



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

250/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Luzzati Pop NPLS 2022 srl



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Paola Demaria



CUSTODE:

IVG TORINO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/11/2024



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Monica Ronchail

CF:RNCMNC69L70G674D

con studio in PINEROLO (TO) STRADA COSTAGRANDE 119/B

telefono: 3389230907

email: monica.ronchail@alice.it

PEC: m.ronchail@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 250/2024

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

A villa singola a OSASIO Via San Rocco 32, della superficie commerciale di **154,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola a destinazione d'uso residenziale su un piano fuori terra oltre ad interrato e sottotetto non abitabile con box auto e posto auto coperto doppio in basso fabbricato di pertinenza su un lotto di terreno ad uso giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, rialzato, sottotetto e interrato, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 713 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: Vicolo San Rocco 32, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Entrostante lotto di terreno di pertinenza identificato a Catasto terreni al foglio 6 particella 713

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

A.1 altro fabbricato, composto da Box singolo e posto auto coperto, identificato con il numero sub. 3-4.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 713 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Vicolo San Rocco, n.32, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze: cortile comune, cortile comune, sub 4 e particella 5 altra proprietà

- foglio 6 particella 713 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Vicolo San Rocco, n. 32, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze: sub. 3, cortile di proprietà, particella 5 altra proprietà e fabbricato in aderenza altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	36,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	. 173.589,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	. 163.010,36



trova:

Data della valutazione:

12/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta occupato dal debitore, qui residente. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta inoltre occupato dal coniuge e dalla madre del debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

Fondo patrimoniale, stipulata il 29/04/2010 a firma di Notaio Stefani Alessandro ai nn. 3058/2589 di repertorio, trascritta il 17/05/2010 a Torino ai nn. 4104/2970, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di FONDO PATRIMONIALE.

La costituzione del fondo patrimoniale è stata annotata sull'Estratto dell'atto di matrimonio che si allega alla presente

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **legale**, iscritta il 07/06/2018 ai nn. 4555/573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 311.374,40.

Importo capitale: 155.687,20

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 15/03/2017 a Torino ai nn. 1903/250, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 269.125,70.

Importo capitale: 134.562,85

ipoteca **legale**, iscritta il 15/06/2016 a Torino ai nn. 3937/535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione .

Importo ipoteca: 298.823,62.

Importo capitale: 149.411,81

ipoteca **legale** cancellata, iscritta il 12/03/2009 ai nn. 1967/311



ipoteca **volontaria**, iscritta il 22/01/2007 a Torino ai nn. 786/311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 460.000,00.

Importo capitale: 230.000,00.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 06/07/2005 a Torino ai nn. 6181/1100, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00.

Durata ipoteca: 20.

Annotazione n.164 dell'1 febbraio 2006 (erogazione a saldo)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 12/03/2024 a Torino ai nn. 6694, trascritta il 28/03/2024 a Torino ai nn. 2499/2051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

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: **. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/06/2005), con atto stipulato il 10/06/2005 a firma di Notaio Gili ai nn. 2559/629 di repertorio, trascritto il 06/07/2005 a Torino ai nn. 6180/4199.

Il titolo è riferito solamente a acquisto dell'area edificabile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/1979 fino al 10/06/2005), con atto stipulato il 15/03/1979 a firma di Notaio Levati ai nn. 32614/17445 di repertorio, trascritto il 30/03/1979 a Torino ai nn. 2207/1883.

Il titolo è riferito solamente a area edificabile

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/1979 fino al 10/06/2005), con atto stipulato il 15/03/1979 a firma di Notaio Levati ai nn. 32614/17445 di repertorio, trascritto il 30/03/1979 a Torino ai nn. 2207/1883



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 25/10/2024 fino al 02/06/1994), trascritto il 10/06/1996 a Pinerolo ai nn. 2727/2309.
Accettazione tacita di eredità atto 10/06/2005 rep.2559/629 not. Gustavo Gili di Torino



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **16/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di casa di civile abitazione prefabbricata - basso fabbricato e recinzione, presentata il 04/03/2005 con il n. 0000485 di protocollo, rilasciata il 21/06/2005.

