



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dr.ssa Sabrina Gambino



CUSTODE:

Avv. Federica Bergesio



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2024



creata con Tabù Office 6

ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Domenico Sinatra

CF: SNTDNC71P06B791X

constudio in TORINO (TO) C.so Trapani, 79

telefono: 0115501615

email: domenicosinatra@gmail.com

PEC: sinatra@architettotinopec.it



tecnico incaricato: Domenico Sinatra

Pagina 1 di 22



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

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

Appartamento a VILLAR PELLICE (TO) in Via Indiritto n. 2 per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra) appartamento composto da cucina, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi, oltre a terrazzo scoperto e ripostiglio esterno, posto alle coerenze (elencate a partire da nord e procedendo in senso orario): proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, Viale I Maggio e Via Indiritto.

All'unità immobiliare si accede dal terrazzo esterno (accesso dal civico n.2 di Via Indiritto) e dalla scala interna di collegamento tra i due piani del fabbricato (accesso da Via I Maggio).

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 15 particella 355 sub 5, categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani, superficie 124 mq escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 433,82, indirizzo catastale: Via Indiritto n. 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

Si precisa che gli immobili riportati in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 4 e sub 5, oggetto della presente procedura, in base alla variazione del 25/03/2003 pratica n. 291845 in atti dal 25/03/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 9073.1/2003), derivano dalla soppressione e variazione degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.879,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.000,00
Data della valutazione:	09/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 28/03/2024, era presente la Signora *** DATO OSCURATO



***, nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO ***.

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Pinerolo) è emerso che in Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione/comodato in capo a *** DATO OSCURATO *** in qualità di dante causa riconducibili all'appartamento di cui al Lotto 1 della presente procedura.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, quantificabili indicativamente in € 330.

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 iscritta a Pinerolo il 16/12/2009 ai nn. 10072/1715, derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notai TRAVAGLINI Carlo del 26/11/2009 repertorio 24810/10912, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. Importo totale € 200.000,00, importo capitale € 100.000,00. Durata 15 anni. La formalità grava sul bene in oggetto e anche sul negozio di cui al lotto 2 della presente procedura, pertanto se ne prevede la cancellazione parziale.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare trascritto a Pinerolo il 30/01/2024 ai nn. 784/626, derivante da atto Uff. Giud. Unep Corte D'App. Di Torino repertorio 27293 del 03/01/2024, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. La formalità grava sul bene in oggetto e anche sul negozio di cui al lotto 2 della presente procedura, pertanto se ne prevede la cancellazione parziale.

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
Ulteriori avvertenze:	

tecnico incaricato: Domenico Sinatra

Pagina 3 di 22





Regolamento e spese condominiali

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, composto da due unità immobiliari, non è retto in forma di condominio.

Censo, livello o uso civico

In base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civici Regione Piemonte, il fondo sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

Diritti reali a favore di terzi

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risultano sussistere comproprietari non eseguiti né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota dell'intero della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili in Villar Pellice Foglio 15 Particella 355 sub 4 e sub 5 (derivanti dalla soppressione e variazione degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3).

A *** DATO OSCURATO *** gli immobili di cui alla procedura pervennero per i diritti pari a 1/1 della nuda proprietà per atto di donazione Notaio BAGLIO Bruno del 15/12/1993, repertorio n.88853/18627, trascritto a Pinerolo il 05/01/1994 ai nn. 70/65, da *** DATO OSCURATO *** , riservandosi essa donante il corrispondente usufrutto generale vitalizio. Risulta catastalmente Denuncia nei passaggi per causa di morte del 14/12/1995 - Riun. Usuf. di *** DATO OSCURATO *** voltura n. 11186.1/1996 - pratica n. 718362 in atti dal 03/12/2001.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3, pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione Ufficio del Registro del 29/03/1984 denuncia n. 65 volume n. 605 e trascritto a Pinerolo il 05/11/1984 ai nn. 6007/5057 da *** DATO OSCURATO *** deceduto il 07/10/1983. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità.

