



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 671/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Elisabetta Duretto



CUSTODE:

IFIR PIEMONTE I.V.G. S.R.L.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Maria Santangelo

CF: SNTLMR70D46L219K

con studio in TORINO (TO) VIA G.C. CAVALLI 22

telefono: 0119210246

email: laurast.angelo@gmail.com

PEC: laurasantangelo@architettitorinopec.it



tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 1 di 25





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 671/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA LUIGI BOCCHERINI 37, quartiere REBAUDENGO, della superficie commerciale di **63,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

E' più precisamente costituisce oggetto della presente relazione di stima, la piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da appartamento al piano rialzato (primo fuori terra) composto da ingresso, una camera, soggiorno, cucinino e bagno.

Al secondo piano interrato è presente la cantina di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1104 particella 382 sub. 42 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 750,15 Euro, indirizzo catastale: VIA BOCCHERINI LUIGI n. 37, piano: S2-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO del 16/06/1999 a rogito Notaio MORONE Repertorio n. 86826/13012
Coerenze: Appartamento: Nord: via Boccherini; Ovest: altra proprietà; Sud: cortile; Est: vano scala, androne. Cantina: Nord: cantina n. 67; Ovest: corridoio comune; Sud: cantina n. 82; Est: vano scala

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.835,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.500,00
Data di conclusione della relazione:	03/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/06/2015, con scadenza il 31/05/2022, registrato il 29/06/2015 a

TORINO 2 DPTO UT ai nn. 005105-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3120.
Contratto di locazione cointestato a GAZZITANO Giuseppe nato a Porto Empedocle (AG) il 16/02/1939, C.F. GZZGPP39B16P299D, oggi deceduto, e a VISENTINO RIPALTA nata a Ceignola (FG) il 24/09/1940, C.F. VSNRLT40P64C514K. In data 03/06/2021 è stata trasmessa dallo STUDIO PERONA (P.IVA IT0819231001) formale disdetta per scadenza legale del contratto.

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: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 16498 di repertorio, trascritta il 11/09/2024 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 28495/36419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale 1: NCUE: Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1104 Particella 382 Subalterno 42 via Boccherini Luigi 37, piano T, Zona censuaria 2: , Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Dati di superficie: Totale: 62 mq, Rendita: Euro 750,15..

La formalità grava sulle porzioni immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione, e sarà oggetto di cancellazione totale. Tale cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Oneri di cancellazione: € 200,00 + € 59,00 (bolli) + € 35,00 (tassa) = € 294,00

- 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:

Lo stabile è amministrato dalla "Studio Della Manna s.r.l." legale rappresentante pro tempore Arch. Angelo Della Manna, corso Vercelli n.222 -Torino - P.IVA 08427520013.

Dall'analisi del Regolamento di Condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo, nella sua destinazione originaria, o la trasferibilità del periziando immobile.

Ulteriori avvertenze:

Quota fissa calcolata sui millesimi termici pari al 30% ed una quota variabile pari al 70% del consumo contabilizzato.

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

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, con atto stipulato il 16/06/1999 a firma di Notaio MORONE Ettore ai nn. 86826/13012 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a NCUE: Comune L219 -TORINO (TO) Foglio 1104 Particella 382 Subalterno 42

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile pignorato è dotato di Attestato di prestazione Energetica, ma prossimo alla scadenza (17/05/2025) . Costo del nuovo certificato pari a Euro 150,00.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **448**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione edificio di civile abitazione a 10 piano fuori terra, presentata il 19/12/1967 con il n. 1967 1 70175 di protocollo, rilasciata il 07/02/1968 con il n. 448 di protocollo

Licenza Edilizia N. **116**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in variante al progetto di cui alla licenza edilizia n 448 del 07/02/1968 (in capo a Segre) consistenti in modifiche interne e di facciata in edificio a 10 piani fuori terra. , presentata il 14/02/1969 con il n. 1969 1 50246 di protocollo, rilasciata il 26/03/1969 con il n. 116 di protocollo

