



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

345/2020 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Rossella D'ADDATO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
AGGIORNATA ALLA DATA DEL 10/01/2025**

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011 046.1630

e-mail: segreteria@architettomorazi.it

PEC: mozazi@architettomorazi.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Torino (TO), Strada Antica di San Vito n. 44

Ad appezzamento di terreno per complessivi catastali mq. 8.318,00 (ottomilatrecentodiciotto/00) sono entrostanti i seguenti fabbricati:

▪ **villa storica indipendente da terra a tetto**, articolata su due piani fuori terra, oltre a interrato e sottotetto mansardato, collegati tra loro tramite scala interna, costituita da totali ventidue vani catastali;

▪ **cappella privata e casa custode**.

Si precisa altresì che risultano insistere sull'area ulteriori costruzioni, manufatti vari in elevazione, autorimessa, tettoie, serre, forno, magazzino e annessioni varie, non accatastati al catasto urbano e sagome non totalmente delineate nella mappa catasto terreni, nonché privi di titolo edilizio valido.

Il tutto formante corpo unico alle generali coerenze: Strada Antica di San Vito, particelle 62, 52, 61, 60, 51, 41, 30 del Foglio 1371, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 135 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria B/7, classe 2, consistenza 84 m², rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Strada Antica di S. Vito n. 44, piano: T, intestato _____, proprietà;
- foglio 135 particella 135 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 1.776,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Antica di S. Vito n. 44, piano: S1-T, intestato _____, proprietà;
- foglio 135 particella 135 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.443,50 Euro, indirizzo catastale: Strada Antica di S. Vito n. 44, piano: 1, intestato _____, proprietà;
- foglio 135 particella 135 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 1.665,57 Euro, indirizzo catastale: Strada Antica di S. Vito n. 44, piano: 2, intestato _____, proprietà;
- foglio 135 particella 135 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 432,53 Euro, indirizzo catastale: Strada Antica di S. Vito n. 44, piano: T-1, intestato _____, proprietà;
- foglio 1371 particella 34 (catasto terreni), qualità vigneto, classe 1, consistenza 490 m², reddito dominicale 6,20 Euro, reddito agrario 3,67 Euro, intestato _____, proprietà 1000/1000;
- foglio 1371 particella 42 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 1, consistenza 3.520 m², reddito dominicale 41,81 Euro, reddito agrario 30,00 Euro, intestato _____, proprietà 1/1;
- foglio 1371 particella 43 (catasto terreni), qualità ente urbano, consistenza 66 m², senza redditi;
- foglio 1371 particella 193 (catasto terreni), qualità vigneto, classe 1, consistenza 1.842 m², reddito dominicale 23,31 Euro, reddito agrario 13,79 Euro, intestato _____, proprietà 1/1;
- foglio 1371 particella 194 (catasto terreni), qualità vigneto, classe 1, consistenza 2.048 m²,

reddito dominicale 25,91 Euro, reddito agrario 15,34 Euro, intestato
, proprietà 1/1;

- foglio 1371 particella 195 (catasto terreni), qualità vigneto, classe 1, consistenza 50 m², reddito dominicale 0,63 Euro, reddito agrario 0,37 Euro, intestato
, proprietà 1/1.

Si rimanda all'allegato 2.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale villa e terreni circostanti	781,00 m ²
Consistenza commerciale cappella	31,00 m ²
Consistenza commerciale casa custode	52,00 m ²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.233.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 2.175.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome della debitrice in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto specificatamente il compendio immobiliare in questione (allegato 3), dalle ispezioni ipotecarie eseguite risulta sussistere quanto segue:

- contratto di locazione ultranovennale di bene immobile ad uso abitativo autenticato nelle firme del Notaio Marco Gallo di Brandizzo in data 04/03/2020 rep. 1806/1516, trascritto a Torino 1 il 09/03/2020 ai nn. 9242/6746, a favore della società

, in persona del legale rappresentante

, avente ad oggetto i seguenti immobili così identificati al Catasto Fabbricati: Foglio 135, particella 135, sub. 11 - Foglio 135, particella 135, sub. 3. Durata anni 20 (venti) dalla data di sottoscrizione della scrittura privata, prorogabile alla scadenza di ulteriori 2 (due) anni. Canone annuo € 3.600,00, da corrispondersi in rate annuali anticipate. Si segnala inoltre che al punto 5) del contratto si legge: "La *si è accollata debiti della* per un importo pari ad euro 25.000. La *imputerà il pagamento di detti debiti accollati in Conto Canoni*" (allegato 4).

- contratto di locazione autenticato nelle firme del Notaio Marco Gallo di Brandizzo in data 04/03/2020 rep. 1807/1517, trascritto a Torino 1 il 09/03/2020 ai nn. 9244/6747, a favore della società

, in persona del legale rappresentante

, avente ad oggetto i seguenti appezzamenti così identificati al Catasto Terreni: Foglio 1371, particelle 42, 43, 193, 194, 195, 34. Durata anni 20 (venti) con decorrenza dal 28/12/2019 e scadenza al 28/12/2039. Canone annuo € 1.500,00, da corrispondersi in rate annuali anticipate. Si segnala inoltre che al punto 3.1) del contratto si legge: "In ragione dei lavori che parte conduttrice dovrà eseguire, le parti concordano che per i primi 5 (cinque) anni di contratto il canone mensile di locazione verrà corrisposto in misura ridotta ad € 800,00. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato" (allegato 5).

In merito al quesito 11) di cui all'ordinanza di nomina dello scrivente in data 10/07/2024

che recita "accertare la congruità o meno del canone relativo ad entrambi i contratti di locazione in corso (cappella e casa del custode e terreni) ex art. 2923, comma 3, c.c." dalle indagini mercantili compiute circa i più probabili valori delle locazioni nella zona di riferimento per immobili assimilabili, fatte le dovute proporzioni e considerazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio immobiliare e del fatto che lo stesso sia da ritenersi un unicum indivisibile, si ritiene senza dubbio che detti contratti risultano inferiori di almeno un terzo (1/3) al giusto prezzo, e pertanto sono da considerarsi a tutti gli effetti vili.

