



# TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 42/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Stefano Adami**

CF:DMASFN64C10A952R

con studio in BOLZANO (BZ) via Mendola 21/A

telefono: 0471323559

fax: 04711702249

email: [adami@amfstudio.it](mailto:adami@amfstudio.it)

PEC: [stefano.adami@archiworldpec.it](mailto:stefano.adami@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
42/2026

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BOLZANO VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA 32, quartiere Gries, della superficie commerciale di **100,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato negli anni 1962-1963 lungo una strada privata che si dirama da via Principe Eugenio di Savoia. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto e un piano interrato. Contestualmente è stato edificato anche il fabbricato adiacente; i due edifici costituiscono un unico complesso condominiale con parti comuni condivise.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2927 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana 669, partita 2893 II, categoria A/2, classe 3, consistenza 100 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: VIALE PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA n. 32, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA n. 2143.001.1997 in atti dal 26-05-1997; 14-04-1997
- C.C. 669 particella edificiale 2927 foglio 16 sub. 30 P.M. 20 partita tavolare 2893/II, categoria A/2, classe 3, consistenza 100 mq, rendita 766,94 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5+sottotetto non abitabile piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>100,35 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 423.489,95</b>        |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 351.000,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>13/07/2026</b>           |



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo rinnovo annuale, stipulato il 26/09/1963, registrato il 26/09/1963 ai nn. 8400 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ).

Attualmente l'inquilina corrisponde mensilmente un canone di locazione di € 730,00 oltre ad un acconto sulle spese condominiali. Risalendo il contratto al 1963, non si è in grado di verificare la congruità del canone pattuito al momento della stipula.

#### **Valutazione circa la congruità del canone di locazione in essere**

Assumendo quale riferimento il valore locativo desumibile dai dati OMI, pari a € 19,00/m<sup>2</sup>/mese, per un immobile della superficie di 100 m<sup>2</sup> si ottiene un canone di mercato pari a:

$$€ 19,00 \times 100 \text{ m}^2 = € 1.900,00/\text{mese}$$

Applicando una riduzione del 25% in considerazione della vetustà e delle caratteristiche dell'immobile, il canone di mercato stimato risulta pari a:

$$€ 1.900,00 \times 0,75 = € 1.425,00/\text{mese}$$

Ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, del Codice Civile, una locazione può essere considerata a canone vile quando il corrispettivo convenuto è inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. Nel caso in esame, il limite dei due terzi del canone di mercato è pari a:

$$€ 1.425,00 \times 2/3 = € 950,00/\text{mese}$$

Poiché il canone attualmente corrisposto ammonta a € 730,00/mese, valore inferiore al predetto limite di € 950,00/mese, esso risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al valore locativo di mercato stimato e può pertanto qualificarsi come canone vile ai sensi dell'art. 2923, terzo comma, c.c.

**NOTA. Il Custode giudiziario provvederà ad intimare disdetta dal contratto di locazione all'inquilina, la quale sarà tenuta di conseguenza a riconsegnare l'immobile libero da cose e persone alla prossima scadenza contrattuale.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il diritto di usufrutto è decatuto con il decesso dell'usufruttuario avvenuto nell'anno 2012 circa.

#### **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:

atto di asservimento dell'area , intavolato il 12/08/1964 G.N. 2214/4, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a accesso per la periodica pulizia del lucernario e per ogni manutenzione del tetto a favore delle P.M. da 1 a 12, 14, da 31 a 34 della p.ed. 2927

atto di asservimento dell'area , intavolato il 04/04/1967 G.N. 1110/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a passo ed attraversamento con condutture a termini dei punti 1 e 2) del documento



atto di asservimento dell'area , intavolato il 04/04/1967 G.N. 1110/2, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a passo ed attraversamento con condutture a termini dei punti 1 e 2) del documento

atto di asservimento dell'area , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a diritto di passo.

