



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAAAA

DEBITORE:

BBBBB

GIUDICE:

Dr.ssa Silvia SEMINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Federica Cosentino

con studio in TORINO (TO) CORSO UNIONE SOVIETICA 91

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DIVENDITA:**

A Appartamento a TORINO corso Giulio Cesare 78 (angolo via Malone 18), attualmente adibito ad ufficio e cantina pertinenziale, della superficie commerciale complessiva di circa **81,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBBB)

L'edificio in cui sono ubicate le u.i. pignorate è ad uso principalmente residenziale, costruito negli anni '30, elevato per sei piani fuori terra ed uno interrato. È altresì presente un basso fabbricato nel cortile con accesso carrabile dal civico 18 della via Malone.

L'accesso al civico 78 (ove sono situate le u.i. pignorate) è invece solo pedonale, mediante portone in vetro e metallo, dal quale si accede – tramite androne comune – al vano scala di accesso ai piani ed al cortile.

L'androne ed il vano scala risultano pavimentati in marmo e graniglia di marmo, con pareti e soffitti principalmente intonacati e tinteggiati. Al p.t. le pareti risultano parzialmente rivestite con pannelli in legno.

È presente l'impianto ascensore.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, mentre l'a.c.s. (acqua calda sanitaria) viene prodotta singolarmente per ogni u.i.

Esso si trova in zona semicentrale del Comune di Torino, denominata Palermo, che risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

L'unità immobiliare principale oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° f.t.), mentre la cantina di pertinenza è ubicata al piano interrato.

L'accesso alle u.i. avviene da scala comune.

(Rilievo fotografico - foto n° 1, 2, 3, 4, 5)

Identificazione catastale:

- foglio 1149 particella 479 **sub. 30** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 79,00 m², rendita € 469,98, indirizzo catastale: corso Giulio Cesare 78, piano 1, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBBB), derivante da variazione del classamento del 03/07/2023 prot. TO0187078.

Coerenze: corso Giulio Cesare ad ovest, altra u.i. e vano scala comune a nord, cortile comune ad est, altro condominio a sud.

- foglio 1149 particella 479 **sub. 31** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 7,00 m², superficie catastale totale 9,00 m², rendita € 14,46, indirizzo catastale: corso Giulio Cesare 78, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBBB), derivante da variazione del classamento del 03/07/2023 prot. TO0187078.

Coerenze: corridoio comune ad ovest, altra u.i. e vano scala comune a nord, sottosuolo cortile comune ad est, altra u.i. a sud.

(Allegati n° 1, 2, 3, 4, 5 – estratto di mappa NCT, visure e planimetrie catastali)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessori, circa **81,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 70.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
In cui si trova: **€ 47.853,00**
Data della valutazione: **12/08/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo la u.i. pignorata risultava occupata dalla debitrice eseguita con il proprio studio professionale e non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate. (Allegato n° 6)

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.**

1.1.1. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

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

Dai Certificati ipotecari allegati agli atti e da ulteriori verifiche eseguite dalla sottoscritta aggiornate all'11/08/2024 (Allegato n° 7) risultano sussistere le seguenti formalità:

1.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA LEGALE del 24/11/2009 a firma di CCCCC ai nn. 116019/110 di repertorio, iscritta il 02/12/2009 a TORINO 1 ai nn. 42903/8983, a favore di CCCCC (cccccccccccc) contro BBBBB (BBBBBBBBBBBBB), derivante da ruolo esecutivo ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73.

Capitale: € 15.234,93.

Totale: € 30.469,86.

La formalità è riferita alla u.i. pignorata con i vecchi dati catastali: FG. 50 N. 897 SUB. 6 e ad altra u.i. (FG. 1056 N. 48 SUB. 100), pertanto potrà essere oggetto di cancellazione parziale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 249,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile

di variazioni)

1.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulato il 09/05/2023 a firma di UNEP CORTE D'APPELLO DI TORINO ai nn. 10160 di repertorio, trascritto il 31/05/2023 a TORINO 1 ai nn. 23292/17992, a favore di AAAAA (AAAAAAAAAAAAA), contro BBBB (BBBBBBBBBBBBB).

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 299,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni)

PIGNORAMENTO, stipulato il 29/12/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 28097 di repertorio, trascritto il 26/02/2024 a TORINO 1 ai nn. 7492/5937, a favore di AAAAA (AAAAAAAAAAAAA), contro BBBB (BBBBBBBBBBBBB).

