



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 542/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Nicoletta Aloj



CUSTODE:

Avv. Raffaella Garimanno

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberta Mosso

CF:MSSRRT71S51L219J

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

telefono: 3383585789

email: studiomosso.geo@gmail.com

PEC: roberta.mosso@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 542/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TORINO via Malone 7, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **92,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

*** DATO OSCURATO *** A piano secondo (3° f.t.): Alloggio composto di tinello, cucinino, tre camere et servizio igienico. Coerenti: cortile comune, pianerottolo, vano scala, condominio di via Chiusella n. 19, via Malone, altro alloggio del piano et wc comune.

In piano sotterraneo: due vani ad uso cantina, accessori, pertinenziali e catastalmente abbinati. Coerenti alla prima cantina: altra cantina, corridoio comune a due lati e sottosuolo via Malone. Coerenti alla seconda cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina et sottosuolo cortile.

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

- foglio 1149 particella 228 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Malone, 7, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/05/2016 Pubblico Ufficiale Gili Gabriele sede Torino Rep. 2760
Coerenze: cortile - altra proprietà - via Malone - altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1919.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.897,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.800,00
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

*** DATO OSCURATO *** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal fratello



dell'esecutato e dalla mamma ed il papà.



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, tassa 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.

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 20/05/2016 a firma di dott. Gabriele GILI ai nn. 2761/2020 di repertorio, iscritta il 14/06/2016 a Ufficio provinciale di Torino - Territorio ai nn. 22212/3329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: 65000.

Durata ipoteca: 20.

ZHANG ZHIKUAN è debitore non datore di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/06/2024 a firma di UNEP Corte d'Appello di Torino ai nn. 15271 di repertorio, trascritta il 22/07/2024 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio ai nn. 24193/30936, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 779,20
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00



Millesimi condominiali:

33,50

Ulteriori avvertenze:

*** DATO OSCURATO *** Le spese condominiali scadute sono relative all'anno 2024 a preventivo e sono riferite alle quote in capo al proprietario. 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, registrato il 12/06/1980 Rep. 3653/547 Notaio Merzari Ferdinando.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2016), con atto stipulato il 20/05/2016 a firma di dott. Gabriele GILI ai nn. 2760/2019 di repertorio, registrato il 14/06/2016 a Torino IV - Torino ai nn. 7609

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2003 fino al 06/04/2016), con atto stipulato il 25/07/2003 a firma di Maurizio Silocchi ai nn. 219951 di repertorio, trascritto il 07/08/2003 a PI di Torino ai nn. 41059/27787

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50/100, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2003 fino al 06/04/2016), con atto stipulato il 25/07/2003 a firma di Maurizio Silocchi ai nn. 219951 di repertorio, trascritto il 07/08/2003 a PI di Torino ai nn. 41059/27787

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di decreto di trasferimento (dal 18/03/2016 fino al 20/05/2016), con atto stipulato il 18/03/2016 a firma di Tribunale di Torino, trascritto il 12/06/2016 a Tribunale di Torino ai nn. 11803/8200



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

*** DATO OSCURATO ***

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **1919/1/196**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione di casa, presentata il 01/01/1919 con il n. 1919/1/296 di protocollo, rilasciata il 24/12/1919 con il n. 365 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **1986/9/11795**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne art. 48 L. 47/85, presentata il 03/03/1986 con il n. 1986/9/11795 di protocollo





7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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 Residenziale R2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona/Area Normativa: Zona Urbana Storico Ambientale 27 (ZUSA27)

Residenza R2 - Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq

Area R2 - Edifici di interesse storico. Gli immobili risultano essere inseriti nei gruppi indicati: Edifici caratterizzanti il tessuto storico.

