



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Jolanda Noli

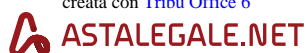
CUSTODE:

Avv. Gabriella Graglia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberta Mosso

CF:MSSRRT71S51L219J

con studio in CHIERI (TO) VIA SAN GIORGIO, 6A

telefono: 3383585789

email: studiomosso.geo@gmail.com

PEC: roberta.mosso@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Chiesa della Salute 42, quartiere Borgo Vittoria, della superficie commerciale di **54,11** mq per la quota di:

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

Alloggio composto da una camera, tinello con cucinino, servizi, ingresso, un balcone verandato prospiciente il cortile interno ed un balcone prospiciente la via Chiesa della Salute. Al piano sotterraneo un locale ad uso cantina.

Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato delle cantine ed ha accesso dal civico 42 della via Chiesa della Salute. Ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e il tetto è in legno con manto di copertura in tegole. E' caratterizzato da prospetti una parte rivestiti con piastrelline in klinker e una parte intonacati e tinteggiati. Il portone pedonale, posto al c.n. 42 della via Chiesa della Salute, è in alluminio anodizzato ed è provvisto di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è sufficiente. All'unità pignorata si accede mediante vano scala condominiale e parti comuni. Non è presente l'ascensore.

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in latero cemento ed il bagno, completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno cieco. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, protetti verso l'esterno da avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calorie. E' presente una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria. Si è rilevata la presenza di un salvavita.

Il locale cantina invece si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e porta d'ingresso in metallo. Alla cantina si accede dalla scala condominiale.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 1126 particella 133 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa della Salute n. 42, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Nord e Sud: altra unità - Est- Cortile - Ovest: via Chiesa della Salute



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,11 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.472,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.500,00
Data di conclusione della relazione:	06/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile non risulta occupato da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00, taxa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito, oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza. Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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 03/08/2007 a firma di dott.ssa Raffaella Poli Cappelli ai nn. 12395/7148 di repertorio, iscritta il 10/08/2007 a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I ai nn. 44819/11732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 172500.

Importo capitale: 115000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/03/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3705 di repertorio, trascritta il 15/04/2025 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 15995/12058, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.892,50
Millesimi condominiali:	94

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali scadute alla data del 30/12/2025 sono pari ad € 4.872,50 per la gestione spese Ordinarie e pari ad € 1.020,00 per la gestione del riscaldamento.

E' opportuno precisare inoltre che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato è pertanto da intendersi indicativo. Si invita il futuro acquirente ad informarsi in prossimità dell'asta sulle eventuali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento. Il bene comprende una quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile compendiate la porzione immobiliare di cui sopra, indivisibili e separatamente inalienabili, quali risultano dal Regolamento di Condominio del 26/09/1980 rogito Notaio Bruno Galleano Re. 32074/7801, registrato il 02/10/19980 a Torino al n. 42530

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 03/08/2007), con atto stipulato il 03/08/2007 a firma di dott. ssa Raffaella Poli Cappelli ai nn. 12394/7147 di repertorio, registrato il 08/08/2007 a Ufficio delle Entrate - Conservatoria dei RR. II. To I ai nn.



15276, trascritto il 10/08/2007 a Ufficio delle Entrate - Conservatoria dei RR. II. To I ai nn. 25927

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 03/08/2007), con atto stipulato il 03/08/2007 a firma di dott. ssa Raffaella Poli Cappelli ai nn. 12394/7147 di repertorio, registrato il 08/08/2007 a Ufficio delle Entrate - Conservatoria dei RR. II. To I ai nn. 15276, trascritto il 10/08/2007 a Ufficio delle Entrate - Conservatoria dei RR. II. To I ai nn. 25927

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1998 fino al 03/08/2007), con atto stipulato il 17/12/1998 a firma di Notaio Rodolfo Chieco ai nn. 20420/7176 di repertorio, registrato il 23/12/1998 a Conservatoria dei RR.II di To 1 ai nn. 33626

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. **2591**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di veranda, presentata il 27/08/1986 con il n. 1986/11/39455 di protocollo, rilasciata il 03/06/1998 con il n. 2591 di protocollo

Permesso di costruire N. **915**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione, presentata il 01/01/1951 con il n. 1951 1 10879 di protocollo, rilasciata il 17/09/1951 con il n. 915 di protocollo

Abitabilità N. **109**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 05/10/1951 con il n. 1951 2 30003 di protocollo, rilasciata il 20/02/1952 con il n. 109 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 Aprile 1995, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

Residenza R3

Area R3

Interventi I tipi di intervento consentiti sono:

Completamento f1 Completamento f2

Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria

Nuovo impianto

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia d1

Ristrutturazione edilizia d2 - Ristrutturazione edilizia d3 - Ristrutturazione edilizia d4

Ristrutturazione urbanistica Sostituzione edilizia



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio edilizio del Comune di Torino, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere stato costruito ante' 42, e successiva sopraelevazione nell'anno 1951 e una seconda sopraelevazione nel 1954. Risulta inoltre essere stato rilasciato il permesso di abitazione n. 725 in data 25/01/1956. In data 03/06/1998 è stata rilasciata una Consessione Edilizia in sanatoria n. 2591, per l'inserimento di una veranda sul balcone lato interno cortile.