LICENZA ABITAZIONE N. **684**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Abitabilità in Torino corso Vercelli 185 e via Boccherini 33-35-37, di edificio a dieci piani fuori terra più piano interrato, presentata il 01/02/1971 con il n. 1971 2 60035 di protocollo, agibilità del 28/06/1971 con il



n. 684 di protocollo

Autorizzazione N. 796, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche facciata, rilasciata il 23/07/1993 con il n. 796 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Non risultano vincoli derivanti da contratti, oltre quelli dell'area normativa di appartenenza. L'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (1.35) - Residenza R1.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.12 - Zone urbane consolidate residenziali miste. Il piano definisce "zone urbane consolidate" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Le zone urbane consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02.04.68 n.1444, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78. Art.8 - Area R3 La destinazione dell'immobile è residenziale: Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari. Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.35 - mq/mq Art.4 -Tipi di intervento. Norme assetto idrogeologico. Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'area individuata in cartografia: ricade in : - Parte Piana: Classe di stabilità I(P) Zone non soggette a pericolo di inondazione nè di allagamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I dati dell'immobile risultanti dai documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art.567, c. 2, c.p.c., identificano esattamente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del vano scala realizzato all'interno della sagoma dell'edificio sfruttando porzione, destinata da progetto, al perimetro dell'unità immobiliare oggetto di perizia. (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/01). Trattandosi di difformità nelle parti comuni, la CILA in sanatoria va presentata dal condominio. Le parti comuni del condominio sono previste dall'art. 1117 del codice civile il quale elenca le porzioni di fabbricato che si presume essere comuni a tutti i condomini, salvo che non risulti diversamente dal titolo. Ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, sono parti comuni condominiali: "... tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate..."

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione e/o fiscalizzazione più oneri professionali qui non quantificati, e saranno a completo carico dell'aggiudicatario pro quota

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: (normativa di riferimento: Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78, art. 19 comma 14))
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: (normativa di riferimento: Art. 567, comma 2, c.p.c.))
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORINO VIA LUIGI BOCCHERINI 37, QUARTIERE REBAUDENGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA LUIGI BOCCHERINI 37, quartiere REBAUDENGO, della superficie commerciale di **63,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

E' più precisamente costituisce oggetto della presente relazione di stima, la piena proprietà di





una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da appartamento al piano rialzato (primo fuori terra) composto da ingresso, una camera, soggiorno, cucinino e bagno.
Al secondo piano interrato è presente la cantina di pertinenza.

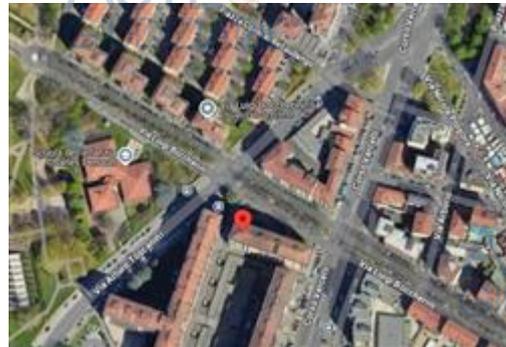
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 0, ha un'altezza interna di 3 m. Identificazione catastale:

- foglio 1104 particella 382 sub. 42 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 750,15 Euro, indirizzo catastale: VIA BOCCHERINI LUIGI n. 37, piano: S2-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO del 16/06/1999 a rogito Notaio MORONE Repertorio n. 86826/13012
Coerenze: Appartamento: Nord: via Boccherini; Ovest: altra proprietà; Sud: cortile; Est: vano scala, androne. Cantina: Nord: cantina n. 67; Ovest: corridoio comune; Sud: cantina n. 82; Est: vano scala

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1969.



Estratto mappa



Vista aereofotogrammetrica



Prospetto via Boccherini



Prospetto via Boccherini



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:



nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★





stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è posto all'interno della zona Rebaudengo, ambito periferico di espansione urbana, caratterizzato da recente edilizia residenziale intensiva in discreto stato di conservazione, connotato in prevalenza da tessuti aggregativi continui lungo i fronti viari costituenti isolati chiusi.

Il fabbricato presenta un impianto planimetrico in linea con il lato lungo prospiciente la via Boccherini, ed è elevato parte a dieci piani fuori terra oltre a due piani interrati.

Lo stato conservativo del fabbricato è sufficiente.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di appartamento sito al piano rialzato (primo fuori terra) di fabbricato ad uso civile abitazione ubicato a Torino in via Luigi Boccherini n.37.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica tramite portone in ferro e vetro su androne condominiale

L'unità immobiliare è costituita da ingresso, una camera, soggiorno cucinino e bagno (attrezzato con vasca, lavabo, wc e bidet).