A *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3 per atto antecedente alla data del 15/07/1955.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Conformità urbanistico-edilizia

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villar Pellice non risultano pratiche edilizie riconducibili all'appartamento di cui al Lotto 1 della presente procedura.

tecnico incaricato: Domenico Sinatra

Pagina 4 di 22





Di conseguenza, la situazione autorizzata si deve intendere quella rappresentata nella planimetria catastale depositata il 25/03/2003.

Dal raffronto fra la suddetta scheda catastale e l'attuale stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità nel vano scala comune:

- al piano terreno non sono presenti i tramezzi atti a delimitare il ripostiglio (sottoscala);
- la porta di accesso all'appartamento risulta attualmente tamponata.

L'unità immobiliare in oggetto si considera dunque non conforme sotto il profilo edilizio.

In questo ambito peritale è confacente prevedere la completa regolarizzazione mediante presentazione di apposita pratica in sanatoria presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia.

Le incidenze professionali si stimano presuntivamente in € 1.500 circa.

Trattandosi di interventi già eseguiti, è prevista l'applicazione di una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre costi accessori.

Pertanto, l'entità complessiva degli oneri connessi alla regolarizzazione può presuntivamente stimarsi, salvo successiva e più corretta determinazione da parte degli Uffici preposti, nell'importo di € 2.500,00 oltre oneri di legge e diritti.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. "[...] L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Conformità catastale

La situazione raffigurata nella planimetria catastale del bene pignorato, depositata il 25/03/2003, è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo, ad eccezione delle difformità evidenziate in tema di conformità edilizia.

Occorre pertanto provvedere all'aggiornamento degli atti catastali con apposita denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati.

I relativi oneri professionali vengono indicativamente quantificati in € 800,00 oltre oneri di legge e diritti.

Ripartizione dei costi di regolarizzazione

Poichè le difformità rilevate sono ubicate nel vano scala comune alle due unità immobiliari pignorate e sono sanabili con una pratica edilizia unica, i relativi costi possono essere equamente ripartiti fra i lotti 1 e 2.

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, Legge 178/2020 (Legge di Bilancio)

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, pertanto non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'articolo in oggetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:





8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione difformità edilizie: € 1.250,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione per aggiornamento atti catastali: € 400,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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



Appartamento a VILLAR PELLICE (TO) in Via Indiritto n. 2 per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra) appartamento composto da cucina, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi, oltre a terrazzo scoperto e ripostiglio esterno, posto alle coerenze (elencate a partire da nord e procedendo in senso orario): proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, Viale I Maggio e Via Indiritto.

All'unità immobiliare si accede dal terrazzo esterno (accesso dal civico n.2 di Via Indiritto) e dalla scala interna di collegamento tra i due piani del fabbricato (accesso da Via I Maggio).

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 15 particella 355 sub 5, categoria A/2, classe U, consistenza 6 vani, superficie 124 mq escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 433,82, indirizzo catastale: Via Indiritto n. 2, piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

Si precisa che gli immobili riportati in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 4 e sub 5, oggetto della presente procedura, in base alla variazione del 25/03/2003 pratica n. 291845 in atti dal 25/03/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 9073.1/2003), derivano dalla soppressione e variazione degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffiata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona residenziale centrale, le zone limitrofe sono di tipo residenziale. Il traffico è scorrevole e i parcheggi sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del fabbricato compendiate i beni pignorati

L'immobile è ubicato nella zona centrale della città di Torre Pellice, in un contesto urbano consolidato caratterizzato da edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale e stato manutentivo mediamente discreto.

Il bene pignorato fa parte di un immobile a due piani fuori terra, collegati da scala interna; è anche presente un locale destinato a cantina al piano interrato.

