



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

632/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio Via Castelgomberto 40-54

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
NOLI JOLANDA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/12/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PATRIZIA ROSATI

CF:RSTPRZ74H41L219M
con studio in TORINO (TO) corso Cosenza 22
telefono: 0115281686
email: patriziarch.rosati@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 632/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO Via Castelgomberto 50, quartiere Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **91,76** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di due camere, tinello con cucinino, bagno dotato di antibagno e ripostiglio, distinto con il n. 43 nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio;

al piano secondo interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 67 nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria; alle coerenze: corridoio comune, cantina distinta con il numero 66, autorimessa distinta con il numero 17 e cantina distinta con il numero 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,94. Identificazione catastale:

- foglio 1387 particella 1 sub. 109 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: Via Castelgomberto n. 50, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativo catastale del 23/09/2013, precedentemente foglio 84, part. 506, sub. 109.
Coerenze: Via Castelgomberto, alloggio distinto con il n. 42, cortile, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con il n. 41.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, . Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,76 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.396,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.657,11
Data della valutazione:	06/12/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento è avvenuto in data 15.11.2019 alla presenza *** DATO OSCURATO *** , la quale ha dichiarato di risiedervi stabilmente con la famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sull'immobile oggetto di pignoramento, oltre alle note di seguito elencate, risultano:

- Trascrizione del 05/09/2014 ai nn. 21079/27549 in forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 25/06/2014 rep. 2562/9990;
- Trascrizione del 10/10/2014 ai nn. 23081/30431 in forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 23/09/2014 rep. 20915/9990;
- Trascrizione del 26/04/2017 ai nn. 11299/16191 in forza di atto per causa di morte - certificato di denunciata successione del 02/12/2016 rep. 5208/9990.

Dal certificato ipotecario allegato agli atti, la scrivente riscontra la presenza di una ulteriore ipoteca del 18/07/2003, rep. n. 6639/2003, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino I, in data 11 giugno 2004, ai nn. 28751/5869, a favore *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***. Nell'atto di compravendita a rogito Notaio Volpe del 14/11/2019 (nn. 88898/26055) all'art.4 si segnala la dichiarazione della parte venditrice circa l'estinzione di detto debito, così come da consenso a cancellazione autenticato dal Notaio Renata Mariella di Milano in data 12/10/2004, rep. n. 13543, registrato a Milano - 1° Ufficio delle Entrate - il 19/10/2004 al n. 101363. Da ricerche effettuate dalla CTU presso l'Agenzia delle Entrate non risultano cancellazioni od annotazioni della suddetta nota.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2005 a firma di Notaio Giuseppe Volpe di Torino ai nn. 88899/26056 di repertorio, iscritta il 29/04/2005 a Torino ai nn. 17981/4019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo

ipoteca , stipulata il 05/11/2018 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 6630/11018 di repertorio, iscritta il 06/11/2018 a Torino 1 ai nn. 44588/7426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2019 a firma di Ufficiale giudiziario ai nn. 13396/2019 di repertorio, trascritta il 18/06/2019 a Torino 1 ai nn. 25742/18633, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.280,08
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 767,86
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 7.110,75
Millesimi condominiali:	14,81
Ulteriori avvertenze:	

L'aggiudicatario sarà responsabile delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Vincoli di natura condominiale: L'immobile fa parte di un comprensorio comprendente gli immobili ai nn. 48 - 50 - 52 della via Castalgomberto ed è dotato di Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Antonio Maria Marocco di Torino in data 07/07/1969, registrato a Torino il 28/07/1969 al n. 2521. Esso recita: "*L'usufrimento edilizio del comprensorio [...] discende dal piano di lottizzazione planivolumetrico includente altri isolati e quale autorizzato dal Comune di Torino con la convenzione di cui all'atto a rogito notaio Picco dottor Giovanni Battista in data 23 giugno 1964, registrato a Torino il 13 luglio 1964 al n. 1295, trascritto a favore della Città di Torino in data 17 luglio 1964 ai nn. 26230/20365. Il regolamento di condominio [...] è subordinato all'osservanza delle regolamentazioni dei rapporti statuite con atti a rogito notaio Picco in data 15 giugno 1967, registrato a Torino il 4 luglio 1967 al n. 17391 ed in data 20 giugno 1969, n. 38172 di repertorio.*" Dall'esame condotto, esso non prevede particolari vincoli o prescrizioni che possono limitare l'utilizzo e/o la trasferibilità dell'immobile, se non i comuni divieti vigenti negli stabili condominiali.

I locali partecipano alla comproprietà delle parti comuni con una quota di 14,81 millesimi.