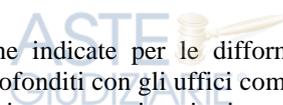
Interventi I tipi di intervento consentiti sono: Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia secondo le definizioni contenute nell'allegato A punti 3-4-5



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



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 solo in 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, oblazioni e onorari professionali.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dell'assetto planimetrico consistente nella creazione di un disimpegno (due tramezzi e l'inserimento di una porta) al fine di poter usufruire di un locale camera in maniera autonoma. Vedere elaborato grafico con l'indicazione delle difformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Comunicazione di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 DPR 380/200

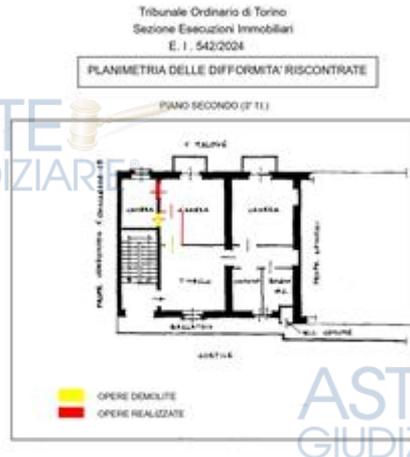
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €1.500,00
- Oblazione comunale : €1.000,00
- Diritti segreteria: €57,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione dell'assetto planimetrico
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista: €500,00
- Diritti catastali: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA MALONE 7, QUARTIERE BARRIERA DI MILANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO via Malone 7, quartiere Barriera di Milano, della superficie commerciale di **92,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

*** DATO OSCURATO *** A piano secondo (3° f.t.): Alloggio composto di tinello, cucinino, tre camere et servizio igienico. Coerenti: cortile comune, pianerottolo, vano scala, condominio di via



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Chiusella n. 19, via Malone, altro alloggio del piano et wc comune.

In piano sotterraneo: due vani ad uso cantina, accessori, pertinenziali e catastralmente abbinati. Coerenti alla prima cantina: altra cantina, corridoio comune a due lati e sottosuolo via Malone. Coerenti alla seconda cantina: altra cantina, corridoio comune, altra cantina et sottosuolo cortile.

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

- foglio 1149 particella 228 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Malone, 7, piano: S1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 20/05/2016 Pubblico Ufficiale Gili Gabriele sede Torino Rep. 2760

Coerenze: cortile - altra proprietà - via Malone - altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1919.



Facciata su via Malone 7



Ingresso e vano scala



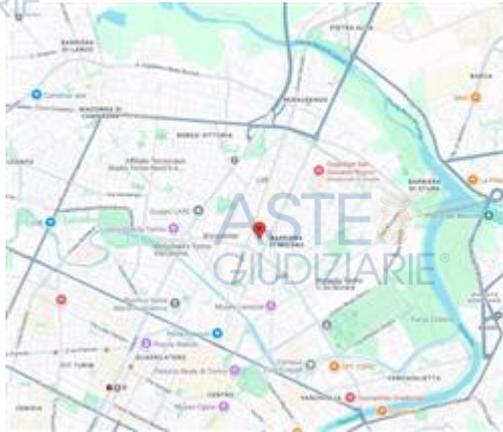
Facciata interno cortile

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



SERVIZI
 asilo nido
 farmacie
 negozi al dettaglio
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 ospedale



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt
 autostrada distante 5 km
 aeroporto distante 15
 tram distante 150 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*** DATO OSCURATO *** Il fabbricato di civile abitazione, di cui sono parte gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è elevato a tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato delle cantine ed ha accesso dal civico 7 della via Malone e fa angolo con la via Soana. Ha struttura portante in mattoni, solai misti e il tetto è in legno con manto di copertura in coppi. E' caratterizzato da prospetti intonacati e tinteggiati.

Il portone pedonale, posto al c.n. 7 della via Malone, è in legno verniciato ed è provvisto di impianto citofonico e dispositivo automatico apri-porta. Nel condominio non è presente l'ascensore. Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è scarso.

L'ingresso all'appartamento, da pianerottolo condominiale avviene tramite porta in legno blindata.

I locali interni presentano una pavimentazione in mattonelle di ceramica su tutti gli ambienti; le pareti





sono ovunque intonacate e tinteggiate.

Il bagno (completo di tutti gli apparecchi igienico-sanitari e dell'attacco di carico e scarico della lavatrice) e la cucina presentano rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica.

L'altezza dei locali è costante pari a m 3,50.

I serramenti interni sono in alluminio con doppio vetro verso la via Malone, in legno verniciato con vetro semplice vero il cortile; tutti i serramenti sono protetti verso l'esterno da persiane in legno, mentre le porte interne sono in legno semplice.