Al momento del sopralluogo risultava di fatto il seguente stato di occupazione:

- villa distinta ai subb. 8, 9, 10: libera da persone, apparentemente non fruita a fini abitativi, con presenza di arredi e manufatti vari;
- cappella distinta al sub. 3: libera da persone, con presenza di manufatti vari a vista e/o protetti da coperture/inscatolati;
- casa custode distinta al sub. 11: apparentemente fruita a fini abitativi, con presenza di arredamento, fermo restando che non si è accertata all'interno l'effettiva presenza di soggetti;
- terreno: non si rileva inconfutabilmente attività colturale ordinaria in essere, ad eccezione di una ridotta porzione antistante la villa, ove risultano sussistere modeste piantagioni di ortaggi. Nelle porzioni ove insistono le costruzioni abusive non accertate di cui si è già detto, presenza di strutture, materiali, attrezzature, mezzi, manufatti e rifiuti vari.

Si precisa che l'accesso esterno ed interno a tutti gli immobili pignorati è stato reso possibile del legale rappresentante della società conduttrice Sig. (allegato 1).

In considerazione dell'accertato stato di occupazione e della sua eterogeneità, nonché delle tempistiche della vendita, chiunque intenda partecipare alla stessa dovrà verificare preventivamente quanto sopra accertato ed acquisire le debite informazioni dal Custode Giudiziario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Sulla scorta degli elementi acquisiti presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni, esaminata in epoca successiva la "Relazione sulle ricerche per la destinazione dei beni del Comune di Torino (applicazione legge sugli usi civici)" presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e della visura del sito della Regione Piemonte l'immobile esecutato non è gravato da censo, livello o uso civico.

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: Nessuna.*

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 07/03/2006 a Torino 1 ai nn. 11136/2588, a favore
, contro

, debitore non datore di ipoteca

Importo ipoteca: € 730.000,00.

Importo capitale: € 730.000,00.

Si segnala inoltre che:

- la nota colpisce tutti gli immobili oggetto della presente, alcuni identificati con i precedenti dati catastali;
- nel quadro D è riportato quanto segue: *“L'ipoteca viene iscritta ai sensi dell'art. 2855 c.c., esclusivamente per garantire gli interessi al tasso del 8,75% annuo maturati dalla data di stipula del contratto originario di apertura di credito ricevuto dal Notaio Giampiero Prever in data 25 giugno 1992 repertorio n. 32008/13999 sino a tutto l'anno 2003. Si precisa che il capitale di detta apertura di credito è già garantito in forza di ipoteca iscritta in data 30 giugno 1992 ai nn. 19758/4312”.*

Ipoteca volontaria, iscritta il 06/04/2006 a Torino 1 ai nn. 17185/4042, a favore

, contro

(soggetto n. 3), debitore non datore di ipoteca

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 4.648.112,09.

Si segnala inoltre che:

- la nota riporta ulteriori due soggetti contro, identificati quali soggetto n. 1 e soggetto n. 2, riferibili rispettivamente all'unità negoziale n. 1 ed all'unità negoziale n. 2, entrambe attinenti ad altri immobili non oggetto della presente;
- colpisce, relativamente alla sola unità negoziale n. 3, tutti gli immobili oggetto della presente, alcuni identificati con i precedenti dati catastali;
- nel quadro D è riportato quanto segue: *“L'ipoteca viene iscritta ai sensi dell'art. 2855 c.c., esclusivamente per garantire gli interessi al tasso del 10,75% annuo maturati dalla data di stipula del contratto originario di apertura di credito ricevuto dal notaio Giampiero Prever in data 2 settembre 1994 repertorio n. 37020/15156 sino a tutto l'anno 2003. Si precisa che il capitale di detta apertura di credito è già garantito in forza di ipoteca iscritta in data 12 settembre 1994 ai nn. 22451/4314. [...]”.*

Ipoteca volontaria, iscritta il 09/09/2014 a Torino 1 ai nn. 27631/3711, a favore

, contro

(soggetto n. 2), debitore non

datore di ipoteca

Importo ipoteca: € 2.324.056,05.

Importo capitale: € 6.972.168,14.

Si segnala inoltre che:

- la nota riporta ulteriore soggetto contro, identificato quale soggetto n. 1, riferibile all'unità negoziale n. 1, attinente ad altri immobili non oggetto della presente;
- colpisce, relativamente alla sola unità negoziale n. 2, tutti gli immobili oggetto della presente, alcuni identificati con i precedenti dati catastali;
- nel quadro D è riportato quanto segue: *“(Precisazioni) La presente nota di iscrizione in rinnovazione di ipoteca iscritta a Torino 1 il 12 settembre 1994 ai nn. 22451/4314. Gli immobili identificati nella presente nota di iscrizione con il foglio 135 particella 135 sub. 1 graffato con le particelle 138, 153 e 323, sono attualmente identificati a catasto come segue: - foglio 135 particella 135 sub. 8 z.c. 4 cat. A/7 cl. 1 vani 8 rendita euro 1.776,61; - foglio 135 particella 135 sub. 9 z.c. 4 cat. A/7 cl. 1 vani 6,5 rendita euro 1.443,50; - foglio 135 particella 135 sub. 10 z.c. 4 cat. A/7 cl. 1 vani 7,5 rendita euro 1.665,57. L'immobile identificato nella presente nota di iscrizione con il foglio 135 particella 135 sub. 2 attualmente identificato a catasto con il foglio 135 particella 135 sub. 11 z.c. 4 cat. A/3 cl. 3 vani 2,5 rendita euro 432,53. La presente formalità gode delle agevolazioni di cui al d.p.r. 29/9/73 n. 601.”.*

Ipoteca volontaria, iscritta il 07/11/2017 a Torino 1 ai nn. 44421/7106, a favore

, contro

Importo ipoteca: € 2.324.056,05.