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: non presenti in quanto l'immobile è ubicato nella Città di Torino.

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, etc.)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2005), con atto stipulato il 26/04/2005 a firma di Notaio Giuseppe Volpe di Torino ai nn. 88898/26055 di repertorio, trascritto il 29/04/2005 a Torino ai nn. 17980/10851.

Compravendita dai sigg. *** DATO OSCURATO *** proprietà per quota 1/2 in regime di comunione legale, e *** DATO OSCURATO *** , proprietà per quota 1/2 in regime di comunione legale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1982 fino al 26/04/2005), con atto stipulato il 22/11/1982 a firma di Notaio Giorgio Perotti di Torino ai nn. 132886/16118 di repertorio, registrato il 13/12/1982 a Torino ai nn. 49163, trascritto il 06/12/1982 ai nn. 26389/20179.

Compravendita dalla *** DATO OSCURATO *** - **primo atto ante ventennio.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si fa presente che gli importi stimati successivamente debbano intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, con possibilità di variazione in modo non preventivabile. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

La costruzione dell'edificio di cui fanno parte i locali oggetto della presente perizia risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 2702 prot. 1964 n. 71 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio a 10 p.f.t. in Torino, via Castalgomberto 40, 42, 44, 46, 48, 50, presentata il 03/03/1964, rilasciata il 02/11/1964, agibilità del 07/07/1970 con il n. 1219 prot. 1970 n. 63 di protocollo.

Variante prot. 1967-1-160102

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista - Residenza R1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Artt. 12, 8, 4 delle N.T.A. - Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1,35 mq/mq . Dalla lettura della tavola "carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che l'immobile ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I(P). Vincoli edilizi/urbanistici e storico/artistici opponibili all'acquirente non presenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio di Torino, le planimetrie allegate alla licenza edilizia 2702 prot. 1964 n. 71 di cui sopra non corrispondono allo stato di fatto rilevato. È presumibile ipotizzare che durante il corso della costruzione dell'edificio siano state effettuate sostanziali variazioni progettuali (i.e. vano scala, accessi alle unità residenziali, balconi, ...). Visionata anche la pratica edilizia prot. 1967-1-160102 in variante alla precedente, la CTU riscontrava l'assenza delle tavole progettuali, pertanto non si può definire la corrispondenza dello stato rilevato con la situazione licenziata. Tuttavia è presumibile ipotizzare che la rappresentazione grafica catastale sia quella originaria, in quanto depositata in data 02/10/1969.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In assenza di elaborati grafici relativi allo stato finale della costruzione dell'edificio non si è certi circa la conformità edilizia. Si ipotizzano le stesse difformità catastali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di tramezzo di divisione dell'ingresso dal soggiorno e realizzazione di locale antibagno in cui si rileva la mancanza di aerazione forzata. Sul balcone prospiciente il cortile è stata installata una veranda con struttura in alluminio priva di autorizzazione (no progetto tipo). La CTU segnala, inoltre, ridotte dimensioni della porta di accesso al bagno, la quale, per poter garantire il criterio di visitabilità dei locali igienici sancito dal D.M.

236/89, necessita di essere sostituita con altra di luce netta pari ad almeno 75 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento al Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare con l'esatta rappresentazione grafica, per il quale si prevede un costo di € 50,00 per diritti di segreteria e costi professionali valutati discrezionalmente in €400,00, oltre ad altri, come di seguito elencati.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €400,00
- diritti di segreteria Agenzia delle Entrate: €50,00
- aerazione forzata antibagno: €400,00
- rimozione veranda: €700,00
- sostituzione porta antibagno: €800,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORINO VIA CASTELGOMBERTO 50, QUARTIERE MIRAFIORI NORD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO Via Castalgomberto 50, quartiere Mirafiori Nord, della superficie commerciale di **91,76** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di due camere, tinello con cucinino, bagno

dotato di antibagno e ripostiglio, distinto con il n. 43 nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio;

al piano secondo interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 67 nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria; alle coerenze: corridoio comune, cantina distinta con il numero 66, autorimessa distinta con il numero 17 e cantina distinta con il numero 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,94. Identificazione catastale:

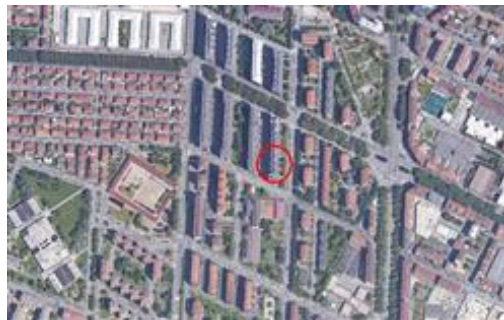
- foglio 1387 particella 1 sub. 109 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 825,04 Euro, indirizzo catastale: Via Castalgomberto n. 50, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione identificativo catastale del 23/09/2013, precedentemente foglio 84, part. 506, sub. 109.
Coerenze: Via Castalgomberto, alloggio distinto con il n. 42, cortile, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con il n. 41.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, . Immobile costruito nel 1964.



