



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

500/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BUONCONSIGLIO 4 S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Simona GAMBACORTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

PATRIK LOSANO

CF: LSNPRK72L16G674V
con studio in PINEROLO (TO) VIA VIRGINIO 49
telefono: 0121331411
email: p.losano@libero.it
PEC: patrik.losano@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: PATRIK LOSANO
Pagina 1 di 25

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 500/2020

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VAIE Via Roma 48, della superficie commerciale di **160,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato residenziale sito in Comune di Vaie - Via Roma n. 48, composto da due corpi fabbrica entrostanti terreno pertinenziale distinto in mappa al C.T. F. 4 n. 409, edificati a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto non abitabile, posto alle coerenze generali: adiacenza fabbricato mappale n. 237, area cortile n. 379 (interno via Roma), mappali n. 380-171-367 e 138 tutti del F. 4 di Vaie, così composto:

- al piano seminterrato (primo entro terra) locale cantina;
- al piano terreno (primo fuori terra) cucina, sedime cortile, locale ripostiglio e bagno (distaccati in altro corpo);
- al piano primo (secondo fuori terra) una camera con balcone e scala esterna accessibile anche dall'interno tramite scala a chiocciola e nel corpo distaccato altra camera con accesso da scala esterna e balcone;
- al piano sottotetto, nel corpo fabbrica principale unico locale accessibile tramite scala a pioli dal balcone del piano primo e nell'altra porzione altro sottotetto sempre accessibile con scala a pioli del balcone.

Porzione di fabbricato residenziale sito in comune di Vaie - Via Roma n. 48/b, edificato a due piani fuori terra e destinato a laboratorio sito a piano terra ed abitazione al piano primo composta da cucina e camera accessibili tramite scala esterna e balcone, oltre a porzione di sottotetto non abitabile, entrostante terreno pertinenziale distinto in mappa al C.T. F. 4 n. 367 posto alle coerenze: cortile e fabbricato di cui al mappale n. 409, mappali n. 171-168-137e 138 tutti del F. 4 di Vaie.

Porzione di fabbricato rurale sito in comune di Vaie - Via Roma sn, edificato a due piani fuori terra e composto da locale deposito al piano terra e dall'ex fienile al piano primo, ora tramezzato in cui è stato ricavato un bagno con disimpegno oltre a porzione di fienile grezza, entrostante terreno distinto in mappa al C.T. F. 4 n. 137 di mq. 58, posto alle coerenze: cortile e fabbricato di cui al mappale n. 367, mappali n. 168-273-139 e 138 tutti del F. 4 di Vaie.

Area rurale (porzione di cortile) sita in comune di Vaie e accessibile dal passaggio privato interno di Via Roma e meglio distinto in mappa al C.T. F. 4 n. 207 della superficie di mq. 17, posto alle coerenze mappali n. 241-142-420-158 e 157 tutti del F. 4 di Vaie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 367 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 48/b, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- **foglio 4 particella 367 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 60,68 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 48/b, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex F.4 n.367 Ente Urbano di mq. 44, già mapp. 136
- **foglio 4 particella 137** (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Rurale, superficie 58, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- **foglio 4 particella 207** (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 17, intestato a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*** DATO OSCURATO ***

- **foglio 4 particella 409** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 48, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex F. 4 n. 409 Ente Urbano di mq. 104 da soppressione n. 246-306

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.600,00
Data della valutazione:	04/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In occasione del sopralluogo mi è stato dichiarato che gli immobili sono attualmente occupati dagli eredi della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , deceduta in data 23.07.1922.

Gli occupanti sono il Sig. *** DATO OSCURATO *** (marito) e la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** (figlia).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

C'è corrispondenza tra le certificazioni ipotecarie e le verifiche ipotecarie ventennali fatte in occasione della presente relazione.

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio elencate qui di seguito occorre considerare un costo pari a € 600,00 circa (€ 294,00 per l'ipoteca giudiziale e € 294,00 per il pignoramento), oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Successivamente al pignoramento e alla data del 30.01.2023, non risultano altre vicende.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/01/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 984 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a S.P.I. di Susa ai nn. 74/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 18.000,00.

Importo capitale: 7.459,84.

Grava per per 1/1, sugli immobili in: VAIE CF F. 4 n° 409 A/4 vani 4 CF F. 4 n° 367 sub. 2 C/3 mq. 22 CF F. 4 n° 367 sub. 3 A/4 vani 2,5 CT F. 4 n° 137 FR - n. 207 mq. 58 FR + 17 VILLAR FOCCHIARDO CF F. 8 n° 96/4-97/6-98/5 graff. C/2 mq. 65 CT F. 8 n° 276 mq. 437 per 1/2: VAIE CT F. 7 n° 11-12-46-47 mq. 2501 + 821 + 6416 + 11070 VILLAR FOCCHIARDO CT F. 22 n° 11 sub.1 FR