Importo capitale: € 6.972.168,14.

Si segnala inoltre che, come riportato nel quadro D: *“La presente in rettifica dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I il 12 settembre 1994 al reg. gen. n. 22451 e al reg. part. n. 4314 (ipoteca rinnovata in data 9 settembre 2014 al reg. gen. n. 27631 e al reg. part. n. 3711), nascente dall'atto di apertura di credito a rogito notaio Giampiero Prever, già di Torino, in data 2 settembre 1994, rep. n. 37020, racc. n. 15156, in quanto in detto atto, gli immobili in oggetto venivano identificati come censiti al catasto fabbricati del comune di Torino foglio 135 mappale 135 sub 4 e mappali 153-138-323 anziché come censiti al catasto fabbricati del comune di Torino foglio 135 mappale 135 sub 1 e mappali 153-138-323”*.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 22/07/2020 a Torino 1 ai nn. 23868/17113, a favore di
, contro

Si precisa che la suddetta nota colpisce esclusivamente gli immobili distinti al Catasto Fabbricati Foglio 135, particella 135, subb. 3, 8, 9, 10, 11.

Pignoramento, trascritto il 15/11/2022 a Torino 1 ai nn. 48893/36632, a favore di
, contro

Si precisa che la suddetta nota colpisce esclusivamente gli immobili distinti al Catasto Terreni Foglio 1371, particelle 42, 43, 193, 194, 195, 34.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Si rimanda all'allegato 6.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Si precisa inoltre che:

- in considerazione della tipologia, il compendio immobiliare non risulta assoggettato ad alcuna regolamentazione condominiale;
- non sono stati considerati possibili difetti, costi strutturali, problemi ambientali, anche del sottosuolo, che potrebbero avere un qualsivoglia impatto sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati rientranti nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo all'acquirente di ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi e Pubbliche Autorità, manlevando la procedura e i suoi professionisti da qualsivoglia responsabilità;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della debitrice esecutata, risulta quanto prodotto nell'allegato 7.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione dei pignoramenti (22/07/2020 - 15/11/2022), il compendio immobiliare in oggetto risultava in capo per la piena proprietà a
, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Aldo Billia di Torino del 04/07/1978 rep. 74829/33374, trascritto a Torino 1 il 21/07/1978 ai nn. 17231/14831 (allegato 8). Si segnala che detto documento è stato tratto, per motivi di economia processuale, dalla precedente CTU a firma Arch. [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, relativamente al compendio immobiliare in questione, risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie (allegato 9), con l'avvertenza che i documenti già presenti agli atti della procedura di cui alle precedenti CTU a firma Arch. [REDACTED] sono stati verificati e assunti in questa sede, anche ai fini di economia processuale:

- Pratica 1948_1_40127 - Permesso di costruire n. 1296 del 18/09/1948 per sopraelevazione parziale di fabbricato rurale e realizzazione di tettoia aperta per deposito attrezzi.
- Pratica 1948_2_50035 - Abitabilità del 16/02/1950 relativa alla suddetta pratica.
- Pratica 1949_1_20302 - Permesso di Costruire n. 1503 del 03/09/1949 per realizzazione muro di sostegno.
- Pratica 1952_1_20429 - Permesso di Costruire n. 172 del 13/02/1953 per opere di sistemazione interna e di facciata.
- Pratica 1953_1_20711 - Permesso di Costruire n. 838 del 23/02/1954 per demolizioni e sistemazioni varie.
- Pratica 1953_1_30179 - per realizzazione di casetta rustica a 2 piani f.t., poi rinunciata in data 07/12/1953.
- Pratica 1976_1_20131 - Licenza Edilizia n. 1462 del 29/11/1976 per esecuzione di modifiche interne ai piani primo e secondo fuori terra.
- Pratica 1977_1_20240 del 11/11/1977 per rinnovo della suddetta licenza edilizia n. 1462, successivamente oggetto di istanza di annullamento della pratica di rinnovo.
- Pratica 1978_1_10964 - Concessione Edilizia n. 1721 del 25/11/1978 in variante alla suddetta Licenza Edilizia n. 1462 del 29/11/1976.
- Pratica 1982_1_11558 - Concessione Edilizia n. 368 del 21/11/1983 per ristrutturazione villa, modifiche interne, migliorie igieniche, rifacimento solai e scale.
- Pratica 1986_11_59721 (Istanza di Condonò Edilizio L. 47/85 e s.m.i. e L.724/94 e s.m.i.) relativa al cambio di destinazione d'uso dell'ex sub 2 in abitazione del custode, risultante all'attualità sospesa a seguito di richiesta di integrazione documentale mai pervenuta.
- Pratica 1987_1_2047 - per Variante, non rinvenuta in archivio da parte dell'ufficio comunale, fermo restando che questa risulta all'attualità "non definita".
- Pratica 1995_11_1873 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 437/2000 del 04/04/2000 per trasformazione di sottotetto ad uso abitativo, a fronte della quale non risulta presente l'abitabilità.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Lo scrivente ha acquisito presso il competente ufficio Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 28/10/2024 al n. 361/2024, prot. 2024/7/9685 (allegato 10), riportante quanto segue:

"[...] si certifica che l'immobile sito a Torino, individuato a catasto terreni al foglio 1371 particelle 34, 35, 36, 42, 43, 193, 194, 195

[...]

