivestimento con piastrellature.

Il bagno è dotato degli ordinari apparecchi sanitari, oltre piatto doccia e vasca, datati e di fattura ordinaria.





Gli infissi esterni appaiono in legno e vetri camera; le porte interne sono in legno ad un'anta con vetri tipo all'inglese.

L'alloggio è accessorizzato di impianto idro-sanitario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia, con funzionamento a gas-metano (riscaldamento ed acqua calda); tale apparecchio è collocato in vano avente accesso dal balcone del soggiorno. Come all'uopo raccolto a verbale (Cfr all. 1), il signor ha precisato che tale caldaia risulta attualmente guasta

In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di taluni circostanziati annalloramenti / danneggiamenti da utilizzo su talune parti dell'alloggio (porta interna camera ragazzi, porta vano caldaia esterno, etc.).

Gli elementi raccolti non si configurano sufficienti per accertare il corretto funzionamento degli impianti tecnici di cui è dotata l'unità immobiliare, come pure la loro conformità alle norme vigenti in materia.

In corrispondenza dell'area di terreno ad uso esclusivo posta ad ovest, con accesso dal balcone del soggiorno:

- è collocato un gazebo, con supporti;
- è delimitata da rete e teli di colore verde;
- mostra piano di calpestio con piastrelle da esterni.

L'amministratore pro tempore del Condominio, su domanda, ha confermato che il menzionato "gazebo" non risulta essere stato autorizzato dall'Assemblea condominiale.

Alla luce della situazione di fatto riscontrata, le condizioni di manutenzione e conservazione dell'alloggio non possono giudicarsi soddisfacenti.





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
locali abitativi al piano terreno	65,00	x	100 %	=	65,00
balconi comunicanti con i locali principali	12,00	x	30 %	=	3,60
locale cantina al piano interrato	10,00	x	25 %	=	2,50
porzioni di area di terreno in uso esclusivo	47,00	x	10 %	=	4,70
Totale:	134,00				75,80





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Molteplici sono le definizioni del valore di mercato fornite dagli Enti ed Organismi Internazionali, come pure dalla letteratura estimativa, i cui contenuti sostanziali appaiono comunque fra loro congruenti; significativa è la seguente definizione:

- secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il «valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione» ("Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard", edito Tecnoborsa).

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. Nel caso di specie, è confacente l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo che, in sostanza, si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni aventi caratteristiche analoghe e medesimo orizzonte temporale alla data di riferimento.





L'esperto, nella formulazione di valore, dovrà cercare di renderlo il meno personale possibile, con l'intento di ottenere, un giudizio che - pur influenzato dalla propria esperienza - possa risultare quanto più obiettivo, non potendo tuttavia abbattere pienamente la fisiologica alea di incertezza estimativa connaturata ad ogni giudizio di valore, dal che, correlativamente, le risultanze cui si perverrà in punto di stima debbono intendersi suscettibili di "tolleranza estimale".

Al fine di porre concretamente in atto il procedimento di stima è stato assunto un parametro fisico agevolmente misurabile e correlato al valore, individuato nella "superficie lorda commerciale omogeneizzata". Il computo di tale superficie lorda commerciale, come da computo riportato, può arrotondarsi in circa mq 76. L'evidenziata risultanza di superficie deve in ogni caso ritenersi indicativa e quale mero "strumento di calcolo per addivenire alla espressione del giudizio estimativo, il cui esprimendo valore è comunque ed in ogni caso da intendersi riferito a "corpo":

Al fine di determinare le quotazioni di mercato di immobili simili sono state condotte le seguenti attività:

- indagine indiretta: consultazione della Banca Dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla zona omogena di appartenenza del cespite;
- indagine diretta: ricerche di mercato presso operatori del settore per individuare immobili similari a quello estimando nonchè, per eguale finalità, ricerche presso Pubblici Uffici tesi a reperire atti pubblici di compravendita afferenti unità immobiliari similari

Sintesi delle risultanze di mercato.

Dalla consultazione delle quotazioni OMI, riferite al secondo semestre 2025 per la zona specifica ("residenziale via Xxv Aprile, via Torino"), si rilevano i seguenti valori per la tipologia di "abitazioni civili":

- stato conservativo normale: minimo 1.050,00 €/mq – massimo 1.550,00 €/mq;
- stato conservativo ottimo: minimo 1.500,00 €/mq – massimo 2.250,00 €/mq.

Dalle ricerche di mercato condotte presso operatori del settore si è rilevato un alloggio offerto in vendita, facente parte del medesimo compendio edilizio (sito alla via Matteotti n. 9 e distribuito sui due piani). Considerata la superficie lorda commerciale indicata in mq 124 (quella del sottotetto è stata considerata al 70%) ed il prezzo di richiesta (€ 245.000,00), si ricava per l'alloggio un valore unitario di richiesta pari a circa € 1.976,00 al mq di superficie.



Di particolare rilievo è poi il dato economico ricavabile dall'atto pubblico di compravendita del 28/05/2024 (rogito Notaio Alessio Paradiso rep. n 31.563) che ha riguardato la compravendita di alloggio posto al piano primo di viale Giacomo Matteotti n. 11 (79 mq catastali), comprensivo di autorimessa (15 mq catastali), per un prezzo complessivo di € 176.000,00. Scomputando dal prezzo totale il valore stimabile per l'autorimessa (pari a circa 14.000,00), si ottiene per il solo alloggio un prezzo di circa € 2.051,00 al mq (€ 162.000 € / mq 79).



