



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta DURETTO



CUSTODE:

Avv. Chiara GARIGLIO



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Roberto GALETTO**



CF: GLTRRT63D02H498C  
con studio in ROLETTO (TO) VIA DONIZETTI 6  
telefono: 3493216747  
email: geometra.galetto@libero.it  
PEC: roberto.galetto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

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

**A** appartamento a NICHELINO Via Del Pascolo 13, della superficie commerciale di **54,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da alloggio al piano quinto (sesto fuori terra), in palazzina di complessivi 15 piani fuori terra, oltre a piano interrato, composto da: ingresso/disimpegno, locale soggiorno, cucinino, bagno, ripostiglio e una camere da letto. L'alloggio è inoltre dotato di un terrazzino con accesso dal soggiorno, oltre a cantina posta al piano interrato. L'accesso all'alloggio e alla cantina, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Via del Pascolo n. 13.

L'autorimessa è posta al piano interrato l'accesso avviene da Via del Pascolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 - S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 488 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via del Pascolo n. 13, piano: S1 - 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina con: Area cortilizia e giardino condominiale. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord con vano scale e ascensore, ed altre unità immobiliare, lato Sud affaccio su cortile condominiale, lato Est e lato Ovest con altre unità immobiliare. La cantina, confina sul lato nord con altra cantina, sul lato sud con altra cantina, sul lato est con corridoio comune e sul lato ovest con sottosuolo cortile comune.

- foglio 8 particella 483 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 48,96 Euro, indirizzo catastale: Via del Pascolo n. 13, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'autorimessa oggetto della presente, confina sul lato Nord e Sud con altra autorimessa, lato Est con sottosuolo cortile condominiale e lato Ovest con area di manovra ad uso comune.

L'intero edificio sviluppa 16 piani, 15 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

**A.1** box singolo.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>54,09 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 84.523,05</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 75.000,00

Data della valutazione:

23/12/2024

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

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

Si riceveva da parte del custode Avv. Chiara GARIGLIO copia del certificato di residenza storico dal quale risulta che l'esecutata è residente in Via Del Pascolo n. 13 a Nichelino (riferimento allegato n. 1);

In seguito a colloqui telefonici intercorsi con il custode e di comune accordo con la proprietà, il sottoscritto si recava presso l'immobile, per un primo sopralluogo in data 30.09.2024;

Il sottoscritto provvedeva durante il sopralluogo a produrre la documentazione fotografica esterna ed interna dello stabile (riferimento allegato n. 2);

Si stabiliva di prendere un secondo appuntamento per poter effettuare le misurazioni degli immobili oggetto di pignoramento e la successiva redazione della planimetria dello stato di fatto dell'immobile (riferimento allegato n. 3);

Dopo innumerevoli tentativi di programmare un nuovo sopralluogo e dopo numerosi rinvii da parte dell'esecutata, il sottoscritto riusciva ad ottenere l'appuntamento in data 19.12.2024;

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità di seguito riportate, dovranno essere oggetto di cancellazione, colpiscono unicamente i beni oggetto della presente procedura e dovranno quindi essere oggetto di cancellazione totale.

Le cancellazioni di cui sopra, saranno effettuate a cura della procedura ed i relativi costi saranno a carico dell'aggiudicatario. I costi per la cancellazione delle suddette formalità, ammontano a circa € 500,00 cadauna, pari ad € 1.000,00 totali. (Riferimento allegato n. 4).

#### 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**, stipulata il 17/02/2014 a firma di CALLARI Paola G.N. 258/115 di repertorio, intavolata il 18/02/2014 a Torino 2 G.N. 637/5140, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 196.000,00.

Importo capitale: 98.000,00.



