



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Cristiano Rostan**

CF:RSTCST71P20G674E

con studio in PINEROLO (TO) VIA CESARE BATTISTI 3

telefono: 012172022

email: c.rostan@bgrarchitettura.it

PEC: c.rostan@architettitorinopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a TORINO via Ragusa 16, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un negozio che si trova al piano terra di un fabbricato condominiale denominato Condominio di via Ragusa 14-16. Il complesso si trova nella zona periferica della città di Torino, poco distante da corso Orbassano nel quartiere Mirafiori Nord. La destinazione d'uso del fabbricato è prevalentemente a carattere residenziale. La costruzione del fabbricato risale al 1967, l'immobile ha struttura in pilastri in ca., parte del complesso ha copertura piana guaina bituminosa e in parte con copertura inclinata in tegole di laterizio.

Il negozio posto a piano terra è costituito da due ambienti principali, uno con accesso diretto da via Ragusa e uno retrostante con affaccio al cortile separati da una parete in cartongesso non ultimata. E' inoltre presente un servizio igienico dotato di lavandino e wc. I locali interni sono intonacati e tinteggiati, dotati di impianto elettrico, impianto di riscaldamento centralizzato attualmente non attivo e serramenti in acciaio probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. Nel complesso il locale si presenta in condizione mediocri e necessiterebbe di un consistente intervento di manutenzione straordinaria al fine di migliorarne le finiture e gli impianti. Al piano interrato è inoltre presente un locale adibito a cantina con pavimentazione in battuto di cemento armato, si segnala che il locale risulta privo di impianto elettrico e intonaco su pareti e soffitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 415 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 326 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 55 mq, rendita 1.036,79 Euro, indirizzo catastale: Via Ragusa n. 16, piano: T

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**A.I** cantina. Cantina a piano interrato con pavimentazione in battuto di cemento armato, si segnala che il locale risulta privo di impianto elettrico e intonaco su pareti e soffitto

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>62,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>6,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.650,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.650,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/09/2024</b>



### 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, registrata il 20/03/2024 a Torino 1 ai nn. 11177/8859, 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 13.450,23

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 19/04/2002), con atto stipulato il 19/04/2022 a firma di AUDANO FRANCESCO ai nn. 15197.1/2002 di repertorio

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 19/04/2022)



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 19/04/2022)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 27 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO A CINQUE PIANI FUORI TERRA E BASSO FABBRICATO USO NEGOZIO IN TORINO, rilasciata il 19/01/1968

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona M1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva la presenza di un tramezzo in cartongesso che divide i due ambienti principali e la presenza del servizio igienico non presenti nella pratica edilizia che ha legittimato l'immobile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione CILA in sanatoria: €.1.500,00
- OBLAZIONE: €.1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva la presenza di un tramezzo in cartongesso che divide i due ambienti principali e la presenza del servizio igienico non presenti nella planimetria catastale presente in banca dati.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione DOCFA: €.700,00
- diritti di segreteria DOCFA: €.100,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA RAGUSA 16

**NEGOZIO**



## DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a TORINO via Ragusa 16, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un negozio che si trova al piano terra di un fabbricato condominiale denominato Condominio di via Ragusa 14-16. Il complesso si trova nella zona periferica della città di Torino, poco distante da corso Orbassano nel quartiere Mirafiori Nord. La destinazione d'uso del fabbricato è prevalentemente a carattere residenziale. La costruzione del fabbricato risale al 1967, l'immobile ha struttura in pilastri in ca., parte del complesso ha copertura piana guaina bituminosa e in parte con copertura inclinata in tegole di laterizio.

Il negozio posto a piano terra è costituito da due ambienti principali, uno con accesso diretto da via Ragusa e uno retrostante con affaccio al cortile separati da una parete in cartongesso non ultimata. E' inoltre presente un servizio igienico dotato di lavandino e wc. I locali interni sono intonacati e tinteggiati, dotati di impianto elettrico, impianto di riscaldamento centralizzato attualmente non attivo e serramenti in acciaio probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. Nel complesso il locale si presenta in condizione mediocri e necessiterebbe di un consistente intervento di manutenzione straordinaria al fine di migliorarne le finiture e gli impianti. Al piano interrato è inoltre presente un locale adibito a cantina con pavimentazione in battuto di cemento armato, si segnala che il locale risulta privo di impianto elettrico e intonaco su pareti e soffitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 415 cm. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 326 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 55 mq, rendita 1.036,79 Euro, indirizzo catastale: Via Ragusa n. 16, piano: T

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni*



*Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
NEGOZIO	62,00	x	100 %	=	62,00
<b>Totale:</b>	<b>62,00</b>				<b>62,00</b>

**ACCESSORI:**

**cantina.** Cantina a piano interrato con pavimentazione in battuto di cemento armato, si segnala che il locale risulta privo di impianto elettrico e intonaco su pareti e soffitto

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
CANTINA	26,00	x	25 %	=	6,50
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>6,50</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del mercato immobiliare attuale e presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che attribuisce come valori per le unità a destinazione negozio una valutazione minima pari a 550 €/mq e una massima pari a 1100 €/mq e considerato lo stato manutentivo del fabbricato si è deciso di stabilire il valore di mercato pari a 700 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,00	x	700,00	=	<b>43.400,00</b>
Valore superficie accessori:	6,50	x	700,00	=	<b>4.550,00</b>
					<b>47.950,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 47.950,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 47.950,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	62,00	6,50	47.950,00	47.950,00
				<b>47.950,00 €</b>	<b>47.950,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.300,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.650,00