Principali caratteristiche, finiture e dotazioni:

- struttura portante in calcestruzzo armato;
- facciate verso strada e su cortile intonacate e tinteggiate (non sono presenti caratteri ornamentali di pregio);
- non è presente l'impianto ascensore
- copertura a falde con manto in lose.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è normale.

Descrizione dei beni pignorati

L'appartamento prospetta a nord (sul terrazzo scoperto), a ovest (su Via Indritto) e a sud (su Viale I Maggio), ed è composto da cucina, tre camere, bagno, disimpegno e due balconi, oltre a terrazzo scoperto e ripostiglio esterno.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Finiture e dotazioni:

- tramezzi in muratura intonacati e tinteggiati
- pavimenti in marmette di cemento in cucina, disimpegno e bagno, in parquet nelle camere
- rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle di ceramica
- serramenti esterni in legno (no vetrocamera) dotati di persiane in legno

Impianti principali:

- riscaldamento a ventilconvettori a gas
- boiler elettrici in cucina e bagno
- impianto idro-sanitario
- impianto elettrico completo di comandi, prese e punti luce in ogni vano

Non risultano disponibili le certificazioni degli impianti.

I materiali utilizzati sono di tipo economico e lo stato di conservazione è mediocre (ma non si rilevano fenomeni di degrado che richiedano interventi eccedenti la normale manutenzione ordinaria). Secondo quanto risulta dal Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	99,82	x	100 %	=	99,82
Balconi	4,60	x	50 %	=	2,30
Ripostiglio esterno	8,50	x	25 %	=	2,13
Terrazzo scoperto / cortile	37,17	x	20 %	=	7,43
Vano scala comune	23,85	x	50 %	=	11,93
Totale:	173,94				123,60





PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



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: 03/05/2024

Fonte di informazione: Annuncio n. EK-108270827 - 02/05/2024 - Evocasa (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al piano secondo senza ascensore composto da salone, cucinotto, camera, bagno, ripostiglio, due balconi, cantina e due autorimesse.

Indirizzo: Via Indiritto n. 3, Villar Pellice

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 687,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 46.750,00 pari a 584,38 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/05/2024

Fonte di informazione: Annuncio n. EK-105254817 - 02/05/2024 - Evocasa (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al piano primo senza ascensore composto da tre camere, disimpegno, antibagno, bagno, balcone e terrazzo.

Indirizzo: Via dei Martiri 6, Villar Pellice

Superfici principali e secondarie: 60



tecnico incaricato: Domenico Sinatra

Pagina 9 di 22





Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 56.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 47.600,00 pari a 793,33 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/05/2024

Fonte di informazione: Annuncio n. V001436 - 17/04/2024 - GR Immobiliare (www.immobiliare.it)

Descrizione: Appartamento al piano secondo senza ascensore composto da soggiorno-cucina, bagno, disimpegno, due camere, terrazzo verandato, soffitta e cantina.

Indirizzo: Via dei Martiri 11, Villar Pellice

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 478,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 46.750,00 pari a 406,52 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		46.750,00	47.600,00
Consistenza	123,60	80,00	60,00
Data [mesi]	0	6,00	6,00
Prezzo unitario	-	687,50	933,33
Stato di manutenzione	5,00	6,00	6,00
Livello finiture. e impianti	5,00	5,00	6,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	1,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	584,38	584,38
Stato di manutenzione		5.000,00	5.000,00
Livello finiture. e impianti		5.000,00	5.000,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	2 %	935,00	952,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	---------------	---------------

tecnico incaricato: Domenico Sinatra

Pagina 10 di 22

Prezzo	46.750,00	47.600,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	25.478,75	37.166,25
Stato di manutenzione	-5.000,00	-5.000,00
Livello finiture. e impianti	0,00	-5.000,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	-935,00	0,00
Prezzo corretto	66.293,75	74.766,25

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **70.530,00**

Divergenza: 11,33% < **15%**

SCelta DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Avendo rilevato la disponibilità di un congruo numero di "comparabili", cioè di recenti ed attendibili proposte in vendita di immobili simili a quello oggetto di stima, si procede alla ricerca del valore di mercato mediante il procedimento del Market Comparison Approach (di seguito denominato MCA), comparando l'immobile pignorato ai suddetti immobili di confronto, dei quali sono noti prezzo (richiesto, e dunque ancora da scontare) e caratteristiche immobiliari.

