TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO

CUSTODE:

Ifir Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Torino (TO), Via Sandro Botticelli n. 35

a) al piano primo (2° f.t.), **alloggio** distinto con la sigla "A31" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e due terrazzi, alle coerenze: cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio A32, Via Botticelli, alloggio A18, salvo altre;

b) al piano seminterrato, **cantina** distinta con a sigla "31a" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantina 20a, sottosuolo Via Botticelli, cantina 12a, salvo altre.

in Torino (TO), Via Sandro Botticelli n. 35/A

c) al piano interrato, **autorimessa privata** distinta con il numero "84" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: autorimessa 85, altra proprietà, rampa carraia, corsia di manovra comune, salvo altre.
Detta autorimessa costituisce pertinenza dell'unità immobiliare ad uso abitativo di cui ai p.ti a) et b);

d) al piano interrato, **due autorimesse private** contigue poste in diretta comunicazione tra loro distinte con i numeri "72" e "73" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: autorimessa 74, corsia di manovra comune, autorimessa 71, autorimesse 50 e 51, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 1103 particella 50 sub. 268 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 1.115,55 Euro, indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 35, piano: S1-1 (unità di cui ai punti a) et b));
- foglio 1103 particella 50 sub. 85 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 m², rendita 116,51 Euro, indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 35-A, piano: S1 (unità di cui al punto c));
- foglio 1103 particella 50 sub. 73 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 m², rendita 101,95 Euro, indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 35-A, piano: S1, nonché
- foglio 1103 particella 50 sub. 74 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 m², rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 35-A, piano: S1 (unità di cui al punto d)).

Intestate

, proprietà 1/1.

Si rimanda alla documentazione catastale (allegato 1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza catastale alloggio e cantina (p.ti a) et b)):	108,00 m²
Consistenza catastale autorimessa sub. 85 (p.to c)):	20,00 m²
Consistenza catastale autorimesse subb. 73 e 74 (p.to d)):	32,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 192.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:	€ 181.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome del debitore in qualità di dante causa non risultano sussistere contratti di locazione in essere aventi ad oggetto specificatamente gli immobili in questione (allegato 2), al momento del sopralluogo avvenuto in data 21/03/2025, come da verbale redatto dal Custode Giudiziario agli atti della procedura, questi risultavano nella disponibilità dell'esecutato nonché

.

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:

1) Regolamento di condominio relativo allo stabile di Via Sandro Botticelli nn. 31/33/35 depositato con atto a rogito Notaio Giampiero Prever del 01/04/1989, registrato a Torino il 12/04/1989 al n. 15087 (allegato 3), attinente ad alloggio e cantina;
2) Regolamento di condominio relativo allo stabile di Via Sandro Botticelli 37/A-B-C-D depositato con atto a rogito Notaio Giampiero Prever del 27/03/1991 rep. 29074, registrato a Torino il 15/04/1991 al n. 13520 (allegato 4), attinente all'autorimessa sub. 85;
3) Regolamento di condominio relativo ai box di Via Sandro Botticelli 31/A - 35/A depositato con atto a rogito Notaio Giampiero Prever del 27/03/1991 rep. 29075, registrato a Torino il 15/04/1991 al n. 13521 (allegato 5), attinente alle autorimesse subb. 73-74;
4) Regolamentazione di rapporti fra stabili depositato con atto a rogito Notaio Giampiero Prever del 15/12/1989 rep. 25485, registrato a Torino il 29/12/1989 al n. 52222 (allegato 6).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla disamina di detti documenti, da intendersi qui integralmente trascritti, non sono previsti specifici vincoli attinenti agli immobili in questione, fermo restando quanto riportato al capitolo II del regolamento di condominio di cui al suddetto punto 1): "*i condomini di Via Botticelli 31-33-35 godono di servitù di passaggio pedonale sul cortile attraverso il cancello pedonale e sulla corsia di manovra al piano interrato verso la rampa e verso il corridoio che porta a cielo aperto all'edificio adibito a box o magazzini o posti auto, in corso di costruzione"; - il cortile, a prescindere dalla servitù di cui sopra, è di uso esclusivo dei locali al piano terra, con accesso attraverso il cancello carraio*".

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 18/03/2011 a Torino 1 ai nn. 9804/1666, a favore , contro .

Importo ipoteca: € 529.519,00.
Importo capitale: € 264.759,98.

Si precisa che la suddetta nota colpisce gli immobili oggetto della presente, identificati con i precedenti dati catastali.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 15/06/2018 a Torino 1 ai nn. 24522/3914, a favore , contro .

Importo ipoteca: € 1.790.628,38.
Importo capitale: € 895.314,19.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 28/06/2018 a Torino 1 ai nn. 26772/4295, a favore , contro .

Importo ipoteca: € 53.910,88.
Importo capitale: € 26.955,44.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 11/02/2025 a Torino 1 ai nn. 5330/4044, a favore di , contro .