(1) – Ricade in:

- ZONA NORMATIVA: Zona a verde privato con preesistenze edilizie (art. 17 N.U.E.A.)
- INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 0,001 mq / mq

(2) - Dalla lettura della tavola delle "FASCE DI RISPETTO" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 7 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta essere presente in minima parte una "FASCIA DI RISPETTO STRADALE" lungo Strada comunale di San Vito (art. 30 N.U.E.A.). Anche in difformità dalle indicazioni riportate negli elaborati del P.R.G. devono intendersi fatte salve le prescrizioni di cui al D.L. 30 aprile 1992, n. 285 "NUOVO CODICE DELLA STRADA" ed al relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e sue integrazioni (punto 6 art. 30 N.U.E.A.).

(3) - Dalla lettura della tavola degli "IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO AI SENSI DELLE LEGGI 01 GIUGNO 1939, N. 1089 E 20 GIUGNO 1939, N. 1497" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 14 - scala 1 : 10.000), risulta essere compreso nel "VINCOLO PAESAGGISTICO" di cui all'art. 1 della Legge 1497/39, così come incluso tra i "BENI AMBIENTALI" dall'art. 139 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, che ha sostituito e abrogato la Legge 1497/39, ed incluso tra i "BENI PAESAGGISTICI" indicati dall'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO", che ha sostituito e abrogato il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (art. 5 N.U.E.A.). Il vincolo riportato sulla tavola ha valore indicativo e dovrà essere verificato presso la Soprintendenza ai Beni Ambientali e la Regione Piemonte.

(4) - Su tutto il territorio comunale si applicano le "NORME GEOLOGICHE GENERALI DI TUTELA, P.A.I. E VINCOLO IDROGEOLOGICO" contenute nell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C.. Le disposizioni del citato allegato B introducono limitazioni e prescrizioni con riferimento alle classi di utilizzazione urbanistica individuate sul territorio e in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative (comma 6 punto 1 allegato B alle N.U.E.A.).

(5) - 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 essere:

- inserito nelle seguenti classi di utilizzazione urbanistica:
 - CLASSE II SOTTOCLASSE 2 (C) (comma 6 punto 3.1.1 e commi 6-7 punto 3.1.2 dell'Allegato B alle N.U.E.A.);
 - CLASSE III SOTTOCLASSE a (C) (comma 12 punto 3.1.1 e commi 10-15 punto 3.1.2 dell'Allegato B alle N.U.E.A.);
 - CLASSE III SOTTOCLASSE b3 (C) (comma 17 punto 3.1.1 e commi 29-34 punto 3.1.2 dell'Allegato B alle N.U.E.A.);
- interessato da fascia di rispetto di inedificabilità assoluta di m 10 dal piede dell'argine artificiale o dalla sponda naturale dei corsi d'acqua individuati come processi di dissesto lineare (EeL) (comma 6 del Punto 1.1 dell'allegato B alle N.U.E.A.);

(6) - Fatte salve le disposizioni indicate all'art. 13 della delibera del Consiglio Comunale n. ord. 18 (mecc. 2006 10283/122) approvata in data 12 marzo 2007 avente ad oggetto i "L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI NELLA CITTÀ DI TORINO D.LGS. 31 MARZO 1998 N. 114, L.R. 28/1999, D.C.R. 563-13414/99 E S.M.I. - APPROVAZIONE DEI CRITERI COMUNALI PER IL RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREE PRIVATE", dalla lettura della tavola "AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 17 - scala 1 : 5.000), allegata alla variante parziale n. 160 al P.R.G.C., risulta essere:

- compreso nelle sezioni di censimento nn. 2471 e 2606.
- (7) - A tutti i corsi d'acqua stagionali o perenni, intubati e non intubati, siano essi di proprietà pubblica o privata, anche se non rilevati nella cartografia di piano, devono essere applicate le disposizioni elencate al punto 1 e 1.1 dell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C.. In particolare si richiamano le disposizioni dei commi 2, 9, 10

del punto 1.1 dell'allegato B e qualora l'analisi del reticolato idrografico minore metta in luce la presenza di punti critici le disposizioni del comma 12 del punto 1.1 dell'allegato B. [...]"

In merito al quesito 12) di cui all'ordinanza di nomina dello scrivente in data 10/07/2024

che recita "valutare la sussistenza del vincolo della Soprintendenza delle Belle Arti sui beni pignorati e, in caso positivo, la sua incidenza sulla commerciabilità e sul valore dei beni stessi, indicando altresì le tempistiche di esercizio del diritto di prelazione da parte dell'Ente preposto", lo scrivente instava al competente ufficio richiesta di verifica di sussistenza di provvedimento di tutela relativo all'immobile sito nel Comune di Torino - strada Antica di San Vito n. 44.

In data 28.11.2024 con prot. 2024/0023519-P, la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Torino, a fronte della verifica condotta sulla base dei dati forniti, segnalava che **non risulta attualmente presente agli atti di questo Ufficio alcun provvedimento di tutela espresso ai sensi della Parte II – Titolo I del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 per il bene di cui trattasi.**

Resta salvo il fatto che, ai sensi dell'art. 10 c.1 ("Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico") e c. 5 ("Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente titolo le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni, nonché le cose indicate al comma 3, lettera d-bis), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni") del D.Lgs. 42/2004 e smi, i beni di proprietà di enti risultano sottoposti a tutela ope legis sino all'esito della verifica dell'interesse culturale così come previsto dall'art. 12 del Decreto citato, secondo la procedura individuata sul sito www.benitutelati.it.

Si precisa infine che l'immobile in epigrafe si trova in area sottoposta ai disposti di tutela di cui alla parte III del D.Lgs. 42/2004 ai sensi dell'art. 136, in forza del D.M. 11/11/1952 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona collinare sita nell'ambito del Comune di Torino".