Agibilità non presente nella pratica



Denuncia inizio attività DIA N. **53/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al Permesso di Costruire 16/2005, presentata il 06/09/2006 con il n. 001798 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di Completamento 4a. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 2.29 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ART. 2.37 - AREA RESIDENZIALE 2A E 4A



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di sopralluogo effettuato in data 18/09/2024 sono state rilevate le seguenti difformità: -Piano seminterrato: realizzazione di una tramezzatura interna per la creazione di due vani di servizio adibiti a lavanderia/WC - Piano sottotetto: non risultano essere state realizzate alcune partizioni interne e il locale -bagno di cui al P.d.C. 16/2005 non risulta essere stato realizzato - Piano Terreno/rialzato abitazione non risulta la chiusura del disimpegno tra zona giorno e zona notte - Realizzazione di veranda in legno sul lato nord est non regolarizzabile (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di comunicazione di inizio lavori asseverata tardiva in sanatoria

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

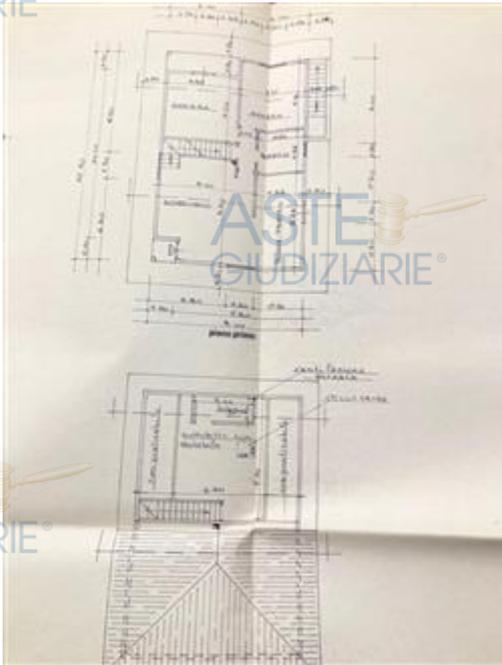
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione pecuniaria CILA tardiva: .1.000,00
- Spese tecniche: .1.000,00
- Importo lavori edili adeguamento: .3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mese



ASTE
GIUDIZIARIE®



Pianta piano primo e sottotetto come autorizzate con P.d.C. 16/2005

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria stato autorizzato basso fabbricato Variante D.I.A. 53/2006

ASTE
GIUDIZIARIE®



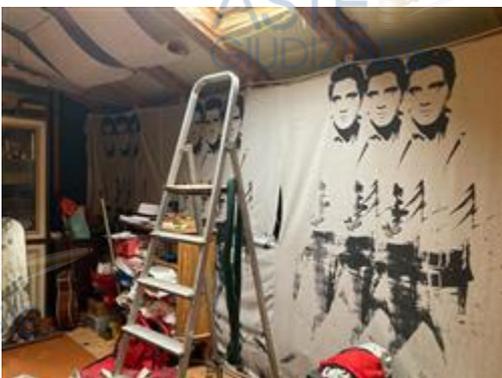
Pianta piano interrato e pianta basso fabbricato come autorizzate con P.d.C. 16/2005



tramezzature non autorizzate piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sottotetto non abitabile



Basso fabbricato

tecnico incaricato: Monica Ronchail

Pagina 6 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: .1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato principale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN OSASIO VIA SAN ROCCO 32
VILLA SINGOLA
DI CUI AL PUNTO A

villa singola a OSASIO Via San Rocco 32, della superficie commerciale di **154,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Villa singola a destinazione d'uso residenziale su un piano fuori terra oltre ad interrato e sottotetto non abitabile con box auto e posto auto coperto doppio in basso fabbricato di pertinenza su un lotto di terreno ad uso giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, rialzato, sottotetto e interrato, ha un'altezza interna di 270 cm. .Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 713 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 6 vani, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: Vicolo San Rocco 32, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Entrostante lotto di terreno di pertinenza identificato a Catasto terreni al foglio 6 particella 713

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista immobile lato sud-est

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno immobile lato sud

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esterno immobile lato est



Vista lato ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ingresso Carraio e pedonale da vicolo San Rocco

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



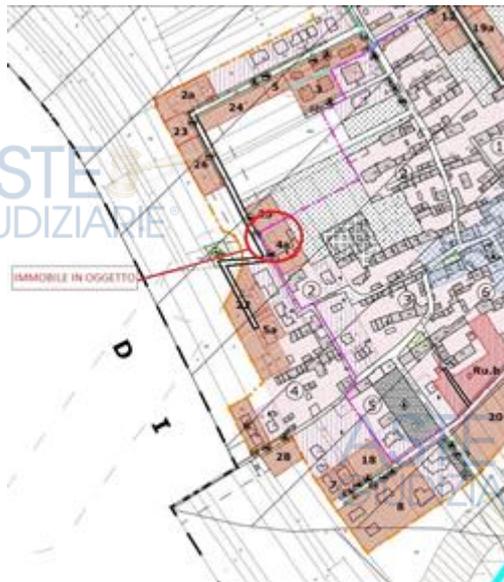
Vista aerea territorio comunale



Immobilie in oggetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto PRGC Tav. 3.3a



SERVIZI

negozi al dettaglio
 scuola elementare
 farmacie
 municipio



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

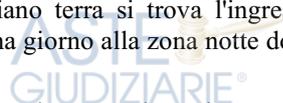


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso alla proprietà avviene direttamente da Vicolo San Rocco tramite accesso pedonale e accesso carroia.