Tuttavia non è stata reperita la pratica edilizia per lo scorporo di una camera e accorpo ad altra unità adiacente, mentre risulta conforme allo stato dei luoghi la planimetria catastale agli atti.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario regolarizzare tale situazione ove possibile, mediante la presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria Art. 36 bis c. 5). Si precisa che gli oneri e le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie sono verosimili e andranno opportunamente verificati ed approfonditi con gli uffici comunali, poichè soloin sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

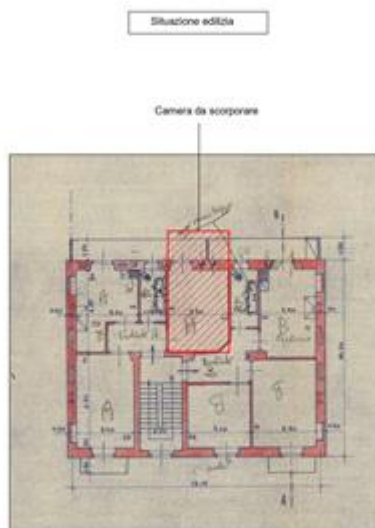
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta rilasciato il permesso edilizio per lo scorporo di una camera

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA ART. 36 bis

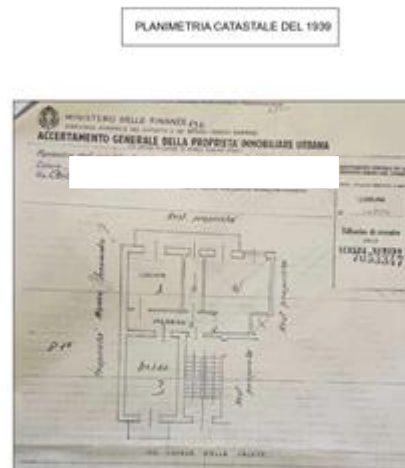
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Professionista: € 1.000,00
- Diritti comunali: € 130,00
- Oblazione: € 516,00



situazione edilizia



situazione catastale del 1939



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA CHIESA DELLA SALUTE 42, QUARTIERE BORGO VITTORIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Chiesa della Salute 42, quartiere Borgo Vittoria, della superficie commerciale di **54,11** mq per la quota di:

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

Alloggio composto da una camera, tinello con cucinino, servizi, ingresso, un balcone verandato prospiciente il cortile interno ed un balcone prospiciente la via Chiesa della Salute. Al piano sotterraneo un locale ad uso cantina.

Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato delle cantine ed ha accesso dal civico 42 della via Chiesa della Salute. Ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento e il tetto è in legno con manto di copertura in tegole. E' caratterizzato da prospetti una parte rivestiti con piastrelline in klinker e una parte intonacati e tinteggiati. Il portone pedonale, posto al c.n. 42 della via Chiesa della Salute, è in alluminio anodizzato ed è provvisto di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è sufficiente. All'unità pignorata si accede mediante vano scala condominiale e parti comuni. Non è presente l'ascensore.

La pavimentazione dei locali è ovunque in mattonelle di grés ceramico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti sono in latero cemento ed il bagno, completo di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno cieco. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, protetti verso l'esterno da avvolgibili in plastica. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calorie. E' presente una caldaia a gas per l'acqua calda sanitaria. Si è rilevata la presenza di un salvavita.

Il locale cantina invece si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e porta d'ingresso in metallo. Alla cantina si accede dalla scala condominiale.

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:



- foglio 1126 particella 133 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via Chiesa della Salute n. 42, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di suoefficie

Coerenze: Nord e Sud: altra unità - Est- Cortile - Ovest: via Chiesa della Salute

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1955.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola elementare



spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

autobus distante 20 mt
aeroporto distante 14 km
autostrada distante 8 km
metropolitana distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di prestazione energetica per l'immobile in esame, in base alle informazioni acquisite dal Perito, non esiste.



La camera



La cucina



Il bagno

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
	0,00	x	%	=	0,00
Appartamento	48,00	x	100 %	=	48,00
Veranda	5,00	x	60 %	=	3,00
Balconi	6,20	x	30 %	=	1,86
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	64,20				54,11



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/11/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: Bilocale
 Indirizzo: via vittoria 17, Borgo Vittoria, Torino
 Superfici principali e secondarie: 46
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 45.000,00 pari a 978,26 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 12/01/2026
 Fonte di informazione: Casa.it
 Descrizione: Bilocale
 Indirizzo: Via Fontanella 5 a Torino
 Superfici principali e secondarie: 55
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 59.000,00 pari a 1.072,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Bilocale
 Indirizzo: via Cristoforo Beggiamo 5, Borgo Vittoria, Torino
 Superfici principali e secondarie: 55
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 57.000,00 pari a 1.036,36 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 19/12/2025
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Bilocale
 Indirizzo: via Chiesa della Salute 55, Borgo Vittoria
 Superfici principali e secondarie: 62
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 65.000,00 pari a 1.048,39 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	45.000,00	59.000,00	57.000,00	65.000,00
Consistenza	54,11	46,00	55,00	55,00	62,00
Data [mesi]	0	3,00	1,00	2,00	2,00



Prezzo unitario	-	978,26	1.072,73	1.036,36	1.048,39
-----------------	---	--------	----------	----------	----------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio	978,26	978,26	978,26	978,26
	minimo				

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		45.000,00	59.000,00	57.000,00	65.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		7.933,70	-870,65	-870,65	-7.718,48
Prezzo corretto		52.933,70	58.129,35	56.129,35	57.281,52

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **56.118,48**

Divergenza: 8,94% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,11 x 1.037,12 = **56.118,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.118,56

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.118,56

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, Casa.it, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	54,11	0,00	56.118,56	56.118,56
				56.118,56 €	56.118,56 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.646,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.472,56**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.892,50**

Arrotondamento del valore finale: **€. 80,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.500,00**

data 06/02/2026

il tecnico incaricato
Roberta Mosso