Si rimanda all'allegato 11.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo, sono state accertate le seguenti difformità:

VILLA

- generalizzate modifiche distributive interne, prospettiche e volumetriche del sottotetto;
- piano terreno (riferimento pratica 1982_1_11558):
 - diverso sviluppo della scala di collegamento al piano superiore, che risulta avere accesso esclusivo da soggiorno e cucina anziché da sala da pranzo;
 - tamponamento di passaggio tra sala da pranzo e cucina;
 - tamponamento di passaggio tra sala da pranzo e disimpegno;
- piano primo (riferimento pratica 1982_1_11558):
 - diverso posizionamento delle porte di accesso relative alle camere da letto poste a sud;
 - demolizione del tramezzo di divisione tra spogliatoio e camera il cui vano risultante risulta all'attualità adibito a cabina armadio;
 - diversa consistenza del bagno adiacente al vano scala, che risulta avere altresì accesso dal suddetto vano adibito a cabina armadio;

- realizzazione di finestra nel servizio igienico cieco prospettante a nord;
- piano secondo sottotetto (riferimento pratica 1995_11_1873):
 - mancata realizzazione di uno dei lucernari nel soggiorno;
 - altezza minima rilevata pari a 1,55 mt. circa, in luogo di 1,20 mt. licenziati;
 - altezza massima rilevata pari a 3,25 mt. circa, in luogo di 3,00 mt. licenziati;
 - lievi modifiche all'assetto planimetrico della zona bagno;

CASA CUSTODE (riferimento 1986_11_59721)

Modifiche distributive, anche nella consistenza, nonché cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, tenuto conto che il condono di riferimento sopra riportato risulta all'attualità sospeso.

Le difformità attinenti alla villa sopra riportate potrebbero essere sanate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, corredata degli opportuni elaborati tecnici.

Si segnala inoltre che:

- per quanto attiene alle modifiche prospettiche e volumetriche relative alla villa, tenuto conto dell'assoggettamento a vincolo paesaggistico, dovrà essere richiesta preventiva autorizzazione alla commissione del paesaggio circa le difformità accertate;
- sono stati rilevati significativi diversi dimensionamenti nonché modifiche delle murature portanti ed altri elementi strutturali, tali da presupporre la necessità di idonea pratica strutturale atta a collaudare quanto all'attualità risultante;
- relativamente alla casa del custode, sarà necessario presentare formale istanza al competente ufficio circa la richiesta di definizione del condono risultante agli atti come "sospeso".

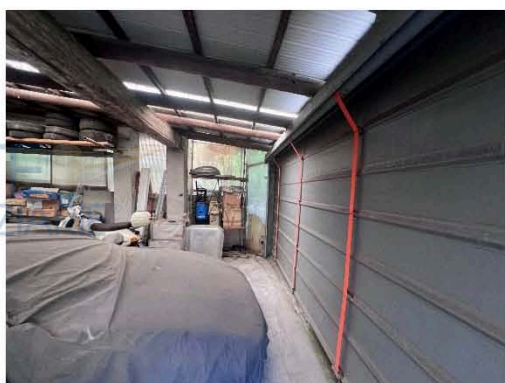
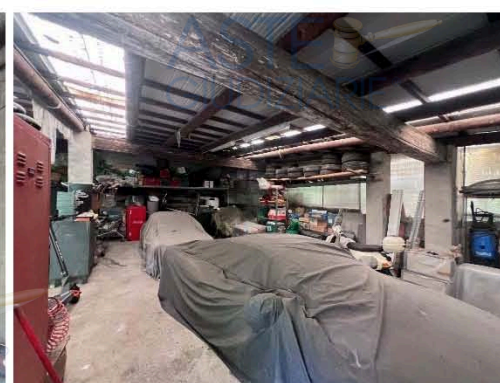
L'importo di spesa, ricomprendente onorario di professionisti abilitati, oneri e sanzioni comunali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 25.000,00 circa.

Si precisa in ogni caso che, solo a fronte della presentazione di idonea istanza di sanatoria, il Comune di Torino potrà esprimersi compiutamente circa l'attuabilità della sanatoria edilizia e pertanto l'avente titolo dovrà provvedere, a propria cura e spese, a visionare preventivamente alla vendita lo stato dei luoghi e verificare l'effettiva percorribilità dell'iter procedurale con il competente ufficio tecnico, restando inteso che nel caso in cui l'istanza di sanatoria venga diniegata, l'acquirente dovrà ottemperare a quanto ordinato dal Comune.

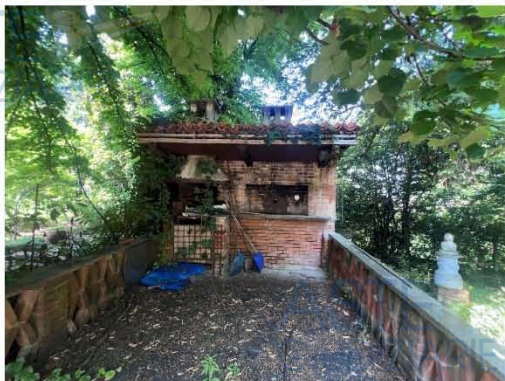
MANUFATTI ABUSIVI INSISTENTI SULL'AREA ESTERNA

Risultano insistere sull'area ulteriori costruzioni, manufatti vari in elevazione, autorimessa, tettoie, serre, forno, magazzino e annessioni varie che non possono essere sanati e pertanto l'avente titolo dovrà provvedere, a propria cura e spesa, alla rimozione degli stessi con conseguente smaltimento dei rifiuti a norma di legge.









L'importo di spesa relativo a dette opere di demolizione, con tutte le riserve del caso, viene determinato in via indicativa e non vincolante in complessivi € 30.000,00.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Nel caso in cui venga rilasciato titolo abilitativo in sanatoria ovvero ordinata la messa in pristino dei luoghi conformemente a quanto licenziato, sarà necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale, il cui importo di spesa, ricomprensivo onorario di professionista abilitato ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 2.000,00 circa.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN TORINO (TO), STRADA ANTICA DI SAN VITO N. 44

VILLA STORICA CON ANNESSO PARCO PRIVATO PER LA PIENA PROPRIETÀ

Ad appezzamento di terreno per complessivi catastali mq. 8.318,00 (ottomilatrecentodiciotto/00) sono entrostanti i seguenti fabbricati:

▪ **villa storica indipendente da terra a tetto**, articolata su due piani fuori terra, oltre a interrato e sottotetto mansardato, collegati tra loro tramite scala interna, costituita da totali ventidue vani catastali;

▪ **cappella privata e casa custode**.