Il MCA simula il mercato attraverso il rilievo e l'elaborazione dei dati reali da questo espressi e costituisce dunque il procedimento di stima più diretto ed appropriato in quanto basato su parametri certi e trasparenti, su un criterio metodologico sistematico e sulla dimostrazione dei risultati.

APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il MCA è basato su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima, determinati in funzione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti:

- 1) processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Processo di segmentazione e analisi del segmento di mercato

Affinché i dati siano affidabili è necessario che i comparabili siano il più possibile simili all'immobile in esame, pertanto l'individuazione degli immobili di confronto deve essere effettuata nell'ambito dello stesso segmento di mercato; ciò rende necessario il cosiddetto "processo di segmentazione", allo scopo di individuare lo specifico sotto-mercato in cui ricade l'immobile da stimare.

Il segmento immobiliare è definito da una serie di indicatori economico-estimativi (due o più unità immobiliari ricadono nel medesimo segmento di mercato se presentano gli stessi indicatori).

Parametri del segmento di mercato

Zona / Quartiere / Via: centrale/Via Indritto 2

Tipologia edilizia prevalente: Appartamenti in edifici uni-bifamiliari

Tipo di contratto: Compravendita

Tipo di attività dei contraenti: Operai, impiegati, pensionati, casalinghe



Motivazione a vendere: Trasferimento e liquidazione

Motivazione a comprare: Trasferimento, prima abitazione, cessione in uso

Forma di mercato: Concorrenza monopolistica

Stato del mercato: Prezzi in aumento

Livello del prezzo: €/mq 400 + 700

Indici mercantili

Balconi: 0,50

Cantine e sgomberi 0,25

Terrazzi scoperto 0,20

Sconto medio trattativa: 15%

Saggio annuo di rivalutazione del prezzo: +16,35%

Il saggio annuo di rivalutazione del prezzo è stato rilevato sull'andamento dei prezzi unitari medi di richiesta per appartamenti posti in vendita nel Comune di Villar Pellice nel periodo da Aprile 2023 a Aprile 2024, pubblicati su www.immobiliare.it:

Aprile 2023: €/mq 587; Aprile 2024: €/mq 683.

Saggio di rivalutazione del prezzo = $(\max - \min) / \min = (\text{€/mq } 683 - \text{€/mq } 587) / \text{€/mq } 587 = +0,16354 = +16,35\%$

Si assume che il saggio annuo di rivalutazione rilevato sui prezzi di richiesta sia pari a quello relativo ai prezzi delle corrispondenti compravendite reali.

Rilevazione dei dati immobiliari

Nel caso di specie i dati immobiliari sono costituiti dai prezzi di richiesta scontati e dalle caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi in esame (ovvero le caratteristiche immobiliari, posizionali, tipologiche ed economiche dettagliatamente riportate nella tabella dei dati), qui esposti in modo documentato e verificabile.

E' stato formato un insieme di tre immobili di confronto simili (di cui uno escluso in quanto fuori tolleranza), vicini al fabbricato oggetto di stima e recentemente posti in vendita.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,60 x 570,63 = 70.529,87

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.529,87

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.529,87

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Villar Pellice



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	co ns. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	123,60	0,00	70.529,87	70.529,87
				70.529,87 €	70.529,87 €