La formalità è riferita solamente alle u.i. pignorate e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 299,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni)

1.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

1.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

2. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nel regolamento di Condominio di corso Giulio Cesare 78 e via Malone 18, inviato dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 8*), sono indicati i diritti, i divieti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni e private, nonché le servitù di cui agli artt. 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 9*) si evince che:

- le spese condominiali medie annue ammontano a € 1.400,00 circa,
- le spese annue del riscaldamento assommano a € 550,00 circa,
- vi sono spese straordinarie deliberate in data 22/11/2022 inerenti alla sostituzione della caldaia per un importo di € 1.756,00 a carico della u.i. pignorata, già caricati poi all'interno del riparto consuntivo spese 2023
- vi sono spese straordinarie deliberate in data 22/11/2022 e 12/09/2023 inerenti all'intonacatura dei camini e sostituzione falde ad altre non meglio identificate, di cui non si conosce l'importo specifico a carico della u.i. pignorata.

Si segnala altresì, per opportuna conoscenza, la presenza dei seguenti debiti per gestioni condominiali precedenti alle ultime due:

- € 5.248,74 per spese ordinarie

- € 1.021,44 gestione riscaldamento

Per tutto quanto sopra le spese non pagate per le ultime due gestioni condominiali

ammonterebbero a:

€ 1.347,42 + 1.777,30 + 1.376,27 + 465,20 + 549,41 = € 5.515,60 s.e.o., salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

3.1. ATTUALE PROPRIETARIO (titolo anteriore al ventennio):

BBBBB (BBBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà per acquisto fatto da DDDDD (DDDDDDDDDDDD), con atto stipulato il 17/05/1999 a rogito Notaio EEEEE al nn. 80019 di repertorio, trascritto il 05/06/1999 a TORINO 1 ai nn. 19679/11594.

(Allegato n° 10)

4. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato estrapolato dalla ricerca eseguita sul portale EdificaTO del Comune di Torino in base all'indirizzo delle u.i. pignorate.

4.1. PRATICHE EDILIZIE:

COSTRUZIONE CASA A SEI PIANI FUORI TERRA in corso Ponte Mosca angolo via Malone, intestata a FFFFF, presentata l'01/01/1932 con il n. 25 di protocollo, provvedimento rilasciato il 27/02/1932 con il n. 25. (Allegato solo il progetto, non presente il titolo)

(Allegato n° 11)

INSTALLAZIONE ASCENSORE - CORSO G. CESARE 78, intestata a GGGGG, presentata il 20/10/1967 con il n. 129 di protocollo, rilasciata il 17/11/1967 con il n. 1929.

(Allegato n° 12)

CILA per demolizione e ricostruzione tramezzi – CORSO G. CESARE 78, intestata a BBBBB, presentata il 21/06/2022 con il n. 13342 di protocollo.

(Allegato n° 13)

Non è stata reperita la licenza di abitabilità in quanto lo stabile è stato realizzato prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di tale richiesta.

4.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'Estratto Urbanistico Online rilasciato dal Comune di Torino in data 10/08/2024 sono elencati i tipi di intervento possibili relativi al lotto in esame che ricade in:

- Zona Urbana Storica Ambientale 27 (ZUSA 27)
- Edifici caratterizzanti il tessuto storico

(Allegato n° 14)

5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo stato concessionato con la CILA del 2022 ed alla planimetria catastale ad eccezione della presenza di un muretto alto circa cm. 100 presente nell'ingresso che non è stato indicato negli elaborati grafici.

Si precisa invece che nella CILA suddetta sono state riscontrate le seguenti criticità, anche rispetto agli elaborati precedenti:

- non sono state effettuate le verifiche aeroilluminanti delle aperture, necessarie quando viene modificato l'assetto planimetrico;
- non sono state indicate le precedenti pratiche d'archivio;
- non è stata segnalata un'impresa lavori in quanto è stato indicato che la committenza avrebbe eseguito le opere in prima persona, trattandosi di opere di "modesta entità";
- non è stata presentata la fine lavori;

- è stata eliminata la nicchia nel soggiorno senza indicarne l'opera di chiusura;
- la nicchia in cucina è stata indicata con una diversa dimensione e posizione;
 - la porta della camera è stata rappresentata con una diversa posizione;
 - la finestra del bagno è stata disegnata con una posizione diversa ed una diversa conformazione del muro;
 - anche la porta finestra della camera lato cortile è in una posizione diversa.

Alcune delle suddette difformità esterne risalgono verosimilmente alla costruzione dello stabile, ma coinvolgono parti strutturali dello stesso (es. muri perimetrali).

Per tutto quanto sopra esposto si rileva che le difformità riscontrate potrebbero rientrare nelle tolleranze costruttive o, in alternativa, essere sanabili mediante pratica edilizia e successiva variazione catastale per aggiornare la planimetria.

Nell'ipotesi più onerosa quindi, sarà necessario presentare una sanatoria edilizia (nel caso in cui le difformità non rientrassero nelle tolleranze di cui sopra), con eventuale intervento di uno strutturista per le modifiche in facciata.