Al piano secondo interrato è presente la cantina di pertinenza.

Altezza interna locali m 3,00.

Le condizioni manutentive dell'unità abitativa sono sufficienti. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in Pvc e doppi vetri

manto di copertura: realizzato in Terracotta

infissi interni: Porte realizzati in legno e vetro

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in Mattoni faccia a vista

pavimentazione esterna: realizzata in Asfalto

pavimentazione interna: realizzata in Marmo

portone di ingresso: Portone ingresso realizzato in ferro e vetro

Degli Impianti:

antenna collettiva: condominiale

gas: Presente

idrico: con alimentazione in Presente. Presente

elettrico: Presente

ascensore: Presente

Delle Strutture:

scaie interne: realizzate in realizzate in cemento armato

solai: latero-cemento



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in cemento armato



Ingresso



Cucino



Camera



Bagno



Soggiorno



Soggiorno

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*

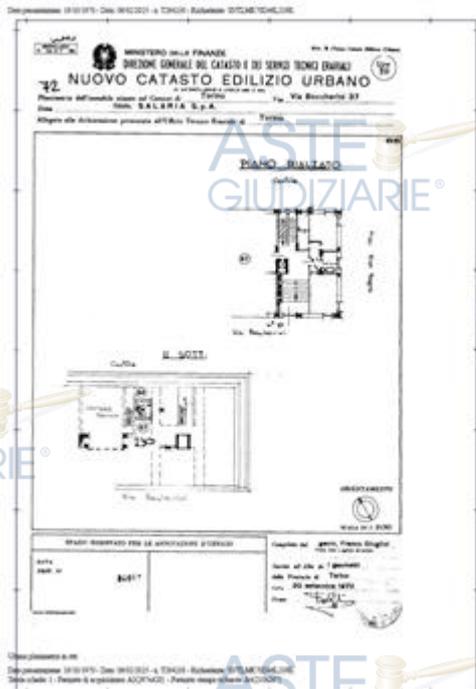
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25



Totale:

67,00

63,25



Planimetria catastale



SEL

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: 31/05/2025

Fonte di informazione: Studio Rebaudengo

Descrizione: Appartamento di 2 vani e servizi

Indirizzo: Corso Vercelli n.185, Torino

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 825,00 Euro/mq

Distanza: 69.00 m

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: Laura Maria Santangelo

Pagina 10 di 25



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Simply Home
Descrizione: Appartamento di 2 vani e servizi
Indirizzo: Via Arturo Toscanini n.18, Torino
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 945,21 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 62.100,00 pari a 850,68 Euro/mq
Distanza: 400.00 m



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione è quello basato sul Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Dati Agenzia delle Entrate, Anno 2024 Semestre 2), per la tipologia Abitazioni di tipo economico e stato di conservazione normale, invece individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite appunto ad unità immobiliari ordinarie classificate in quella determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per a tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

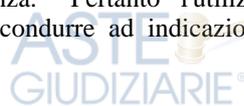


TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	49.500,00	62.100,00
Consistenza	63,25	60,00	73,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	916,67	945,21
Superficie principale	6,00	6,00	6,00
Superficie secondaria cantina	6,00	0,00	0,00
Livello piano	5,00	7,00	5,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-41,25	-51,75





Prezzo unitario	prezzo medio minimo	825,00	825,00
Superficie principale		907,41	907,41
Superficie secondaria cantina		226,85	226,85
Livello piano	1 %	495,00	621,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	49.500,00	62.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	2.681,25	-8.043,75
Superficie principale	0,00	0,00
Superficie secondaria cantina	1.361,10	1.361,10
Livello piano	-990,00	0,00
Prezzo corretto	52.552,35	55.417,35

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **53.984,85**

Divergenza: 5,17% < **10%**

L'immobile è posto all'interno della zona periferica del Comune di Torino, vicino ai principali servizi. La zona presenta un numero elevato di compravendite pertanto si considera un grado di commercialità elevato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,25 x 853,52 = **53.985,14**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione Energetica;	-150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.835,14**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.835,14**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base



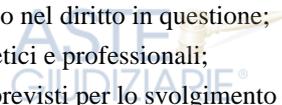
multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Simply Home, Studio Rebaudengo, osservatori del mercato immobiliare Omi



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	63,25	0,00	53.835,14	53.835,14
				53.835,14 €	53.835,14 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non divisibile

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:

€ 53.835,14



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:

€ 294,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 41,14

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

€ 53.500,00





TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 671/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO VIA BOCCHERINI LUIGI 33, quartiere REBAUDENGO, della superficie commerciale di **87,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

E' più precisamente costituisce oggetto della presente relazione di stima, la piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino, bagno, due ripostigli e due balconi. Al secondo piano interrato è presente la cantina di pertinenza.