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

€. 1.650,00

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

€. 68.879,87

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 69.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Negozio (tabaccheria) a VILLAR PELLICE (TO) in Viale I Maggio n. 1 per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- al piano terreno (primo fuori terra) negozio con accesso da Viale I Maggio n. 1 composto da spazio di vendita, retro, wc e magazzino, oltre a cantina al piano interrato, posto alle coerenze (elencate a partire da nord e procedendo in senso orario): proprietà > aventi causa, proprietà > aventi causa, Viale I Maggio e Via Indiritto.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 15 particella 355 sub 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 94 mq, superficie 113 mq, rendita € 1.602,05, indirizzo catastale: Viale I Maggio n. 1, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

Si precisa che gli immobili riportati in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 4 e sub 5, oggetto della presente procedura, in base alla variazione del 25/03/2003 pratica n. 291845 in atti dal 25/03/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 9073.1/2003), derivano dalla soppressione e variazione degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.371,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.000,00
Data della valutazione:	09/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 28/03/2024, era presente la Signora *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO ***.

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio

Territoriale di Pinerolo) è emerso che in capo a *** DATO OSCURATO *** risulta in essere un contratto di locazione registrato in qualità di dante causa riconducibile al negozio di cui al Lotto 2 della presente procedura (trattasi di contratto telematico di cui la parte non ha allegato il testo ma soltanto il documento d'identità).

ESTREMI DEL CONTRATTO

- Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo n.1586 serie 3T registrato il 06/04/2023
- Locatore: *** DATO OSCURATO *** , nata il *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** , CF: *** DATO OSCURATO ***
- Conduttore: *** DATO OSCURATO *** , nata il *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** , CF: *** DATO OSCURATO *** .
- Durata dal 01/05/2023 al 30/04/2029
- Corrispettivo pattuito: €3.600,00/annui (che si considerano sostanzialmente congrui ai valori di mercato).

Il contratto in oggetto è stato registrato il 06/04/2023 ovvero in data antecedente alla trascrizione del pignoramento (30/01/2024), dunque si ritiene **opponibile alla procedura**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, quantificabili indicativamente in € 330.

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 iscritta a Pinerolo il 16/12/2009 ai nn. 10072/1715, derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio TRAVAGLINI Carlo del 26/11/2009 repertorio 24810/10912, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. Importo totale € 200.000,00, importo capitale € 100.000,00. Durata 15 anni. La formalità grava sul bene in oggetto e anche sul negozio di cui al lotto 2 della presente procedura, pertanto se ne prevede la cancellazione parziale.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare trascritto a Pinerolo il 30/01/2024 ai nn. 784/626, derivante da atto Uff. Giud. Unep Corte D'App. Di Torino repertorio 27293 del 03/01/2024, a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***. La formalità grava sul bene in oggetto e anche sul negozio di cui al lotto 2 della presente procedura, pertanto se ne prevede la cancellazione parziale.



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

Ulteriori avvertenze:

Regolamento e spese condominiali

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato, composto da due unità immobiliari, non è retto in forma di condominio.

Censo, livello o uso civico

In base agli accertamenti condotti tramite il servizio Usi Civici Regione Piemonte, il fondo sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, né è stata riscontrata l'avvenuta affrancazione da tali pesi.

Diritti reali a favore di terzi

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale non risultano sussistere comproprietari non eseguiti né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione a favore di terzi di diritti reali di godimento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota dell'intero della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili in Villar Pellice Foglio 15 Particella 355 sub 4 e sub 5 (derivanti dalla soppressione e variazione degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3).