L'immobile principale, identificato al sub 2 , è composto da un edificio ad uso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra e un interrato. Al piano terra si trova l'ingresso con living su soggiorno e cucina a vista. Un disimpegno collega la zona giorno alla zona notte dove si trovano due camere da letto e un bagno.

Dal disimpegno tramite una scala interna si accede al piano interrato dove si trovano un'open space e una zona lavanderia bagno.





Una scala interna collega il soggiorno al sottotetto non abitabile dove si trova anche la caldaia del riscaldamento autonomo.

L'edificio si colloca all'interno di un terreno di proprietà di circa 800 mq. adibito a giardino.

Finiture interne: le finiture dei soffitti e delle pareti ed in generale di tutta la struttura sono in buono stato manutentivo, i pavimenti della zona giorno e della zona notte sono in gres porcellanato, le scale interne sono in legno, i rivestimenti di bagno e angolo cottura sono in gres porcellanato, le porte interne sono tamburate e i serramenti esterni con vetri doppi. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a GPL e radiatori a parete.

Il fabbricato è stato realizzato nel 2005-2006 con struttura prefabbricata, la copertura è in tegole.

Internamente lo stato complessivo di conservazione dell'immobile può essere considerato buono per quanto riguarda il piano terreno abitabile mentre il sottotetto non abitabile si presenta ancora in fase di completamento. Il piano interrato necessita di alcune opere di manutenzione in quanto sono presenti porzioni di muratura con distacchi ed efflorescenze dovute ad umidità di risalita.

All'esterno lo stato di conservazione dell'immobile presenta alcune criticità in quanto sulle facciate ci sono tracce di umidità e anche altri elementi come parapetti, scale e balconi necessitano di lavori di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

- infissi esterni:* anta battente realizzati in legno
- cancello:* Carraio e pedonale realizzato in legno con apertura battente
- manto di copertura:* realizzato in tegole con coibentazione in lana di roccia
- pareti esterne:* costruite in intonaco
- pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle cemento
- pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato



Cucina e disimpegno



Cucina a vista





Ingresso su soggiorno



Bagno



Camera



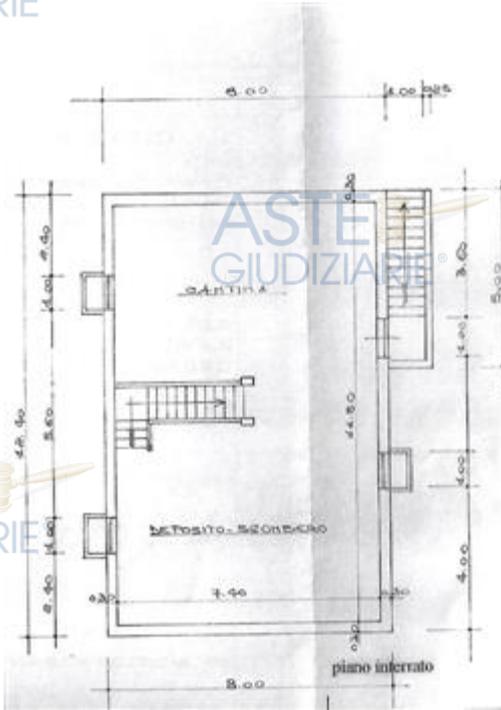
Camera

CONSISTENZA:

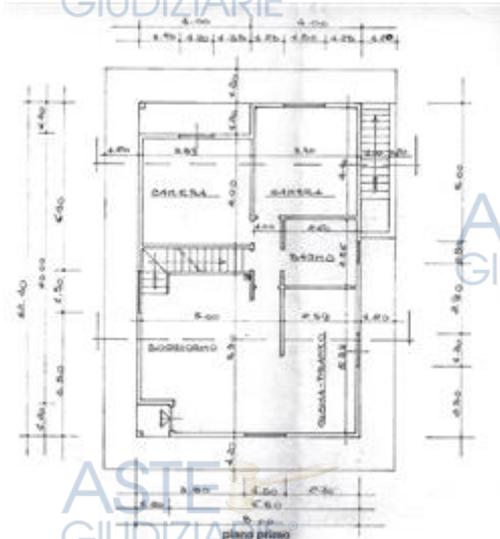
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