L'impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è autonomo, funzionante a gas metano (caldaia posta internamente nel locale cucina) e tutti i locali sono provvisti di corpi scaldanti. Nel locale soggiorno è presente una stufa a pellet.

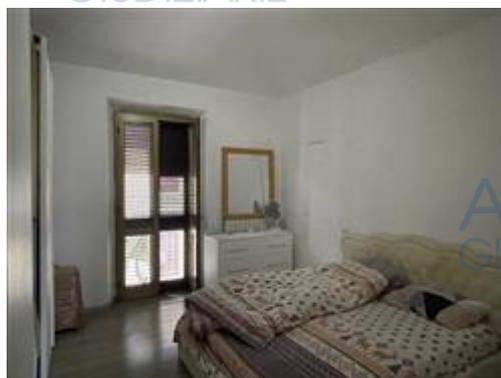
Non si è a conoscenza se l'impianto elettrico è a norma, ma si è potuto verificare la presenza dell'apparecchio salva-vita; non è stata rinvenuta la certificazione di conformità.

L'immobile è dotato di impianto idrico fognante allacciato alla rete cittadina.

Le finiture dell'immobile sono sufficienti.



Soggiorno



Camera 1



Cucina



Camera 2



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

G

[352,88 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016 106467 0013 registrata in data 28/04/2016

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	83,00	x	100 %	=	83,00
Balconi	4,00	x	30 %	=	1,20
Cantine	33,00	x	25 %	=	8,25
Totale:	120,00				92,45

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

tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 10 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetri 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: 03/05/2025

Descrizione: quinto ed ultimo piano senza ascensore, si propone appartamento quadrilocale di circa 85 mq con cantina

Indirizzo: via Rivarossa 19

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 702,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 667,26 Euro/mq



COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/11/2024

Descrizione: 4 Locali composto da due bilocali con due cantine

tecnico incaricato: Geom. Roberta Mosso

Pagina 11 di 14





Indirizzo: via Candia 9
 Superfici principali e secondarie: 87
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 747,13 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 61.750,00 pari a 709,77 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 09/04/2025
 Descrizione: trilocale di circa 70mq, situato al quarto piano



Indirizzo: via Monte Rosa 93
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 785,71 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 52.250,00 pari a 746,43 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 03/05/2025
 Descrizione: appartamento e cantina



Indirizzo: via Lauro Rossi 8
 Superfici principali e secondarie: 75
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 57.000,00 pari a 760,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 54.150,00 pari a 722,00 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del territorio (O.M.I.) (02/05/2025)
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi
 Valore minimo: 580,00
 Valore massimo: 870,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base delle quotazioni raccolte dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, relative al secondo semestre del 2024, integrate con le quotazioni ricavabili dai dati sulle compravendite presso le agenzie immobiliari della zona, si può ritenere che la valutazione di mercato di un'unità immobiliare con le caratteristiche e lo stato d'uso di quella in oggetto sia compresa tra un minimo di € 670,00 ed un massimo di € 750,00 al metro quadro commerciale, per un valore medio teorico pari a € 700,00 al metro quadro.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
------------------	-------	-------------	-------------	-------------	-------------



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

		1	2	3	4
Prezzo	-	56.050,00	61.750,00	52.250,00	54.150,00
Consistenza	92,45	84,00	87,00	70,00	75,00
Data [mesi]	0	1,00	7,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	702,38	747,13	785,71	760,00

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 minimo	667,26	667,26	667,26	667,26

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		56.050,00	61.750,00	52.250,00	54.150,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		5.638,36	3.636,58	14.980,03	11.643,72
Prezzo corretto		61.688,36	65.386,58	67.230,03	65.793,72

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **65.024,67**Divergenza: 8,24% < **10%**ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,45 x 703,35 = **65.024,71**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.024,71****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.024,71**ASTE
GIUDIZIARIE®**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: Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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	92,45	0,00	65.024,71	65.024,71
				65.024,71 €	65.024,71 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.127,50

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

€. 61.897,21

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:

€. 3.094,86

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:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 2,35

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

€. 58.800,00

data 05/06/2025

il tecnico incaricato
Geom. Roberta Mosso