A *** DATO OSCURATO *** gli immobili di cui alla procedura pervennero per i diritti pari a 1/1 della nuda proprietà per atto di donazione Notaio BAGLIO Bruno del 15/12/1993, repertorio n.88853/18627, trascritto a Pinerolo il 05/01/1994 ai nn. 70/65, da *** DATO OSCURATO *** riservandosi essa donante il corrispondente usufrutto generale vitalizio. Risulta catastalmente Denuncia nei passaggi per causa di morte del 14/12/1995 - Riun. Usuf. di *** DATO OSCURATO *** voltura n. 11186.1/1996 - pratica n. 718362 in atti dal 03/12/2001.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3 per atto antecedente alla data del 15/07/1955.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub



1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3, pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione Ufficio del Registro del 29/03/1984 denuncia n. 65 volume n. 605 e trascritto a Pinerolo il 05/11/1984 ai nn. 6007/5057 da *** DATO OSCURATO *** deceduto il 07/10/1983. Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta alcuna accettazione di eredità.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Conformità urbanistico-edilizia

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villar Pellice è emersa un'unica pratica edilizia riconducibile al negozio di cui al Lotto 2 della presente procedura:

- DIA 18/2001 prot. 2148 del 15/06/2001 (opere interne - locali ad uso negozio)

Dal raffronto fra gli elaborati grafici allegati al provvedimento sopra richiamato e l'attuale stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

- nel vano scala al piano terreno non sono presenti i tramezzi atti a delimitare il ripostiglio (sottoscala).

L'immobile si considera dunque non conforme sotto il profilo edilizio.

In questo ambito peritale è confacente prevedere la completa regolarizzazione mediante presentazione di apposita pratica in sanatoria presso il competente Sportello Unico per l'Edilizia.

Le incidenze professionali si stimano presuntivamente in € 1.500 circa.

Trattandosi di interventi già eseguiti, è prevista l'applicazione di una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre costi accessori.

Pertanto, l'entità complessiva degli oneri connessi alla regolarizzazione può presuntivamente stimarsi, salvo successiva e più corretta determinazione da parte degli Uffici preposti, nell'importo di € 2.500,00 oltre oneri di legge e diritti.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. “[...] L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

Conformità catastale

La situazione raffigurata nella planimetria catastale del bene pignorato, depositata il 25/03/2003, è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo, ad eccezione delle difformità evidenziate in tema di conformità edilizia.

Occorre pertanto provvedere all'aggiornamento degli atti catastali con apposita denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezioni Catasto Fabbricati.

I relativi oneri professionali vengono indicativamente quantificati in € 800,00 oltre oneri di legge e diritti.

Ripartizione dei costi di regolarizzazione

Poiché le difformità rilevate sono ubicate nel vano scala comune alle due unità immobiliari pignorate e sono sanabili con una pratica edilizia unica, i relativi costi possono essere equamente ripartiti fra i lotti 1 e 2.

Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378, Legge 178/2020 (Legge di Bilancio)

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata, pertanto non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'articolo in oggetto.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione difformità edilizie: € 1.250,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione per aggiornamento atti catastali: € 400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VILLAR PELLICE VIALE I MAGGIO 1

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio (tabaccheria) a VILLAR PELLICE (TO) in Viale I Maggio n. 1 per la quota intera della piena proprietà, e precisamente:

- al piano terreno (primo fuori terra) negozio con accesso da Viale I Maggio n. 1 composto da spazio di vendita, retro, wc e magazzino, oltre a cantina al piano interrato, posto alle coerenze (elencate a partire da nord e procedendo in senso orario): proprietà () o aventi causa, proprietà () o aventi causa, Viale I Maggio e Via Indritto.

Identificazione catastale (N.C.E.U.):

- Foglio 15 particella 355 sub 4, categoria C/1, classe 2, consistenza 94 mq, superficie 113 mq, rendita € 1.602,05, indirizzo catastale: Viale I Maggio n. 1, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** per la quota intera della piena proprietà.

Si precisa che gli immobili riportati in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 4 e sub 5, oggetto della presente procedura, in base alla variazione del 25/03/2003 pratica n. 291845 in atti dal 25/03/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni - frazionamento e fusione (n. 9073.1/2003), derivano dalla soppressione e variazione degli immobili riportati in NCEU all'ex Foglio 15 particella 354 graffata con particella 355 sub 2, riportato in NCEU all'ex Foglio 15 particella 355 sub 1, riportato in NCEU al Foglio 15 particella 355 sub 3.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona residenziale centrale, le zone limitrofe sono di tipo residenziale. Il traffico è scorrevole e i parcheggi sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazioni primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione del fabbricato compendiate i beni pignorati

L'immobile è ubicato nella zona centrale della città di Torre Pellice, in un contesto urbano consolidato caratterizzato da edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale e stato manutentivo mediamente discreto.