Si precisa altresì che risultano insistere sull'area ulteriori costruzioni, manufatti vari in elevazione, autorimessa, tettoie, serre, forno, magazzino e annessioni varie, non accatastati al catasto urbano e sagome non totalmente delineate nella mappa catasto terreni, nonché privi di titolo edilizio valido.

Il tutto formante corpo unico alle generali coerenze: Strada Antica di San Vito, particelle 62, 52, 61, 60, 51, 41, 30 del Foglio 1371, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 135 particella 135 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria B/7, classe 2, consistenza 84 m³, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Strada Antica di S. Vito n. 44, piano: T, intestato _____, proprietà;
- foglio 135 particella 135 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 1.776,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Antica di S. Vito n. 44, piano: S1-T, intestato _____, proprietà;
- foglio 135 particella 135 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.443,50 Euro, indirizzo catastale: Strada Antica di S. Vito n. 44, piano: 1, intestato _____, proprietà;
- foglio 135 particella 135 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 1.665,57 Euro, indirizzo catastale: Strada Antica di S. Vito n. 44, piano: 2, intestato _____, proprietà;
- foglio 135 particella 135 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 432,53 Euro, indirizzo catastale: Strada Antica di S. Vito n. 44, piano: T-1, intestato _____, proprietà;
- foglio 1371 particella 34 (catasto terreni), qualità vigneto, classe 1, consistenza 490 m², reddito dominicale 6,20 Euro, reddito agrario 3,67 Euro, intestato _____, proprietà 1000/1000;
- foglio 1371 particella 42 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 1, consistenza 3.520 m², reddito dominicale 41,81 Euro, reddito agrario 30,00 Euro, intestato _____, proprietà 1/1;
- foglio 1371 particella 43 (catasto terreni), qualità ente urbano, consistenza 66 m², senza redditi;
- foglio 1371 particella 193 (catasto terreni), qualità vigneto, classe 1, consistenza 1.842 m², reddito dominicale 23,31 Euro, reddito agrario 13,79 Euro, intestato _____, proprietà 1/1;
- foglio 1371 particella 194 (catasto terreni), qualità vigneto, classe 1, consistenza 2.048 m², reddito dominicale 25,91 Euro, reddito agrario 15,34 Euro, intestato _____, proprietà 1/1;
- foglio 1371 particella 195 (catasto terreni), qualità vigneto, classe 1, consistenza 50 m², reddito dominicale 0,63 Euro, reddito agrario 0,37 Euro, intestato _____, proprietà 1/1.

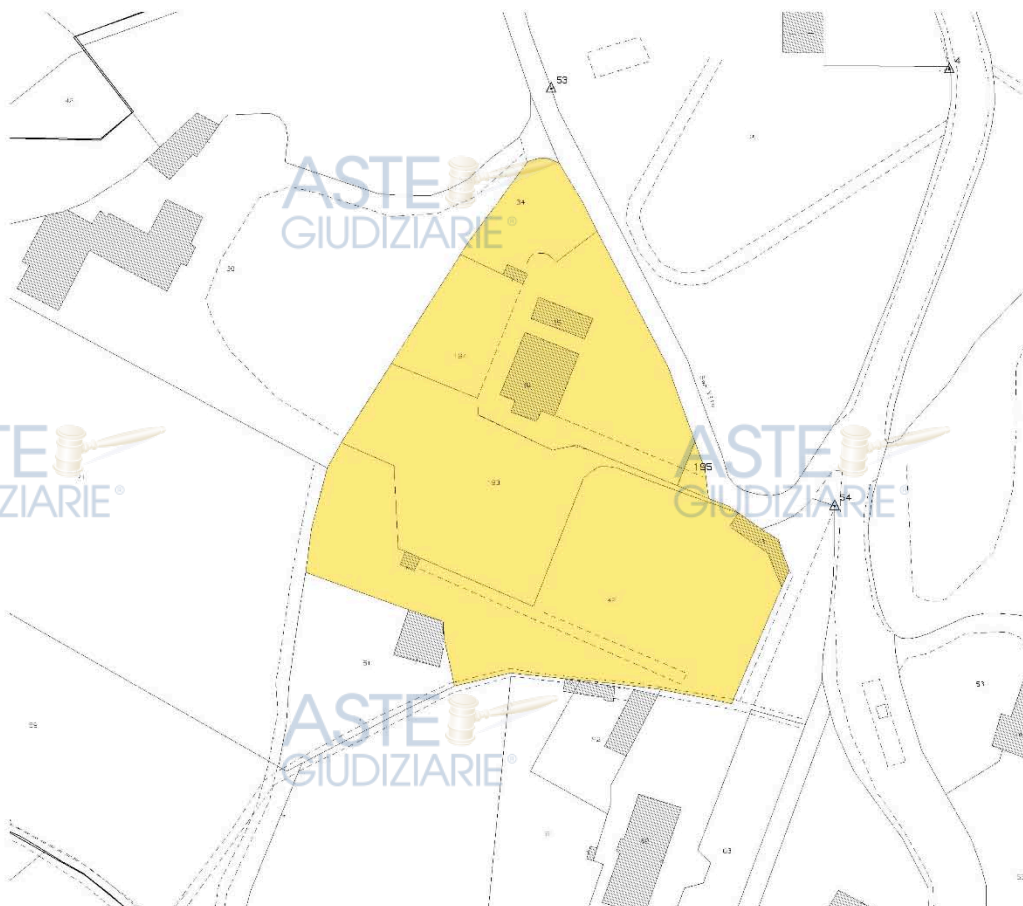
Si rimanda all'allegato 2.