Durata ipoteca: 30 anni



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

pignoramento, stipulata il 21/06/2024 a firma di Ufficiale giudiziario G.N. 14171 di repertorio, intavolata il 08/07/2024 a Torino 2 G.N. 22122/29233, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 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:	€. 1.475,78
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 675,78
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 2.920,34
Millesimi condominiali:	6,34
Ulteriori avvertenze:	

Il sottoscritto riceveva, copia della documentazione condominiale riparto spese e consuntivo (riferimento allegato n. 6), inoltre veniva trasmessa copia del regolamento di condominio depositato con Atto del notaio CIURCINA del 31.10.1980 e registrato a Torino il 07.11.1980 ai n.ri 48889.

**Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile, sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolte relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.**



### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento 08.07.2024, l'immobile oggetto della presente perizia, risulta essere in capo all'esecutata per la quota di 1/1;

Si fa riferimento alla certificazione Notarile già presente nei fascicoli di causa.

Si fa ulteriore riferimento all'allegato n. 4 della presente.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2014), con atto stipulato il 17/02/2014 a firma di Notaio Paola CALLARI ai nn. 255/114 di repertorio, registrato il 18/02/2014 a Torino 2, trascritto il 18/02/2014 a Torino 2 ai nn. 5138/3854

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 02/03/2003), con atto stipulato il 26/11/1987 a firma di Notaio Francesco GORIA ai nn. 33380 di repertorio, trascritto il 24/12/1987 a Torino 2 ai nn. 37579/25842

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita ( fino al 02/03/2003), con atto stipulato il 26/11/1987 a firma di Notaio Francesco GORIA ai nn. 33380 di repertorio, trascritto il 24/12/1987 a Torino 2 ai nn. 37579/25842





\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 02/03/2003 fino al 17/02/2014), registrato il 25/06/2003 a Moncalieri ai nn. 14/487, trascritto il 20/11/2003 a Torino 2 ai nn. 52812/35425

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 02/03/2003 fino al 17/02/2014), registrato il 25/06/2003 a Moncalieri ai nn. 14/487, trascritto il 20/11/2003 a Torino 2 ai nn. 52812/35425

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 29/08/2012 fino al 17/02/2014), registrato il 15/11/2012 a Moncalieri ai nn. 1172/9990, trascritto il 17/12/2012 a Torino 2 ai nn. 43699/32152

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 29/08/2012 fino al 17/02/2014), registrato il 15/11/2012 a Moncalieri ai nn. 1172/9990, trascritto il 17/12/2012 a Torino 2 ai nn. 43699/32152



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto in data 04.12.2024, in seguita a prenotazione appuntamento per accesso atti richiesto in data 18.11.2024, provvedeva ad effettuare la ricerca delle concessioni, permessi di costruire ecc. e provvedeva ad ottenere copia dei documenti in oggetto (riferimento allegato n. 5).

**L'immobile risulta inoltre privo dell'attestato di prestazione energetica (APE).**

**L'immobile è stato edificato con convenzione stipulata con il Comune di Nichelino (con diritto di superficie al comune di Nichelino) come risulta al punto 3 dell'atto di acquisto (rif. allegato n. 4), da cui risulta che con successivo atto a rogito notaio Ciurcina in data 23 luglio 1997 rep. 111892/8532 registrato a Moncalieri il 28 luglio 1997 al n. 157 4, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 29 luglio 1997 ai numeri 24513/17512, con il quale sono decaduti tra gli altri i vincoli relativi a: criteri e modalità di determinazione del prezzo, criteri e modalità di vendita, prelazione al Comune, durata e rinnovo della convenzione.**



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 49 del 23/02/1976, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione (in edilizia economica popolare), presentata il 20/02/1976, rilasciata il 27/02/1976 con il n. 49/76 di protocollo, agibilità del 13/06/1980 con il n. 49/76-92/79 di protocollo

DIA N. 11419, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Restauro e risanamento conservativo delle facciate, impermeabilizzazione e coibentazione esterna per contenimento energetico, presentata il 02/03/2001 con il n. 11419 di protocollo, rilasciata il 02/03/2001 con il n. 11419 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





L'immobile risulta **conforme**.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.



## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Si precisa che lo scrivente CTU, non può garantire la conformità, in quanto non accertabili in base all'incarico ricevuto e del sopralluogo effettuato, circa l'effettivo e corretto funzionamento degli impianti realizzati nell'immobile pignorato, oltre a tutte le dotazioni relative all'immobile in oggetto, private e comuni poste a servizio del bene in oggetto, compresa anche quelle di natura condominiale.



BENI IN NICHELINO VIA DEL PASCOLO 13

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a NICHELINO Via Del Pascolo 13, della superficie commerciale di **54,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è costituito da alloggio al piano quinto (sesto fuori terra), in palazzina di complessivi 15 piani fuori terra, oltre a piano interrato, composto da: ingresso/disimpegno, locale soggiorno, cucinino, bagno, ripostiglio e una camera da letto. L'alloggio è inoltre dotato di un terrazzino con accesso dal soggiorno, oltre a cantina posta al piano interrato. L'accesso all'alloggio e alla cantina, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Via del Pascolo n. 13.

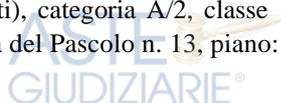
L'autorimessa è posta al piano interrato l'accesso avviene da Via del Pascolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5 - S1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 488 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via del Pascolo n. 13, piano: S1 - 5, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: Il fabbricato di cui l'alloggio fa parte confina con: Area cortilizia e giardino condominiale. L'alloggio oggetto della presente, confina sul lato Nord con vano scale e





ascensore, ed altre unità immobiliare, lato Sud affaccio su cortile condominiale, lato Est e lato Ovest con altre unità immobiliare. La cantina, confina sul lato nord con altra cantina, sul lato sud con altra cantina, sul lato est con corridoio comune e sul lato ovest con sottosuolo cortile comune.

- foglio 8 particella 483 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 48,96 Euro, indirizzo catastale: Via del Pascolo n. 13, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: L'autorimessa oggetto della presente, confina sul lato Nord e Sud con altra autorimessa, lato Est con sottosuolo cortile condominiale e lato Ovest con area di manovra ad uso comune.

L'intero edificio sviluppa 16 piani, 15 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Facciata edificio



Facciata edificio



Inquadramento aereo



SERVIZI

- farmacie
- municipio
- asilo nido
- centro commerciale
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- supermercato
- spazi verde
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- palestra
- palazzetto dello sport

- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★
- al di sopra della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 9 di 13





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

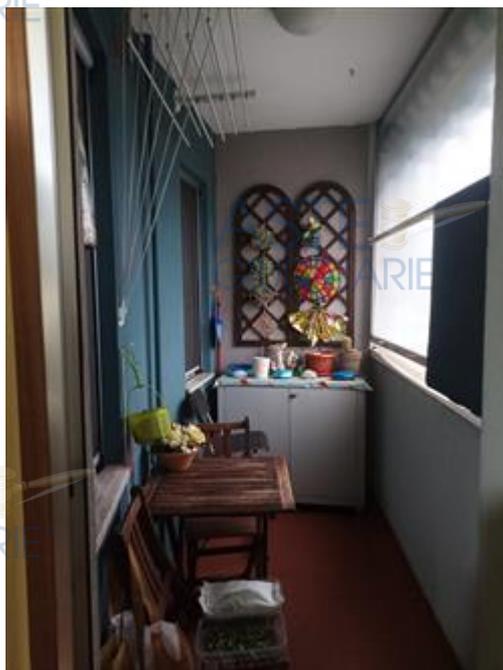
- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Con riferimento alle planimetrie dello stato attuale (allegato n. 3) e della documentazione fotografica (allegato n. 2) si espone quanto segue:  
L'immobile è ubicato in Nichelino Via del Pascolo n. 13 ed è costituito da alloggio al piano quinto (sesto fuori terra), in palazzina di complessivi 15 piani fuori terra, oltre a piano interrato. La zona in cui si trova l'immobile risulta servita dai mezzi pubblici (pullman) e dista circa 10/15 minuti in macchina dal centro di Nichelino. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le facciate risultano in intonacate su cappotto. Gli infissi esterni dell'alloggio sono in alluminio dotati di doppio vetro e avvolgibili in PVC. L'immobile risulta realizzato fine anni '70 inizio anni '80. L'accesso all'alloggio e alla cantina, avviene da scala ad uso condominiale con ingresso da Via del Pascolo n. 13, l'immobile è dotato di ascensori. L'alloggio oggetto della presente è ubicato al quinto (sesto fuori terra) ed è composto da: ingresso/disimpegno, locale soggiorno, cucinino, bagno, ripostiglio e una camera da letto. L'alloggio è inoltre dotato di un terrazzino con accesso dal soggiorno, oltre a cantina e autorimessa poste al piano interrato. L'alloggio risulta in buono stato di manutenzione. L'impianto di riscaldamento dell'alloggio risulta centralizzato e i radiatori sono in alluminio. I pavimenti dei locali i rivestimenti del bagno e del cucinino sono in piastrelle di ceramica. Il portoncino d'ingresso è di tipo semiblandato. Le porte interne sono in legno tamburato. L'alloggio risulta collegato all'impianto idrico, elettrico e termico.