In merito alle difformità esterne si precisa che sarebbe più indicato sanarle – se ed ove possibile – a livello condominiale, sempre previa verifica delle tolleranze costruttive.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

5.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta non conforme.

5.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme.

5.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta non conforme.

5.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta conforme.

Si precisa che nell'atto di provenienza la u.i. era ancora censita con i vecchi dati catastali con al Fg. 50 n. 897 sub. 6.

5.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non è stato possibile verificare la conformità ed il corretto funzionamento degli impianti.

Da verifica sul portale SIPEE della Regione Piemonte è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n° 2022 210948 0085 del 23/06/2022 redatto dal geom. HHHHH. Classe energetica E, rendimento energetico globale 96,21 kWh/m² anno. (Allegato n° 15)

BENI IN TORINO CORSO GIULIO CESARE 78

FABBRICATO USO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

A Appartamento a TORINO corso Giulio Cesare 78 (angolo via Malone 18), attualmente adibito ad ufficio e cantina pertinenziale, della superficie commerciale complessiva di circa **81,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBBB)

L'edificio in cui sono ubicate le u.i. pignorate è ad uso principalmente residenziale, costruito negli anni '30, elevato per sei piani fuori terra ed uno interrato. È altresì presente un basso fabbricato nel cortile con accesso carrabile dal civico 18 della via Malone.

L'accesso al civico 78 (ove sono situate le u.i. pignorate) è invece solo pedonale, mediante portone in vetro e metallo, dal quale si accede – tramite androne comune – al vano scala di accesso ai piani ed al cortile.

L'androne ed il vano scala risultano pavimentati in marmo e graniglia di marmo, con pareti e soffitti principalmente intonacati e tinteggiati. Al p.t. le pareti risultano parzialmente rivestite con pannelli in legno.

È presente l'impianto ascensore.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, mentre l'a.c.s. (acqua calda sanitaria) viene prodotta singolarmente per ogni u.i..

L'unità immobiliare principale oggetto di valutazione è posta al piano primo (2° f.t.), mentre la cantina di pertinenza è ubicata al piano interrato.

L'accesso alle u.i. avviene da scala comune.

(Rilievo fotografico - foto n° 1, 2, 3, 4, 5)

Identificazione catastale:

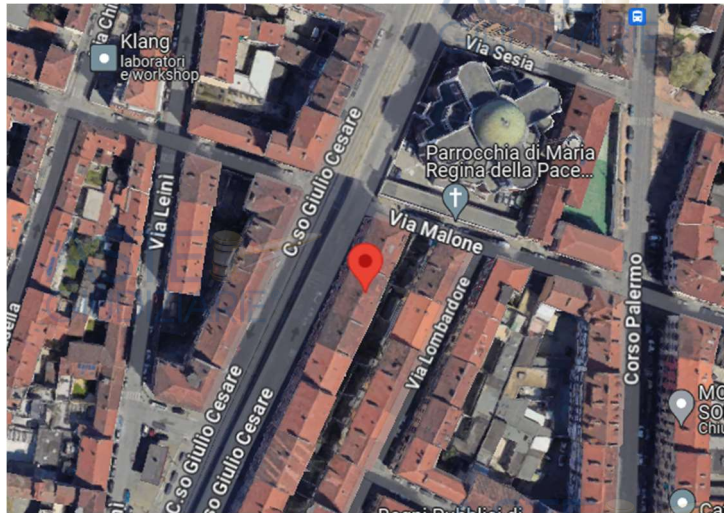
- foglio 1149 particella 479 **sub. 30** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 79,00 m², rendita € 469,98, indirizzo catastale: corso Giulio Cesare 78, piano 1, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBBB), derivante da variazione del classamento del 03/07/2023 prot. TO0187078.

Coerenze: corso Giulio Cesare ad ovest, altra u.i. e vano scala comune a nord, cortile comune ad est, altro condominio a sud.

- foglio 1149 particella 479 **sub. 31** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 7,00 m², superficie catastale totale 9,00 m², rendita € 14,46, indirizzo catastale: corso Giulio Cesare 78, piano S1, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBBB), derivante da variazione del classamento del 03/07/2023 prot. TO0187078.

Coerenze: corridoio comune ad ovest, altra u.i. e vano scala comune a nord, sottosuolo cortile comune ad est, altra u.i. a sud.

(Allegati n° 1, 2, 3, 4, 5 – estratto di mappa NCT, visure e planimetrie catastali)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le u.i. si trovano in zona semicentrale del Comune di Torino, denominata Palermo, che risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

FG. 1149 N. 479 SUB. 30

Trattasi di appartamento in condominio, sito al primo piano (2° f.t.), censito in categoria A/3, abitazioni di tipo economico, ma utilizzato come ufficio dalla debitrice esecutata.