DESCRIZIONE:

Trattasi di pregevole compendio immobiliare costituito da corpi di fabbrica d'epoca, di seguito meglio specificati, entrostanti ad ampio parco privato interamente recintato, ubicato nella zona collinare del Comune di Torino, con accesso dal civico 44 della Strada Antica di San Vito.



L'area complessivamente occupata dal compendio è costituita dalle particelle identificate al Catasto Terreni con il foglio 1371 mappali numeri 34, 35, 36, 42, 43, 193, 194 e 195 per una superficie complessiva di mq 8.318 (ottomilatrecentodiciotto), di cui le particelle con i mappali numeri 35, 36 e 43 costituiscono l'area di sedime dei fabbricati, per una superficie di mq 368, mentre, le particelle identificate con i mappali numeri 34, 42, 193, 194 e 195, costituiscono l'area di pertinenza della villa storica destinata a parco, per una superficie di mq 7.950, alla quale dovranno sommarsi mq 66 derivanti dalla demolizione del manufatto insistente sulla particella 43.



Villa

Fabbricato abitativo storico la cui originaria costruzione risale al '600, elevantesi a tre piani fuori terra, oltre interrato, collegati tra loro tramite scala interna, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura; tetto in legno a falde con manto di copertura in coppi; tamponamenti intonacati e tinteggiati; solai in legno ad eccezione di quello al piano interrato, con volta in muratura; serramenti esterni in legno con interposti vetri.



Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

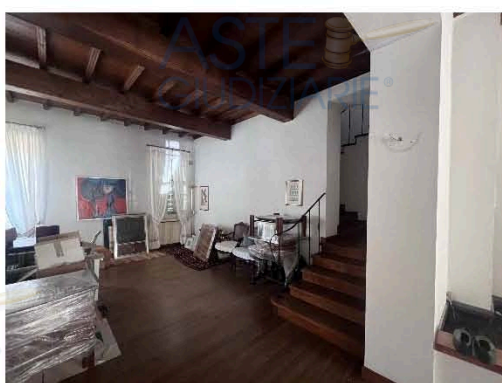
PEC: m.orazi@architettoorazipec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

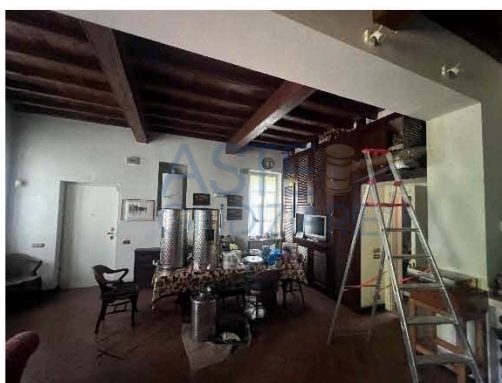
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

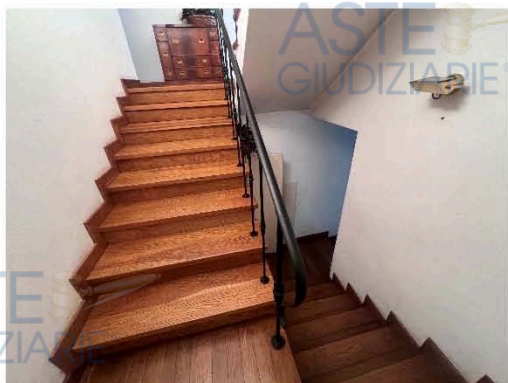


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

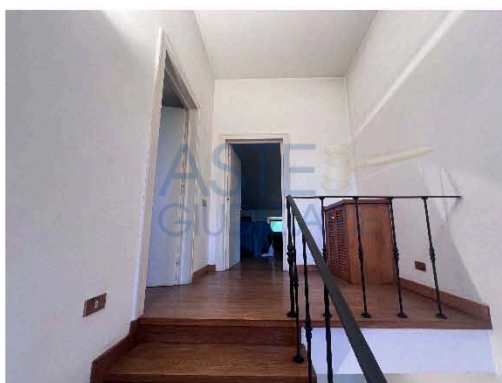
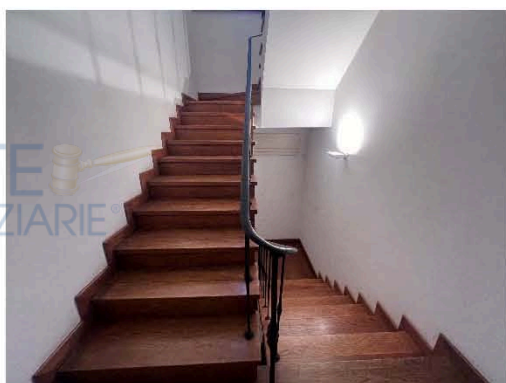