*4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.***

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

Si rimanda all'allegato 7.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Alloggio e cantina
Gestione ordinaria - consuntivo 2023/2024: € 1.058,73
Gestione ordinaria - preventivo 2024/2025: € 884,98

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gestione straordinaria ascensori - preventivo:		€ 773,43
Autorimesse private		€ 0,00
	Totale	€ 2.717,14

Si precisa inoltre che:

- le spese condominiali, attinenti come per legge agli ultimi due anni, sono state desunte dalle comunicazioni pervenute in data 25/03 e 31/03/2025 dagli amministratori condominiali (allegato 8);
- in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, chiunque intenda partecipare alla vendita, nella sua immediatezza, dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria sia attuale che pregressa, fermo restando che anche le eventuali pendenze che verranno computate dagli amministratori successivamente alla data suddetta resteranno a esclusivo carico dell'acquirente;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione dei beni;
- 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 del debitore esecutato, risulta quanto prodotto nell'allegato 9.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (11/02/2025), gli immobili in oggetto risultavano in capo per la piena proprietà a , in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pier Carlo Caligaris di Torino del 17/02/2011 rep. 312664/38580, trascritto a Torino 1 il 18/03/2011 ai nn. 9802/6638 e 9803/6639 (allegato 10).

Dante causa alloggio e cantina di cui ai p.ti a) et b)

, proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever di Torino del 12/05/1989 rep. 24644/12115, registrato a Torino il 18/05/1989 al n. 13253.

Dante causa autorimesse private di cui ai p.ti c) et d)

, proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giampiero Prever di Torino del 06/09/1991 rep. 29766/13470, registrato a Torino il 16/09/1991 al n. 22353.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, il compendio immobiliare costituito da più corpi di fabbrica di cui gli immobili in questione sono parte risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 78 del 21/07/1986 (prot. 1985/1/7671);
- Concessione Edilizia per voltura n. 4 del 13/03/1987 (prot. 1986/1/9333);
- Variante n. 425 del 04/06/1987 (prot. 1986/1/9334);
- Variante n. 377 del 13/12/1988 (prot. 1988/1/3974);
- Variante n. 34 del 23/03/1989 (prot. 1989/1/606);
- Variante n. 94 del 26/07/1990 (prot. 1989/1/4506);
- Variante n. 275 del 21/03/1991 (prot. 1990/1/5726);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Variante n. 955 del 19/09/1991 (prot. 1991/1/1858).

Successivamente risultano rilasciati:

- Certificato di Abitabilità n. 68 del 06/07/1989 (prot. 1988/2/214);
- Certificato di Abitabilità n. 74 del 28/05/1991 (prot. 1990/2/222);
- Certificato di Abitabilità n. 72 del 04/05/1992 (prot. 1992/2/21);
- Certificato di Abitabilità n. 54 del 14/04/2000 (prot. 1997/2/18471).

Si rimanda all'allegato 11.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti telematici esperiti tramite il "Geoportale" del Comune di Torino, lo stabile ricomprendente le unità in questione risulta ricadere in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) - Residenza R3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

a) nell'alloggio, modesta modifica interna relativamente al tramezzo divisorio tra bagno cieco e camera prospettante il cortile;
b) nell'alloggio, modifica prospettica del serramento esterno nel soggiorno, in quanto finestra e portafinestra risultano invertite;
c) nelle autorimesse subb. 73-74: demolizione del tramezzo divisorio tra i due locali.

Le difformità di cui ai punti a) e b) possono essere sanate ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 mediante la presentazione di istanza di sanatoria, il cui importo di spesa, ricomprendente onorario di professionista abilitato, diritti e sanzione comunale, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 3.000,00 circa.
La difformità di cui al punto c) può essere sanata ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 mediante la presentazione di istanza di sanatoria, il cui importo di spesa, ricomprendente onorario di professionista abilitato, diritti e sanzione comunale, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 2.000,00 circa.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

A seguito dell'ottenimento di titolo abilitativo in sanatoria, sarà necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi, relativamente all'unità abitativa, nonché alle autorimesse private subb. 73-74, il cui importo di spesa, ricomprendente onorario di professionista abilitato ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 1.000,00 circa.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILI IN TORINO (TO), VIA SANDRO BOTTICELLI N. 35 - 35-A

ALLOGGIO, CANTINA, TRE AUTORIMESSE PRIVATE PER LA PIENA PROPRIETA'

in Torino (TO), Via Sandro Botticelli n. 35

a) al piano primo (2° f.t.), **alloggio** distinto con la sigla "A31" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, composto di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, doppi servizi e due terrazzi, alle coerenze: cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, alloggio A32, Via Botticelli, alloggio A18, salvo altre;

b) al piano seminterrato, **cantina** distinta con a sigla "31a" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantina 20a, sottosuolo Via Botticelli, cantina 12a, salvo altre.