### 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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.650,00



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **negozio** a TORINO via Ragusa 16, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un negozio che si trova al piano terra di un fabbricato condominiale denominato Condominio di via Ragusa 14-16. Il complesso si trova nella zona periferica della città di Torino, poco distante da corso Orbassano nel quartiere Mirafiori Nord. La destinazione d'uso del fabbricato è prevalentemente a carattere residenziale. La costruzione del fabbricato risale al 1967, l'immobile ha struttura in pilastri in ca., parte del complesso ha copertura piana in guaina bituminosa e in parte con copertura inclinata in tegola di laterizio. Il negozio a piano terra è costituito da due locali, uno più grande con accesso dal cortile interno e uno più piccolo con accesso da via Ragusa. I locali interni sono intonacati e tinteggiati, dotati di impianto elettrico, impianto di riscaldamento centralizzato e serramenti probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio in acciaio. Nel complesso il locale si presenta in condizione discrete. Al piano interrato è inoltre presente un locale adibito a cantina con pavimentazione in battuto in cemento armato, si segnala che il locale risulta privo di impianto elettrico e intonaco su pareti e soffitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala 400 cm, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 326 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 1.244,14 Euro, indirizzo catastale: VIA RAGUSA n. 16, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 1 piano fuori terra, 1967 piani interrati.

**A.1** **cantina**. Cantina con pavimentazione in battuto di cemento armato, si segnala che il locale risulta privo di impianto elettrico e intonaco su pareti e soffitto.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>3,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.575,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 55.575,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/09/2024</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

### 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, registrata il 20/03/2024 a Torino 1 ai nn. 11177/8859, 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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.354,94

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DONAZIONE, con atto stipulato il 19/04/2022 a firma di AUDANO FRANCESCO ai nn. 15197.1/2002 di repertorio

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 19/04/2022)



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ( fino al 19/04/2022)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 27 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO A CINQUE PIANI FUORI TERRA E BASSO FABBRICATO USO NEGOZIO IN TORINO, rilasciata il 19/01/1968

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona M1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva la presenza del tramezzo che divide i due ambienti principali non presente nella pratica edilizia che ha legittimato l'immobile. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione CILA in sanatoria: €.1.500,00
- OBLAZIONE: €.1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva la presenza del tramezzo che divide i due ambienti principali non presente nella planimetria catastale presente in banca dati.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione DOCFA: €.700,00
- diritti di segreteria DOCFA: €.100,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TORINO VIA RAGUSA 16



## NEGOZIO

### DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a TORINO via Ragusa 16, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un negozio che si trova al piano terra di un fabbricato condominiale denominato Condominio di via Ragusa 14-16. Il complesso si trova nella zona periferica della città di Torino, poco distante da corso Orbassano nel quartiere Mirafiori Nord. La destinazione d'uso del fabbricato è prevalentemente a carattere residenziale. La costruzione del fabbricato risale al 1967, l'immobile ha struttura in pilastri in ca., parte del complesso ha copertura piana in guaina bituminosa e in parte con copertura inclinata in tegola di laterizio. Il negozio a piano terra è costituito da due locali, uno più grande con accesso dal cortile interno e uno più piccolo con accesso da via Ragusa. I locali interni sono intonacati e tinteggiati, dotati di impianto elettrico, impianto di riscaldamento centralizzato e serramenti probabilmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio in acciaio. Nel complesso il locale si presenta in condizione discrete. Al piano interrato è inoltre presente un locale adibito a cantina con pavimentazione in battuto in cemento armato, si segnala che il locale risulta privo di impianto elettrico e intonaco su pareti e soffitto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala 400 cm, ha un'altezza interna di 6. Identificazione catastale:

- foglio 1392 particella 326 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 1.244,14 Euro, indirizzo catastale: VIA RAGUSA n. 16, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 1 piano fuori terra, 1967 piani interrati.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
NEGOZIO	75,00	x	100 %	=	75,00
<b>Totale:</b>	<b>75,00</b>				<b>75,00</b>

#### ACCESSORI:

**cantina.** Cantina con pavimentazione in battuto di cemento armato, si segnala che il locale risulta privo di impianto elettrico e intonaco su pareti e soffitto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	14,00	x	25 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>3,50</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del mercato immobiliare attuale e presa visione della quotazione immobiliare della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che attribuisce come valori per le unità a destinazione negozio una valutazione minima pari a 550 €/mq e una massima pari a 1100 €/mq e considerato lo stato manutentivo del fabbricato si è deciso di stabilire il valore di mercato pari a 750 €/mq.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,00	x	750,00	=	<b>56.250,00</b>
Valore superficie accessori:	3,50	x	750,00	=	<b>2.625,00</b>
					<b>58.875,00</b>

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 58.875,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 58.875,00</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	75,00	3,50	58.875,00	58.875,00
				<b>58.875,00 €</b>	<b>58.875,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.575,00**

### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.575,00**

data 06/09/2024

il tecnico incaricato  
Cristiano Rostan