Intavolato nel 1905

atto di asservimento dell'area , intavolato il 12/08/1964 G.N. 2214/6, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto d.d. 02/01/1964, Contratto d.d. 08/01/1964.

La formalità è riferita solamente a libera modificazione della consistenza del lastrico solare facente parte delle P.M. 12 e 13 a carico delle P.M. da 1 a 12, 14, da 31 a 34 della p.ed. 2927

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**, intavolata il 10/11/2023 G.N. 9728/1, a favore di \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto d.d. 10/11/2023.

Importo ipoteca: EUR 347.345,26.

Quale importo complessivo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 annotazione simultaneità con accessorie - P.T. 955 II Nova Ponente P.M.5 G.N.9728/2 - 2023

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

, intavolato il 22/12/2025 G.N. 11054/1, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Avviso di vendita dd. 22.12.2025 a realizzo del credito dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma (13756881002) nell'importo complessivo di EUR 172.352,63.-, oltre gli interessi e le spese maturande ai sensi di legge fino all'estinzione del debito

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.800,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 8.962,22

Ulteriori avvertenze:

### **SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE AL MOMENTO DELLA STIMA:**

Saldo precedente = - 6.242,06

quota spese preventivate e non pagate = - 2.720,16



**Saldo complessivo a carico della p.m.20 = - 8.962,22**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione d.d. 14/04/1997, intavolato il 22/04/1997 G.N. 2666/1.

Il titolo è riferito solamente a p.m.20, sub.30, p.ed. 2927, c.c. gries

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **81/1962** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di due edifici, presentata il 29/05/1962, rilasciata il 22/08/1962, agibilità del 12/09/1963

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Decreto n. 23189 del 02.12.2019 - Armonizzazione, l'immobile ricade in zona Zona residenziale B3 - Zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Questa zona residenziale comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate ai sensi della legge provinciale del 11.08.1997 nr. 13 e succ. mod., le quali non presentano particolare interesse storico o artistico, né sono di particolare regio ambientale. Valgono i seguenti indici:

- a) densità edilizia massima: 3,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- b) rapporto massimo di copertura: 35%;
- c) altezza massima degli edifici: 14,00 m;
- d) distanza minima dal confine: 5 m, salvo allineamenti preesistenti sul fronte stradale;
- e) distanza minima tra gli edifici: 10 m;
- f) rapporto massimo di superficie impermeabile: rispetto dell'indice R.I.E.;

Nel caso di edifici esistenti a confine senza vedute anche il vicino può costruire a confine e può andare in aderenza ispettando la sagoma e l'altezza dell'edificio costruito a confine.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi quanto riportato per le difformità urbanistiche



(normativa di riferimento: regolamento edilizio e legge urbanistica)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a alloggio e vano scale dell'edificio

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Nceu)

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'alloggio non è mai stato modificato dall'epoca della costruzione per cui il riferimento sono i disegni allegati alla licenza edilizia che differiscono sostanzialmente dallo stato reale. Nei disegni è infatti riportato il piano tipo. (normativa di riferimento: puc e regolamento edilizio del comune di Bolzano)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria ai sensi dell'articolo 95, L.P. 9/2018, con applicazione di sanzione stimata in € 600.

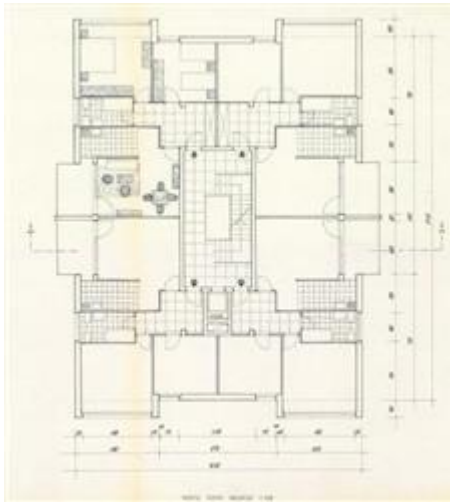
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo progettuale € 3.000 + sanzione € 600 + costi amministrativi € 100 : € 3.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