in Torino (TO), Via Sandro Botticelli n. 35/A

c) al piano interrato, **autorimessa privata** distinta con il numero "84" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: autorimessa 85, altra proprietà, rampa carraia, corsia di manovra comune, salvo altre.
Detta autorimessa costituisce pertinenza dell'unità immobiliare ad uso abitativo di cui ai p.ti a) et b);

d) al piano interrato, **due autorimesse private** contigue poste in diretta comunicazione tra loro distinte con i numeri "72" e "73" nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: autorimessa 74, corsia di manovra comune, autorimessa 71, autorimesse 50 e 51, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 1103 particella 50 sub. 268 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 1.115,55 Euro, indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 35, piano: S1-1 (unità di cui ai punti a) et b));
- foglio 1103 particella 50 sub. 85 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 m², rendita 116,51 Euro, indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 35-A, piano: S1 (unità di cui al punto c));
- foglio 1103 particella 50 sub. 73 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 m², rendita 101,95 Euro, indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 35-A, piano: S1, nonché
- foglio 1103 particella 50 sub. 74 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 m², rendita 75,20 Euro, indirizzo catastale: Via Botticelli Sandro n. 35-A, piano: S1 (unità di cui al punto d)).

Intestate
, proprietà 1/1.

Si rimanda alla documentazione catastale (allegato 1).

DESCRIZIONE:

Trattasi di fabbricato residenziale edificato alla fine degli anni '80, elevato a cinque piani fuori terra, oltre seminterrato, con accesso dal civico 35 della Via Sandro Botticelli, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde con manto di copertura in tegole; tamponamenti rivestiti in clinker; orizzontamenti e solette balconi in laterocemento con ringhiere in ferro; serramenti esterni in legno con interposti vetri doppi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

protetti da avvolgibili.
Lo stabile è dotato di ascensore e non dispone del servizio di portineria.
Stato manutentivo discreto, tenuto conto che, a far data dalla costruzione, non risultano eseguite significative opere di adeguamento.

In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne relative all'alloggio, si riferisce sinteticamente quanto segue: accesso da porta blindata; pavimentazioni in marmo, monocottura e/o parquet; rivestimenti in ceramica (bagni e cucina); pareti intonacate e tinteggiate al civile, rivestite con carta da parati; porte interne in legno con interposti vetri traslucidi; impianto sanitario: bagni dotati di lavabo, wc, bidet, doccia e vasca; impianto elettrico intubato sottotraccia; impianto di riscaldamento autonomo con corpi radianti. Stato manutentivo: discreto, tenuto conto che dall'epoca costruttiva non sono state effettuate opere di adeguamento tecnologico funzionale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito alle caratteristiche interne della cantina, si riferisce quanto segue: accesso da porta in metallo a battente singolo; pavimentazione in monocottura; pareti intonacate e tinteggiate; impianto elettrico; assenza di ulteriori impianti. Condizioni manutentive: correnti, compatibilmente con la tipologia.

Relativamente alle autorimesse interrate, si riferisce quanto segue: accesso da portone basculante in metallo; pavimentazione in monocottura; pareti intonacate e tinteggiate; impianto elettrico. Condizioni manutentive: correnti, compatibilmente con la tipologia.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 12).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria dei beni da ritenersi indicativa e non vincolante, così come riportata nelle visure catastali, 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 esecutati in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

alloggio e cantina - mq. 108,00 x €/mq. 1.400,00 = € 151.200,00
autorimessa sub. 85 - mq. 20 x €/mq. 800,00 = € 16.000,00
autorimesse subb. 73 e 74 - mq. 32 x €/mq. 800,00 = € 25.600,00

che determinano complessivi € 192.800,00 (centonovantaduemilaottocento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **€ 192.800,00**

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 i beni attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Alloggio, cantina e tre autorimesse	**€**	**192.800,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità di cui al cap. 8):	**€**	**6.000,00**
Si precisa che nel caso di specie non si applica alcuna riduzione di valore, in quanto le spese condominiali insolute sono già state decurtate ed ulteriori voci quali esemplificativamente: differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, immediatezza vendita, ecc…, tengono già in debito conto delle determinazioni estimative qui assunte e della tipologia di vendita giudiziaria	**€**	**0,00**
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€**	**2.445,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	**€**	**2.717,14**
Riduzione per arrotondamento:	**€**	**637,86**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€**	**181.000,00**

Torino, lì 08/04/2025

il tecnico incaricato
Arch. Maurizio ORAZI

ALLEGATI

1) Documentazione catastale.
2) Verifica sussistenza contratti di locazione.
3) Regolamento di condominio Via Botticelli 31/33/35
4) Regolamento di condominio Via Botticelli 37/A-B-C-D
5) Regolamento di condominio box Via Botticelli 31/A-35/A.
6) Regolamentazione di rapporti fra stabili.
7) Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli gravanti.
8) Comunicazione amministratori spese condominiali insolute.
9) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
10) Atto di provenienza.
11) Comune di Torino - Pratiche edilizie.
12) Documentazione fotografica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009