L'ingresso è su vano scala comune mediante porta in legno a due battenti.

La u.i. è composta dai seguenti vani: ingresso, soggiorno, camera, cucina, un servizio igienico-sanitario.

Essa inoltre è corredata di un balcone lato cortile ed un balcone su corso Giulio Cesare.

Non è stato possibile rilevare il balcone lato cortile poiché le serrande delle porte finestre durante il sopralluogo risultavano bloccate.

La u.i. è prevalentemente pavimentata con piastrelle in gres, ad eccezione della camera che presenta un pavimento in parquet.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione di quelle del servizio igienico e della cucina che appaiono parzialmente rivestite con piastrelle.

(Rilievo fotografico – foto da n° 6 a n° 18)

Gli infissi interni sono prevalentemente in legno con pannello centrale in vetro, mentre quelli esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili.

Essendo l'impianto di riscaldamento centralizzato, i radiatori hanno le termovalvole per la contabilizzazione del calore.

Lo scaldacqua elettrico è invece ubicato nel vano cucina.

(Rilievo fotografico – foto n° 19, 20, 21)

FG. 1149 N. 479 SUB. 31

Trattasi di cantina al piano interrato con accesso da corridoio comune. Essa è ubicata in corrispondenza del sottoscala, presenta pareti in mattoni tinteggiati e pavimento in battuto.

(Rilievo fotografico – foto n° 22, 23, 24, 25, 26)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 138/98*



VANO	MQ.	COEFF.	MQ.
INGRESSO	17,66	1	17,66
SOGGIORNO	18,80	1	18,80
CAMERA	16,31	1	16,31
CUCINA	8,95	1	8,95
BAGNO	4,60	1	4,60
S.I.L.	66,33		66,33
MURI PERIMETRALI	9,99	1	9,99
BALCONE STRADA	2,29	0,3	0,69
BALCONE CORTILE (rilevato su carta)	6,21	0,3	1,86
CANTINA	7,14	0,25	1,79
SUP. COMMERCIALE TOTALE			81

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima comparativo: *Market Comparison Approach*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche	S	A	B	C
PRZ	?	€ 65.000,00	€ 82.000,00	€ 50.000,00
DAT	0	0	1	2
SUI	81	77	92	60

	S	A	B	C
Superficie Commerciale	81	77	92	60

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Caratteristiche	A	B	C
DAT	€ -205,29	€ -258,98	€ -157,92
SUI	€ 844,16	€ 891,30	€ 833,33

Risulta:

	A	B	C
Coefficiente (r)	0,0519	-0,1196	0,35
Coefficiente Similarità	0,4999	0,3999	0,1002
Coefficiente Affidabilità	0,3471	0,3148	0,3381
Coefficienti Composti	0,5206	0,3778	0,1016



TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche	A	B	C
PRZ	€. 65.000,00	€. 82.000,00	€. 50.000,00
DAT	€. 0,00	€. 228,02	€. 426,38
SUI	€. 3.376,62	€. -9.804,35	€. 17.500,00
PRZ CORR	€. 68.376,62	€. 72.423,67	€. 67.926,38

Considerato che la divergenza percentuale assoluta è pari 6,6208% e che i coefficienti di similarità, affidabilità e composti sono nella tolleranza, il valore di mercato risulta:

$(€. 68.376,62 * 0,5206) + (€. 72.423,67 * 0,3778) + (€. 67.926,38 * 0,1016) = €. 69.859,77$
arrotondato in **€. 70.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	81,00	70.000,00	70.000,00
			70.000,00 €	70.000,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:

€. 14.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente non quantificabili preventivamente.

Riduzione del valore del **10%** per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale

€. 7.000,00

Spese di cancellazione di trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente, circa:

€. 1.147,00

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

€. 47.853,00

10. Presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020

Gli immobili pignorati non rientrano tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e, pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 12 agosto 2024

il tecnico incaricato
Geom. Federica Cosentino

Allegati:

- 1) Estratto di Mappa N.C.T.
- 2) Visura storica sub. 30
- 3) Planimetria catastale sub. 30
- 4) Visura storica sub. 31
- 5) Planimetria catastale sub. 31
- 6) Verifica contratti di locazione A.d.E.
- 7) Ispezioni ipotecarie di verifica
- 8) Regolamento di Condominio
- 9) Tabulati spese condominiali
- 10) Titolo di provenienza esecutata
- 11) Licenza prot. 1932/1/00025
- 12) Licenza prot. 1967/1/50129
- 13) Cila prot. 2022/20/13342
- 14) Estratto Urbanistico online
- 15) Report A.P.E.