Le risultanze delle indagini dirette, peraltro fra loro congruenti, portano a ritenere congrua l'attribuzione di un valore unitario "di base" (prima dell'applicazione dei coefficienti correttivi di cui infra) per l'alloggio in oggetto intorno ad € 2.050,00, avuto anche riguardo alla sua minore superficie ed alla correlata maggiore commerciabilità (in condizioni astratte di ordinarietà).



Le risultanze in punto di stima cui si è pervenuti sono state ponderatamente adeguate, con l'applicazione di congrui coefficienti correttivi di riduzione, al fine di valutare debitamente, in via economica, le peculiari condizioni dell'immobile periziando e, di riflesso, definirne il più probabile valore di mercato attuale, il tutto mediante l'apprezzamento delle seguenti principali condizioni:

a) in considerazione del particolare stato di fatto dell'alloggio abitativo, caratterizzato dalla sussistenza di evidenti fenomeni di condensazione e di muffe, concretamente attinenti la salubrità dei locali, appare opportuno e doveroso applicare un coefficiente di deprezzamento forfettario al valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie, stimato in ragione della sua minor commerciabilità ed esitabilità sul mercato;

tale scelta tecnica è motivata dalla natura dei vizi riscontrati, riconducibili per la maggior parte a carenze costruttive dell'involucro edilizio (ponti termici non corretti), la cui eliminazione definitiva delle cause richiederebbe interventi complessi sull'involucro edilizio e sulle parti comuni (ad esempio, coibentazione estradosso solai su interrato e nodi strutturali), la cui attuazione è subordinata a decisioni assembleari e coinvolge proprietà di terzi, esulando dalla disponibilità immediata del soggetto aggiudicatario;

la stima della misura di tale decurtazione forfettaria, seppur di non agevole quantificazione secondo elementi strettamente oggettivi, compiute le analisi del caso, può stimarsi in una incidenza intorno al 20 / 25 per cento del valore di mercato calcolato in condizioni di ordinarietà; tale decurtazione è da intendersi onnicomprensiva dei costi di ripristino estetico e del deprezzamento intrinseco dovuto ai menzionati vizi;

b) l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da trasferirsi, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ivi compresi i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e le correlate incidenze professionali, oltre ai





presumibili costi per la rimozione dell'identificato gazebo e di quelli per ricondurre lo stato dei luoghi in conformità alle prescrizioni del Regolamento di Condominio il tutto con la definizione di un complessivo coefficiente correttivo riduttivo di circa il 8%.

Effettuate le analisi del caso, il più probabile "valore di mercato" attuale della piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto, può pertanto così esplicitarsi:

valutazione di base

superficie circa 76 mq x valore unitario 2.050,00 €/mq = valore 155.800,00 €, congruamente arrotondabile in euro 155.000,00.

adeguamenti e correzioni alla stima:

- per le peculiari condizioni dell'immobile descritte al precitato punto *sub a*): percentuale forfettaria di decurtamento pari a circa il 20/25 per cento e, dunque, mediamente il 22,5 per cento e, così, per un importo in detrazione arrotondato in circa 35.000,00 €;
- per assenza garanzia per vizi e gli altri aspetti di cui al punto *sub b*): percentuale forfettaria di decurtamento di circa l'8,0 per cento e, così, per un importo in detrazione arrotondato in circa 12.000,00 €;

Pertanto, il valore di mercato adeguato con coefficienti correttivi è pari ad euro 108.000,00, corrispondente ad un valore medio unitario già adeguato di circa € 1.421,00 al mq di superficie.

Il procedimento di stima utilizzato, come pure le condizioni correttive previste (nella presente evidenziate e raggruppate complessivamente con riferimento alle varie tipologie), al pari dell'entità della superficie lorda commerciale dell'immobile, debbono ritenersi quale mero strumento di calcolo per addivenire alla espressione del richiesto giudizio estimativo, la cui valutazione è comunque ed in ogni caso da intendersi riferita a "corpo" - e non a misura - nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In conclusione, all'esito delle analisi svolte, il più probabile valore di mercato attuale, all'uopo adeguato con i coefficienti percentuali correttivi di cui al quesito, della piena proprietà, per l'intero [1/1] dell'immobile in oggetto, sito nel Comune di NICHELINO (TO), alla via Angelo Brofferio civico n. 12, può dunque stimarsi nel complessivo importo di euro 108.000,00.

La valutazione formulata è da intendersi espressa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con riferimento anche alle criticità rilevate (fenomeni di condensazione e sussistenza di muffe), con annessi diritti, ragioni, azioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e come lo stesso è stato finora goduto e posseduto dall'odierno debitore esecutato in virtù dei menzionati titoli





di acquisto, intendendosi richiamato quanto riferito nella presente relazione di stima, e/o rinvenibile nelle allegazioni documentali ad essa di corredo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

155.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per le condizioni peculiari dell'immobile di cui al predetto punto sub a): percentuale forfettaria di decurtamento pari a circa il 20/25 per cento, mediamente il 22,5 per cento, con correlato importo economico arrotondato	-35.000,00
per assenza garanzia per vizi e gli altri aspetti di cui al punto sub b): percentuale di decurtamento pari a circa l'8,0 per cento, con correlato importo economico arrotondato	-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):**€. 108.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 108.000,00****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	75,80	0,00	108.000,00	108.000,00
				108.000,00 €	108.000,00 €

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:**€. 108.000,00****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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

€. 0,00



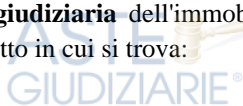
l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 108.000,00



data 14/04/2026

il tecnico incaricato
Leonardo Di Brita