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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
Superficie utile lorda - Appartamento	52,30	x	100 %	=	52,30
Superficie terrazzino	3,12	x	35 %	=	1,09
Superficie cantina	2,80	x	25 %	=	0,70
<b>Totale:</b>	<b>58,22</b>				<b>54,09</b>

## ACCESSORI:

## box singolo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box Auto	13,00	x	50 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>6,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la tipologia dell'immobile e la sua configurazione e consistenza, il sottoscritto ritiene di

tecnico incaricato: Geom. Roberto GALETTO

Pagina 11 di 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



procedere alla formazione di un unico lotto.

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

Ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che alla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù attive o passive suoi dati metrici e infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta, si sono inoltre consultate le seguenti banche dati per la zona in oggetto:

Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate, con una quotazione per abitazioni che varia da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00 con un valore medio di €/mq 1.250,00;

Banca dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle entrate, con una quotazione per box auto che varia da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 900,00 con un valore medio di €/mq 750,00;

Banca dati del Borsino Immobiliare, per abitazioni in stabili di fascia media e che varia da un minimo di €/mq 1.096,00 ad un massimo di €/mq 1.739,00 con una media di €/mq 1.418,00.

Banca dati del Borsino Immobiliare, per box auto e che varia da un minimo di €/mq 490,00 ad un massimo di €/mq 768,00 con una media di €/mq 629,00.

Considerati tutti questi elementi ed esperita un attenta e puntuale ricerca di mercato e visti la relativa distanza dal centro di Nichelino e lo stato conservativo dell'immobile si è giunti a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima corrispondente ad €/mq 1.550,00.

Per il calcolo della superficie convenzionale dell'immobile in oggetto si è proceduto come segue:

Calcolo della superficie lorda, comprese le murature dell'unità immobiliare;

La superficie netta del box auto ridotta al 50%;

Calcolo della superficie netta dei balconi ridotta al 35%;

La superficie netta della cantina ridotta al 25%.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,09	x	1.550,00	=	<b>83.839,50</b>
Valore superficie accessori:	6,50	x	1.550,00	=	<b>10.075,00</b>
					<b>93.914,50</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.914,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.914,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Moncalieri, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2, ufficio tecnico di Nichelino

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	54,09	6,50	93.914,50	93.914,50
				<b>93.914,50 €</b>	<b>93.914,50 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 9.391,45**

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: **€. 84.523,05**

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

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 8.452,31**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per 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: **€. 1.000,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 70,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.000,00**

data 23/12/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Roberto GALETTO