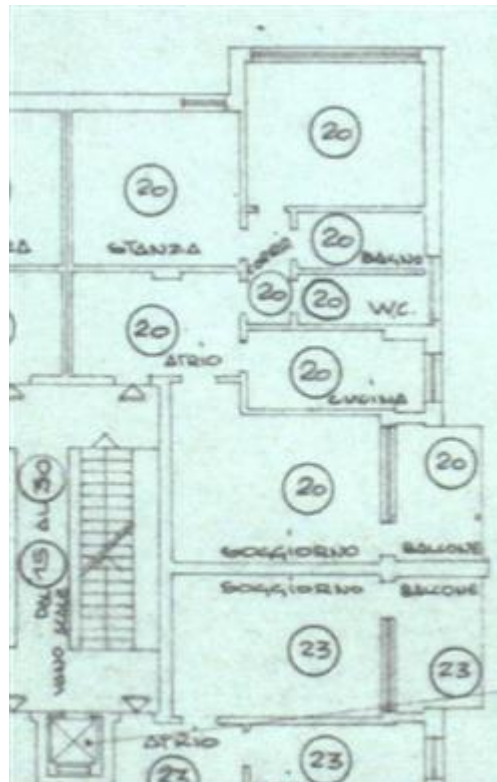




Planimetria di concessione edilizia



Pianta catastale conforme allo stato reale



Pianta tavolare conforme allo stato reale

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



BENI IN BOLZANO VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA 32, QUARTIERE GRIES

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BOLZANO VIA PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA 32, quartiere Gries, della superficie commerciale di **100,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato negli anni 1962-1963 lungo una strada privata che si dirama da via Principe Eugenio di Savoia. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto e un piano interrato. Contestualmente è stato edificato anche il fabbricato adiacente; i due edifici costituiscono un unico complesso condominiale con parti comuni condivise.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2927 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana 669, partita 2893 II, categoria A/2, classe 3, consistenza 100 mq, rendita 766,94 Euro, indirizzo catastale: VIALE PRINCIPE EUGENIO DI SAVOIA n. 32, piano: secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VOLTURA n. 2143.001.1997 in atti dal 26-05-1997; 14-04-1997
- C.C. 669 particella edificiale 2927 foglio 16 sub. 30 P.M. 20 partita tavolare 2893/II, categoria A/2, classe 3, consistenza 100 mq, rendita 766,94 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5+sottotetto non abitabile piano, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.





vista dal balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- farmacie
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autobus distante 150



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:



luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio costituito dai seguenti locali:

ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, corridoio, 2 stanze da letto, bagno, wc, balcone e cantina al piano interrato. Al piano scantinato si trovano inoltre uno stenditoio ed una cantina di proprietà comune.

L'alloggio si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione, in quanto gran parte delle finiture e degli impianti risultano risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e pertanto caratterizzati da un elevato grado di obsolescenza.

#### Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* infissi a vetri doppi accoppiati non a norma di sicurezza realizzati in legno. risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio

scarso 

*infissi interni:* porte ad anta realizzati in legno tamburato laccato bianco

mediocre 

*pavimentazione interna:* realizzata in parquet incollato. nelle stanze e in soggiorno

mediocre 

*pavimentazione interna:* realizzata in linoleum. cucina

mediocre 

*pavimentazione interna:* realizzata in lastre marmo. ingresso e corridoio

mediocre 

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica smaltata. bagno e wc

mediocre 

*portone di ingresso:* ad anta unica realizzato in legno, gli accessori presenti sono: barra metallica interna di sicurezza

mediocre 

#### Degli Impianti:

*ascensore:* conformità: non rilevabile

nella media 

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. l'impianto è vetusto

mediocre 

*idrico:* autonomo con alimentazione in boiler elettrico in bagno, la rete di distribuzione è realizzata in sottotraccia conformità: non rilevabile