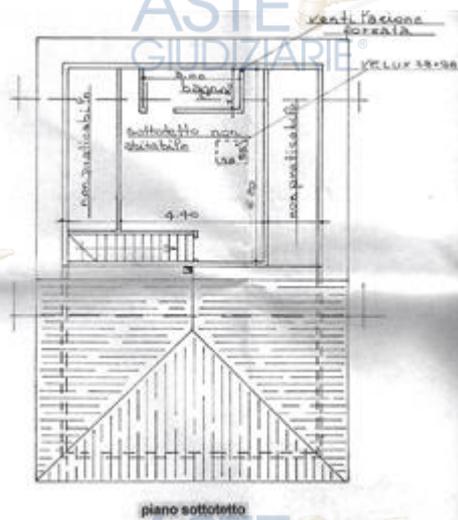
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano rialzato	90,00	x	100 %	=	90,00
balconi e terrazzi appartamento piano primo	5,00	x	25 %	=	1,25
Sottotetto non abitabile	28,00	x	50 %	=	14,00
Piano interrato	99,20	x	50 %	=	49,60
Totale:	222,20				154,85



Permesso di costruire 16/2005 Pianta piano interrato



Permesso di costruire 16/2005 Pianta piano abitazione



Permesso di costruire 16/2005 Pianta piano sottotetto



Planimetria catastale sub.2

ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da Box singolo e posto auto coperto, identificato con il numero sub. 3-4. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 713 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Vicolo San Rocco, n.32, piano: T, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
Coerenze: Coerenze: cortile comune, cortile comune, sub 4 e particella 5 altra proprietà
- foglio 6 particella 713 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: Vicolo San Rocco, n. 32, piano: T, intestato a ***



DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze: sub. 3, cortile di proprietà, particella 5 altra proprietà e fabbricato in aderenza altra proprietà



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa box singolo	25,00	x	50 %	=	12,50
Posto auto doppio	47,00	x	50 %	=	23,50
Totale:	72,00				36,00



Planimetria catastale box singolo



Planimetria catastale posto auto coperto



Planimetria basso fabbricato di pertinenza come autorizzato DIA 53/2006





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

$V = \text{/mq} \cdot \text{mq}$ valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

In particolare sono stati utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare prodotto dall'Agenzia del Territorio (OMI) e i dati di due annunci immobiliari similari. Tali dati sono riassunti qui di seguito:

OMI - I SEMESTRE 2024

Provincia: Torino

Comune : OSASIO

Fascia/Zona: Periferia

Codice zona: B1

Microzona: 1

Stato conservativo: NORMALE

Tipologia prevalente: Ville e villini

Destinazione: Residenziale

Valore Mercato (/mq) : 660/990

/mq Valore medio 825,00 /mq



ANNUNCI IMMOBILIARI IMMOBILI SIMILARI

annuncio 1

Zona: Vicolo San Rocco

Stato conservativo: Ristrutturato

Valore Mercato (/mq) a seguito sconto trattativa 1100,00 /mq

annuncio 2

Zona: Crocetta

Stato conservativo: da Ristrutturare

Valore Mercato (/mq) a seguito sconto trattativa 900,00 /mq



Pertanto sulla base delle sopracitate valutazioni si possono riassumere i seguenti valori di mercato:





OMI Valore medio 825,00 /mq

Annuncio di vendita 1 Valore Euro/mq. 1100,00 /mq

Annuncio di vendita 2 Valore Euro/mq. 900,00 /mq

SI PUÒ PERTANTO DESUMERE DALLA MEDIA DI QUESTI VALORI UN PREZZO DI VENDITA

UNITARIO DI CIRCA

$(825,00+1100,00+900,00) = 941,66$ /mq arrotondato a **941,00** /mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	154,85	x	941,00	=	145.713,85
Valore superficie accessori:	36,00	x	941,00	=	33.876,00
					179.589,85



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **. 179.589,85**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **. 179.589,85**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello in esame per determinare il più probabile valore di mercato. Il procedimento si basa sul metodo diretto della Stima sintetica monoparametrica del valore di mercato che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (mq. commerciale), siti nella stessa zona del bene da stimare.

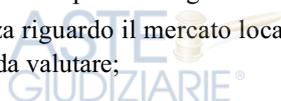
$V = \text{/mq} \cdot \text{mq}$ valore ordinario dell'immobile pari al valore unitario ordinario moltiplicato per la superficie (commerciale) dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Osasio, agenzie: Provincia di Torino, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Torino



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	villa singola	154,85	36,00	179.589,85	179.589,85
				179.589,85	179.589,85

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **. 173.589,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **. 8.679,49**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **. 1.900,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **. 163.010,36**

data 12/11/2024

il tecnico incaricato
Monica Ronchail