Il bene pignorato fa parte di un immobile a due piani fuori terra, collegati da scala interna; è anche presente un locale destinato a cantina al piano interrato.

Principali caratteristiche, finiture e dotazioni:

- struttura portante in calcestruzzo armato;
- facciate verso strada e su cortile intonacate e tinteggiate (non sono presenti caratteri ornamentali di pregio);
- non è presente l'impianto ascensore
- copertura a falde con manto in lose.



Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è normale.

Descrizione dei beni pignorati

Il negozio (tabaccheria) prospetta a ovest (su Via Indiritto) e a sud (su Viale I Maggio), ed è composto da spazio di vendita, retro, wc e magazzino, oltre a una cantina al piano interrato.





Finiture e dotazioni:

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato
- porta di ingresso e vetrate in alluminio

Impianti principali:

- riscaldamento con ventilconvettore a gas a soffitto e stufa a pellet
- impianto idro-sanitario
- impianto elettrico completo di comandi, prese e punti luce in ogni vano

Non risultano disponibili le certificazioni degli impianti.

I materiali utilizzati sono di tipo standard e lo stato di conservazione è normale (non si rilevano fenomeni di degrado che richiedano interventi eccedenti la normale manutenzione ordinaria).

Secondo quanto risulta dal Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, l'appartamento non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	88,01	x	100 %	=	88,01
Magazzino	41,65	x	20 %	=	8,33
Cantina	25,58	x	20 %	=	5,12
Vano scala comune	23,85	x	50 %	=	11,93
Totale:	179,09				113,38

PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRENO



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Domenico Sinatra

Pagina 20 di 22



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la scarsità di dati di mercato confrontabili con il bene in oggetto, si procede alla valutazione del cespite con stima comparativa monoparametrica in base ai prezzi unitari medi desunti dalle quotazioni OMI di zona:

DATI OMI (Anno 2023 - Semestre 2)

- Fascia/zona: Centrale / Centro storico / Via Martiri della Libertà / Via Roma
- Codice zona: B1
- Microzona: 1
- Tipologia: Negozi
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min (€/mq): 350
- Valore di mercato max (€/mq): 700
- Valore di mercato stimato (€/mq): 600

Valore di mercato = Superficie commerciale (mq) x prezzo medio (€/mq) = mq 113,38 x €/mq 600 = € 68.028 arroto € 68.000

Decurtazioni e adeguamenti del valore

Un contratto di locazione non necessariamente deprezza il valore di un immobile commerciale, anzi a volte può addirittura aumentarlo in virtù della prospettiva di un reddito periodico.

Tuttavia, sebbene una tabaccheria sia tendenzialmente in grado di generare flussi di cassa costanti, considerato il contesto territoriale e l'assenza di informazioni sulla stabilità finanziaria e sulla reputazione dell'inquilino, nel caso di specie si ritiene ragionevole applicare cautelativamente un deprezzamento del valore quantificabile nella quota forfettaria del 25%.

€ 68.000 - (€ 68.000 x 0,25) = € 51.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,38 x 600,00 = 68.028,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Contratto di locazione opponibile con scadenza 30/04/2029	-17.007,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 51.021,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.021,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Pinerolo, ufficio tecnico di Villar Pellice



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	negozio	113,38	0,00	51.021,00	51.021,00
				51.021,00 €	51.021,00 €

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

€. 1.650,00

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

€. 49.371,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 371,00

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

€. 49.000,00

data 09/11/2024

il tecnico incaricato

Domenico Sinatra