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

- foglio 1104 particella 382 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 964,48 Euro, indirizzo catastale: VIA BOCCHERINI LUIGI n. 33, TORINO, piano: S2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO del 16/06/1999 a rogito Notaio MORONE Repertorio n. 86826/13012
Coerenze: Appartamento: Nord: via Boccherini; Ovest: altra proprietà; Sud: cortile; Est: vano scala, pianerottolo, altra u.i. Cantina: Nord: altra u.i.; Ovest: corridoio comune; Sud: altra u.i.; Est: altra u.i.

L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.129,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.800,00
Data di conclusione della relazione:	03/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 16498 di repertorio, trascritta il 11/09/2024 a Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 ai nn. 28495/36419, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 1104 Particella 382 Subalterno 8, via Boccherini Luigi 33, piano 3, Zona censuaria 2: , Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale: 83 mq, Rendita: Euro 964,48.

La formalità grava sulle porzioni immobiliari oggetto del presente rapporto di valutazione, e sarà oggetto di cancellazione totale. Tale cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Oneri di cancellazione: € 200,00 + € 59,00 (bolli) + € 35,00 (tassa) = € 294,00

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 insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

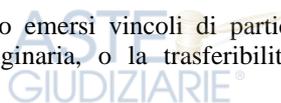
Ulteriori avvertenze:

Lo stabile è amministrato dalla "Studio Della Manna s.r.l." legale rappresentante pro tempore Arch. Angelo Della Manna, corso Vercelli n.222 -Torino - P.IVA 08427520013.

Dall'analisi del Regolamento di Condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo, nella sua destinazione originaria, o la trasferibilità del periziando immobile.

Ulteriori avvertenze:

Quota fissa calcolata sui millesimi termici pari al 30% ed una quota variabile pari al 70% del





consumo contabilizzato.



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

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, con atto stipulato il 16/06/1999 a firma di Notaio MORONE Ettore ai nn. nn. 86826/13012 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **448**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione edificio di civile abitazione a 10 piano fuori terra, presentata il 19/12/1967 con il n. 1967 1 70175 di protocollo, rilasciata il 07/02/1968 con il n. 448 di protocollo

Licenza Edilizia N. **116**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in variante al progetto di cui alla licenza edilizia n 448 del 07/02/1968 (in capo a Segre) consistenti in modifiche interne e di facciata in edificio a 10 piani fuori terra, presentata il 14/02/1969 con il n. 1969 1 50246 di protocollo, rilasciata il 26/03/1969 con il n. 116 di protocollo

LICENZA ABITAZIONE N. **684**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Abitabilità in Torino corso Vercelli 185 e via Boccherini 33-35-37, di edificio a dieci piani fuori terra più piano interrato, presentata il 01/02/1971 con il n. 1971 2 60035 di protocollo, agibilità del 28/06/1971 con il n. 684 di protocollo

Autorizzazione N. **796**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche facciata, presentata il 23/07/1993 con il n. 796 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

I dati dell'immobile risultanti dai documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile





in oggetto, ai sensi dell'art.567, c. 2, c.p.c., identificano esattamente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile pignorato non è dotato di Attestato di prestazione Energetica. Costo del nuovo certificato pari a Euro 150,00.

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**.

BENI IN TORINO VIA BOCCHERINI LUIGI 33, QUARTIERE REBAUDENGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO VIA BOCCHERINI LUIGI 33, quartiere REBAUDENGO, della superficie commerciale di **87,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

E' più precisamente costituisce oggetto della presente relazione di stima, la piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da appartamento al piano terzo (quarto fuori terra) composto da ingresso, due camere, tinello con cucinino, bagno, due ripostigli e due balconi. Al secondo piano interrato è presente la cantina di pertinenza.