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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ubicazione dell'immobile

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di uno stabile sito in Torino e più precisamente nella microzona Mirafiori Nord, vasto ambito urbano di carattere ambientale e documentario, stratificatosi in gran parte tra gli anni Cinquanta e Settanta del XX secolo retto dai grandi corsi quali corso Unione Sovietica e corso Tirreno, con un tessuto edilizio fortemente connotato da attività commerciali e caratterizzato per la presenza della Piazza d'Armi, del complesso dello Stadio Comunale e di altre infrastrutture pubbliche con buona qualità dei servizi. I recenti interventi per le strutture olimpiche

(2006) hanno innescato processi di riqualificazione diffusi.

Lo stabile condominiale si presenta in buono stato di manutenzione: trattasi di edificio costruito nel finire degli anni sessanta realizzato con struttura in cemento armato misto laterizio, con accesso da piano pilotis, dotato di portineria, impianto ascensore, finito esternamente con rivestimento in pietra e mattoni a vista. L'unità immobiliare posta al primo piano, accessibile da pianerottolo, si presenta in buono stato di manutenzione; si compone di un ingresso su soggiorno con cucinino e balcone su cortile, due camere prospettanti la via Castelgomberto (una dotata di balcone), un servizio igienico e ripostiglio. L'immobile dispone di due aree (su cortile interno e sulla via Castelgomberto). Tra le finiture si annoverano: porta d'ingresso blindata in legno, serramenti interni in tamburato di legno con riquadri in vetro, serramenti esterni in alluminio e legno con doppi vetri e avvolgibili. Gli ambienti sono pavimentati in modo eterogeneo con parquet prefinito, ad eccezione del bagno con pavimenti in piastrelle.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica per 3/4 della sua altezza ed è dotato di lavandino, wc, bidet, vasca/doccia;

Impianti: antifurto, riscaldamento centralizzato, radiatori in ghisa con termovalvole. Caldaia a gas per la fornitura dell'acqua calda sanitaria collocata sul balcone. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

Attestato di Prestazione Energetica APE non rinvenuto.

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
alloggio	86,36	x	100 %	=	86,36
balconi	11,89	x	30 %	=	3,57
Cantina	7,34	x	25 %	=	1,84
Totale:	105,59				91,76

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: 04/12/2019

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare

Descrizione: trilocale

Indirizzo: Via Castelgomberto

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 122.000,00 pari a 1.370,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/12/2019
Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Via Castelgomberto
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OICT (04/12/2019)
Valore minimo: 1.114,00
Valore massimo: 2.100,00
Borsino Immobiliare (04/12/2019)
Valore minimo: 1.237,00
Valore massimo: 1.819,00
OMI - Agenzia Delle Entrate (04/12/2019)
Valore minimo: 1.250,00
Valore massimo: 1.900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del cespite è stata effettuata tramite il procedimento di stima comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili attualmente in offerta sul mercato alla data della redazione della presente. L'MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. In sintesi, il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata sia in dottrina che nella pratica estimativa. Nella normale pratica estimativa si considera corretto il risultato della divergenza entro i 5- 6%.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	122.000,00	145.000,00
Consistenza	91,76	89,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.370,79	1.450,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.370,79	1.370,79
-----------------	---------------------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	122.000,00	145.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	3.786,11	-11.292,54
Prezzo corretto	125.786,11	133.707,46

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				129.746,79
Divergenza:	5,92%	<		6%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	91,76	x	1.413,95	=	129.746,79
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 129.746,79
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 129.746,79

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le superfici sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà, tenendo conto proporzionalmente degli stessi per spessori oltre i 50 cm (rif. D.P.R. n.138/98); per il conteggio della consistenza sono state utilizzate le planimetrie edilizie integrate con il rilievo architettonico svolto in sito.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliari Torino, osservatori del mercato immobiliare OMI, OICT, BORSINO IMMOBILIARE, zona Santa Rita - Mirafiori Nord

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,76	0,00	129.746,79	129.746,79
				129.746,79 €	129.746,79 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.350,00
--	-------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.396,79
---	---------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale	€ 12.739,68
--	--------------------

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:

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:	€ 114.657,11

data 06/12/2019

il tecnico incaricato
PATRIZIA ROSATI