mediocre 

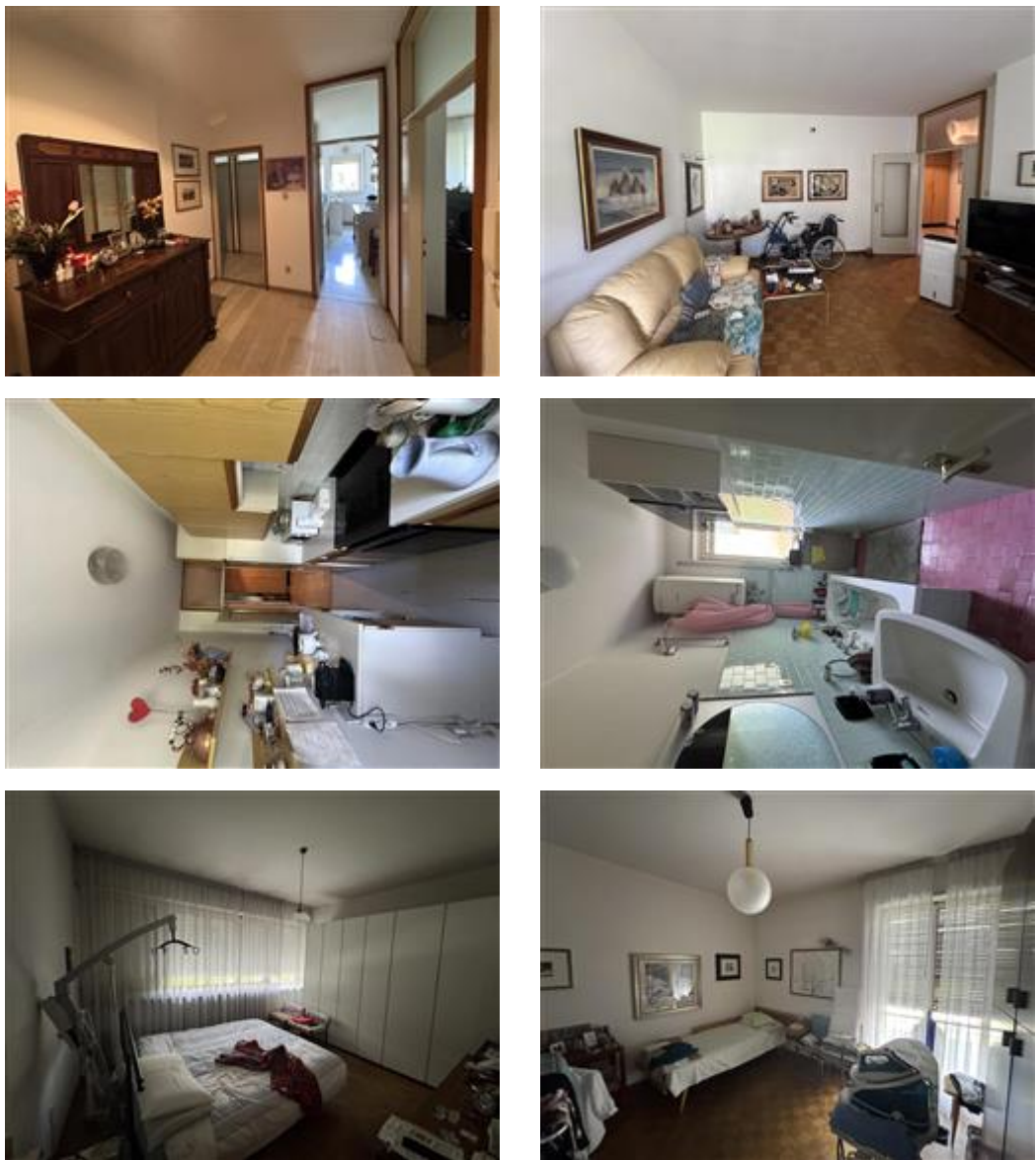
*termico:* centralizzato con alimentazione in caldaia a metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. i radiatori risalgono all'epoca di costruzione

mediocre 

*citofonico:* a cornetta conformità: non rilevabile

nella media 





CONSISTENZA:

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

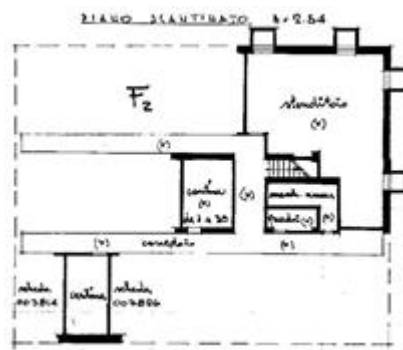
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| alloggio       | 94,40         | x | 100 %  | = | 94,40         |
| balcone        | 7,00          | x | 35 %   | = | 2,45          |
| cantina        | 14,00         | x | 25 %   | = | 3,50          |
| <b>Totale:</b> | <b>115,40</b> |   |        |   | <b>100,35</b> |





Planimetria catastale alloggio



planimetria catastale cantina e locali comuni

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: ingresso, soggiorno, sala pranzo, cucina, due camere da letto matrimoniali, un bagno finestrato, riscaldamento centralizzato a radiatori - Buono stato

Indirizzo: via Montello

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 850.000,00 pari a 5.312,50 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: VIA GUNCINA in posizione interna, al 3° piano con ascensore, soggiorno, 3 balconi, cucina abitabile, bagno finestrato, wc, 2 camere, cantina, garage.

Indirizzo: via Col di Lana

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 790.000,00 pari a 6.320,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/06/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: stato buono-abitabile. anno 1970

Indirizzo: via Fago

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 850.000,00 pari a 5.151,52 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: alloggio per civile abitazione in normale stato conservativo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 570.000,00 pari a 5.700,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, la sua ubicazione in un contesto residenziale particolarmente apprezzato, l'esposizione e la buona qualità ambientale dell'intorno, si ritiene congruo assumere quale valore di riferimento il limite superiore della fascia OMI per abitazioni civili, pari a 5.700 €/m<sup>2</sup>.

Tenuto tuttavia conto dello stato di conservazione dell'alloggio, che richiede un intervento di completa ristrutturazione in quanto impianti, serramenti e finiture risultano sostanzialmente originali e risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 25% al predetto valore unitario.

Ne consegue un valore unitario di mercato pari a circa 4.300 €/m<sup>2</sup> commerciali, ritenuto congruo per l'immobile oggetto di stima.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |          |   |                   |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 100,35 | x | 4.300,00 | = | <b>431.505,00</b> |
|-------------------------------|--------|---|----------|---|-------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 431.505,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 431.505,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima sarà effettuata mediante il metodo sintetico-comparativo, determinando il più probabile valore di mercato del bene attraverso il confronto con immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, ubicazione, consistenza, stato di conservazione e destinazione d'uso, tenendo conto delle condizioni del mercato immobiliare locale alla data della valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di BOLZANO, ufficio del registro di BOLZANO, conservatoria dei registri immobiliari di BOLZANO, ufficio tecnico di BOLZANO, agenzie: BOLZANO, osservatori del mercato immobiliare OM

#### 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 | 100,35      | 0,00            | 431.505,00          | 431.505,00          |
|    |              |             |                 | <b>431.505,00 €</b> | <b>431.505,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile risulta non divisibile.

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: **€. 4.315,05**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 423.489,95**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 63.523,49**

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: **€. 8.962,22**

Arrotondamento del valore finale: **€. 4,24**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 351.000,00**

data 13/07/2026

il tecnico incaricato  
Stefano Adami