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

- foglio 1104 particella 382 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 964,48 Euro, indirizzo catastale: VIA BOCCHERINI LUIGI n. 33, TORINO, piano: S2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO del 16/06/1999 a rogito Notaio MORONE Repertorio n. 86826/13012
- Coerenze: Appartamento: Nord: via Boccherini; Ovest: altra proprietà; Sud: cortile; Est: vano scala, pianerottolo, altra u.i. Cantina: Nord: altra u.i.; Ovest: corridoio comune; Sud: altra u.i.; Est: altra u.i.



L'intero edificio sviluppa 12 piani, 10 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1969.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Estratto mappa



Vista aereofotogrammetrica



Prospetto via Boccherini



Prospetto lato cortile

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è posto all'interno della zona Rebaudengo, ambito periferico di espansione urbana, caratterizzato da recente edilizia residenziale intensiva in discreto stato di conservazione, connotato in prevalenza da tessuti aggregativi continui lungo i fronti viari costituenti isolati chiusi.

Il fabbricato presenta un impianto planimetrico in linea con il lato lungo prospiciente la via Boccherini, ed è elevato parte a dieci piani fuori terra oltre a due piani interrati. Lo stato





conservativo del fabbricato è sufficiente.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Trattasi di appartamento sito al piano terzo (quarto fuori terra) di fabbricato ad uso civile abitazione ubicato a Torino in via Luigi Boccherini n.33.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica tramite portone in ferro e vetro su androne condominiale. Salendo le scale comuni, l'immobile è il primo a destra al piano terzo.

L'unità immobiliare è costituita da ingresso, due camere, tinello con cucinino, bagno (attrezzato con vasca, lavabo, wc e bidet), due ripostigli e due balconi

Al piano secondo interrato è presente la cantina di pertinenza.

Altezza interna locali m 3,00.

Le condizioni manutentive dell'unità abitativa sono sufficienti. L'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno e vetro singolo

infissi interni: Porte realizzati in legno e vetro

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in Mattoni faccia a vista

pavimentazione esterna: realizzata in Asfalto

pavimentazione interna: realizzata in Marmo

portone di ingresso: realizzato in ferro e vetro

Degli Impianti:

ascensore: Presente

elettrico: Presente

gas: Presente

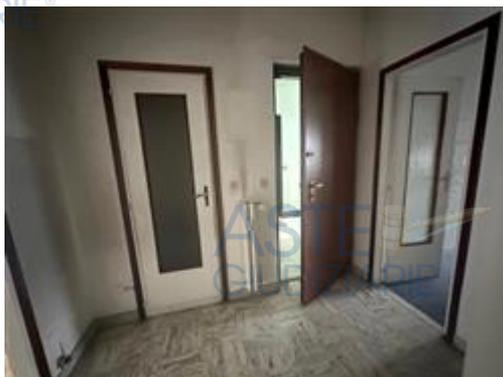
idrico: Presente

Delle Strutture:

scale interne: realizzate in cemento armato

solai: latero-cemento

strutture verticali: costruite in cemento armato



Ingresso



Camera 1

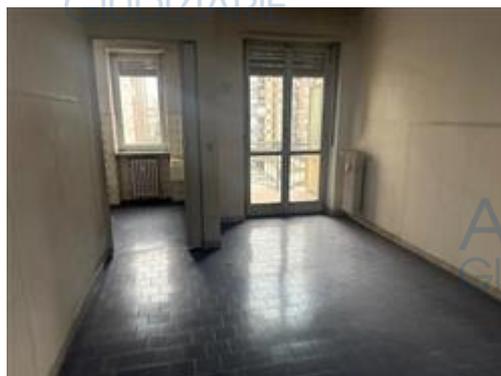


ASTE
GIUDIZIARIE®



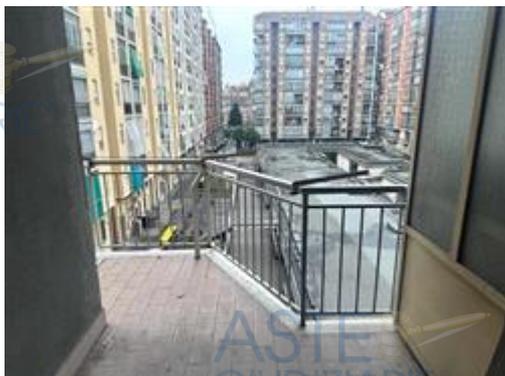
Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tinello