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

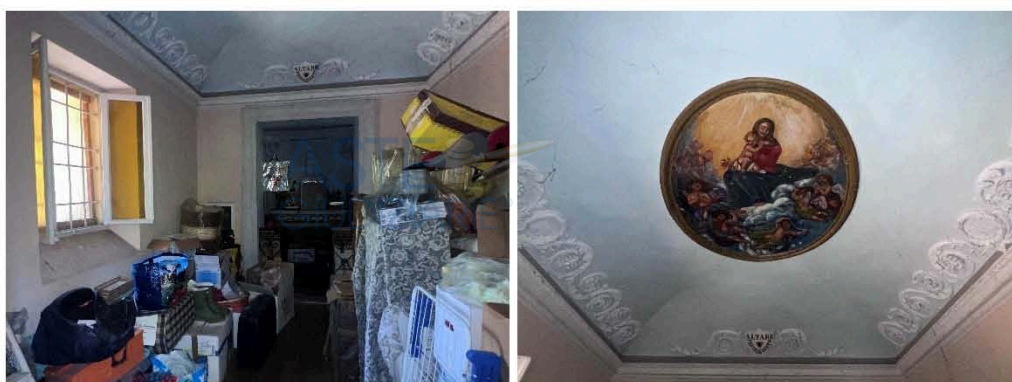
ASTE
GIUDIZIARIE®

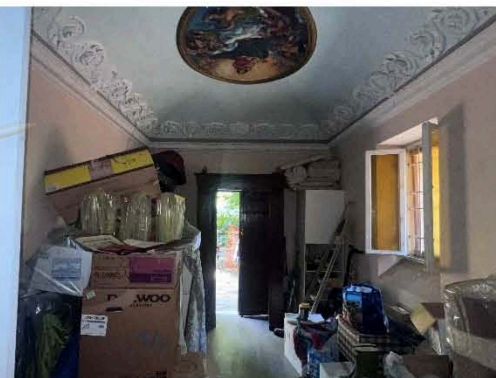
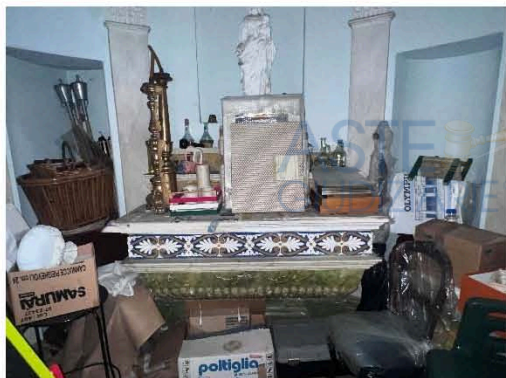




Cappella privata

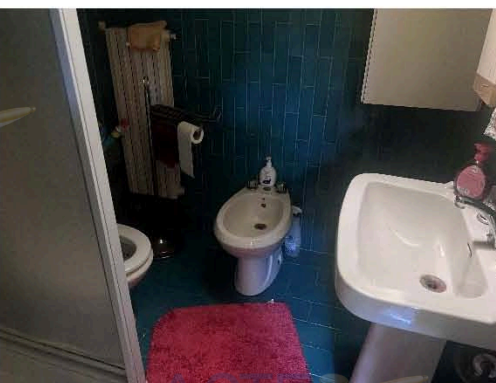
Fabbricato storico edificato nel '600 adiacente alla villa, la cui porzione retrostante risulta adibita a casa del custode, presentante in sintesi: struttura portante in muratura; tetto in legno a falde con manto di copertura in coppi; tamponamenti intonacati e tinteggiati; serramenti esterni in legno con interposti vetri.





Casa custode

Trattasi di porzione retrostante il fabbricato adibito a cappella privata, articolato su due livelli collegati tra loro tramite scala a chiocciola, per le cui caratteristiche si rimanda a quanto sopra riferito.







Per una migliore comprensione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'intero compendio, si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 12).

CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, non risultano sussistere Attestati di Prestazione Energetica.

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 che, relativamente all'allegato C, recita:*

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).

Criteri generali

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteri per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Immobile	Porzione	Superficie	Coefficiente	Superficie ragguagliata
Villa	Piano interrato	38,00	0,50	19,00
	Piano terreno	209,00	1,00	209,00
	Portico	15,00	0,30	4,50
	Piano primo*	197,00	1,00	197,00
	Balcone	15,00	0,30	4,50
	Piano Secondo*	199,00	1,00	199,00
				633,00
	* Dedotta superficie vano scala già conteggiata			

Terreni circostanti	Superficie totale scoperta	8.016,00		
	Superficie vani principali Villa	605,00		
	Quintuplo superficie vani principali	3.025,00		

	Quota eccedente quintuplo sup. vani catastali (8.016 - 3.025)	4.991,00		
	Quota area esterna computata 10%	605,00	0,10	60,50
	Quota area esterna computata 2% (4.991 - 605)	4.386,00	0,02	87,72
				148,22
			con arrotondamento	148,00

Cappella	Piano terreno	31,00	1,00	31,00
----------	---------------	-------	------	--------------

Casa custode	Piano terreno	30,00	1,00	30,00
	Piano primo**	22,00	1,00	22,00
				52,00
	** Dedotta superficie scala già conteggiata			

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del compendio immobiliare da ritenersi indicativa e non vincolante, così come sopra determinata, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni eseguiti in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

Immobile	mq	€/mq	€
Villa e giardino	781,00	2.700,00	2.108.700,00
Cappella	31,00	1.500,00	46.500,00
Casa del custode	52,00	1.500,00	78.000,00
			2.233.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 2.233.200,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio

immobiliare attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Compendio immobiliare costituito da appezzamento di terreno per complessivi catastali mq. 8.318,00 con entrostanti villa storica indipendente da terra a tetto, cappella privata e casa custode	€ 2.233.200,00
Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali, con riserva circa quanto precisato al cap. 8):	€ 27.000,00
Demolizione manufatti abusivi con riserva circa quanto precisato al cap. 8):	€ 30.000,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 728,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 472,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 2.175.000,00

il tecnico incaricato
Arch. Maurizio ORAZI

ASTE GIUDIZIARIE® ALLEGATI

- 1) Verbale operazioni peritali.
- 2) Documentazione catastale.
- 3) Verifica sussistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate.
- 4) Contratto di locazione Notaio Marco Gallo del 04/03/2020 rep. 1806/1516.
- 5) Contratto di locazione Notaio Marco Gallo del 04/03/2020 rep. 1807/1517.
- 6) Ispezione ipotecaria e formalità gravanti.
- 7) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 8) Atto di provenienza.
- 9) Comune di Torino - Pratiche edilizie.
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 11) Comunicazione del 28.11.2024 per verifica sussistenza vincolo Soprintendenza.
- 12) Documentazione fotografica.