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone 1



Balcone 1

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
Appartamento	84,00	x	100 %	=	84,00
Balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
Totale:	98,00				87,95

ASTE
GIUDIZIARIE®

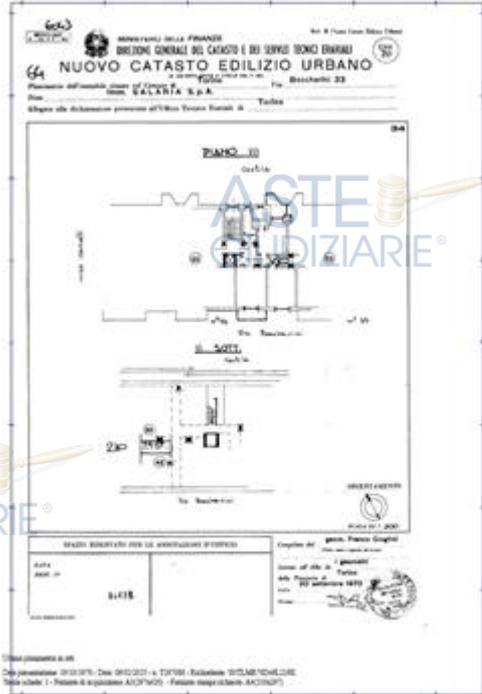
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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: 31/05/2025

Fonte di informazione: Gabetti

Descrizione: Appartamento di 3 vani e servizi

Indirizzo: Corso Vercelli 226, Torino

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 99.500,00 pari a 1.047,37 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 89.550,00 pari a 942,63 Euro/mq

Distanza: 800.00 m



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/05/2025

Fonte di informazione: Affaire Home Cecchi

Descrizione: Appartamento di 3 vani e servizi

Indirizzo: Via Luigi Boccherini 28, Torino

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 79.200,00 pari a 900,00 Euro/mq

Distanza: 450.00 m



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione è quello basato sul Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima. Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Dati Agenzia delle Entrate, Anno 2024 Semestre 2), per la tipologia Abitazioni di tipo economico e stato di conservazione normale, invece individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite appunto ad unità immobiliari ordinarie classificate in quella determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Pertanto l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimativo non può che condurre ad indicazioni di valori di larga

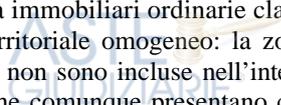


TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	89.550,00	79.200,00
Consistenza	87,95	95,00	88,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.047,37	1.000,00
Superficie principale	6,00	6,00	6,00
Superficie secondaria cantina	6,00	6,00	6,00
Superficie secondaria balcone	6,00	6,00	6,00
Livello di piano	3,00	5,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-74,63	-66,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00
Superficie principale		987,34	987,34
Superficie secondaria cantina		246,84	246,84
Superficie secondaria balcone		246,84	246,84
Livello di piano		200,00	200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		89.550,00	79.200,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-6.345,00	-45,00
Superficie principale		0,00	0,00
Superficie secondaria cantina		0,00	0,00
Superficie secondaria balcone		0,00	0,00
Livello di piano		-400,00	600,00
Prezzo corretto		82.805,00	79.755,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

81.280,00

Divergenza:

3,68%

<

%



L'immobile è posto all'interno della zona periferica del Comune di Torino, vicino ai principali servizi. La zona presenta un numero elevato di compravendite pertanto si considera un grado di commercialità elevato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,95 x 924,16 = **81.279,87**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestato di Prestazione Energetica;	-150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.129,87**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.129,87**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore degli immobili e il suo successivo deprezzamento è stato condotto con il Metodo Del Confronto Di Mercato (MCA: Market Comparison Approach). L'MCA è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, in libera vendita e reperiti in zona, con prezzi o canoni noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Gabetti, Affare Home Cecchi, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	87,95	0,00	81.129,87	81.129,87
				81.129,87 €	81.129,87 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non divisibile

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:

€ 81.129,87

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:

€ 294,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 35,87

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

€ 80.800,00

data 03/06/2025

il tecnico incaricato
Laura Maria Santangelo