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/07/2020 a firma di Uff. giudiziario Corte d'Appello di Torino ai nn. 9435 di repertorio, trascritta il 13/08/2020 a S.P.I. di Susa ai nn. 2166/4023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Grava: per 1/1 sui seguenti immobili: VAIE CF F. 4 n° 409 A/4 vani 4 CF F. 4 n° 367 sub.2 C/3 mq. 22 CF F. 4 n° 367 sub.3 A/4 vani 2,5 CT F. 4 n° 137 FR-207 mq. 58 FR + 17 VILLAR FOCCHIARDO CF F. 8 n° 96/4-97/6-98/5 graff. C/2 mq. 65 CT F. 8 n° 276 mq. 437 per 1/2: VAIE CT F. 7 n° 11-12-46-47 mq. 2501 + 821 + 6416 + 11070 VILLAR FOCCHIARDO CT F. 22 n° 11 sub.1 FR

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

Si segnala il vincolo idrogeologico (Classe IIb2 estesa per tutti i fabbricati oggetto della presente stima), interventi a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del pignoramento e a seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente, **gli immobili in oggetto risultano essere in piena proprietà dell'esecutata** (decaduta in Torino il 23.07.2022) così come meglio specificato nei punti successivi della presente perizia. In occasione del sopralluogo gli eredi mi hanno riferito che non è ancora stata perfezionata la denuncia di successione.

Dalle verifiche espletate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I., risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'Art. 2650 c.c.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/06/1998 a firma di Notaio Rosario Insabella ai nn. 13326/29327 di repertorio, registrato il 17/07/1998 a Rivoli ai nn. 1613, trascritto il 22/07/1998 a Conservatoria RR.II. Susa ai nn. 3834/2878.

Il titolo è riferito solamente a CT F. 4 n. 137-140-207.

*** DATO OSCURATO *** , in regime di separazione beni, acquisto' in piena proprietà da *** DATO OSCURATO *** , i seguenti immobili in VAIE: CT F. 4 n° 137 mq. 58 FR CT F. 4 n° 140 mq. 56 FR CT F. 4 n° 207 mq. 17 corte

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 04/10/2002), con atto stipulato il 25/03/2003 a firma di Ufficio del Registro di Susa, registrato il 25/03/2003 a Ufficio del Registro di Susa ai nn. 6 vol. 840, trascritto il 13/05/2003 a S.P.I. di Susa ai nn. 4665/3638.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F. 4 n.367 sub. 2 - 3.

Successione *** DATO OSCURATO *** nata il 3/4/1908 a Vaie, deceduta il 4/10/02; den. succ. pres. Uff. Reg. Susa 25/3/03 reg. n° 6 vol. 840. Devoluta con testam. olog. depos. e pubblicato con verbale Not. Chianale reg. Torino 2° il 17/10/02 n° 6311. Alla pronipote *** DATO OSCURATO *** l'intero spettante alla defunta sui seguenti immobili in VAIE: CF F. 4 n° 367 sub.2 C/3 mq. 22 CF F. 4 n° 367 sub.3 A/4 vani 2,5 "Accettazione Tacita di Eredità" trascritta il 14/6/2022 n° 5101/4065 Alla defunta: - *** DATO OSCURATO *** n.3/4/1908 Vaie pervennero ante 1/1/1970, **NON rilevata provenienza**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/06/2012), registrato il 08/03/2013 a Ufficio del Registro di Susa ai nn. 175 vol. 9990, trascritto il 09/10/2014 a S.P.I. di Susa ai nn. 6162/4932.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F. 4 n. 409 (ex C.T. F. 4 n. 246 - 306).

Denuncia di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** nato il 18/8/38 a Borgone di Susa e deced. 1/6/2012; den. succ. pres. Uff. Reg. Susa 8/3/2013 reg. n° 175 vol. 9990. Devoluta per legge alla figlia: - *** DATO OSCURATO *** Caddero in successione, tra altri beni, i seguenti diritti spettanti al defunto su: ---per 1/1: VAIE CF F.4 n° 409 A/4 vani 4 Accettazione Tacita di Eredità trascritta il 14/6/2022 n° 5102/4066

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1977 fino al 01/06/2012), con atto stipulato il 17/12/1977 a firma di Notaio Aldo Annese ai nn. 28117/16083 di repertorio, trascritto il 31/12/1977 a Conservatoria di Susa ai nn. 6065/5198.

Il titolo è riferito solamente a CT F. 4 n. 246 - 306.

Al defunto: - *** DATO OSCURATO *** nato il 18/8/38 a Borgone di Susa tali diritti pervennero con: - tr.6065-5198 / 31-12-1977 rog. Not. Aldo Annese del 17/12/77 rep. 28117/16083 *** DATO OSCURATO *** acquisto' in piena proprietà da *** DATO OSCURATO *** : VAIE CT F. 4 n° 246 mq. 90 FR composto da cantina interrata, cucina al PT, camera al 1°P. con soprastante sottotetto CT F. 4 n° 306 mq. 14 FR composto da locale ripostiglio al PT e da fienile al 1°P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 34/78, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione servizio igienico, presentata il 25/07/1978.

Il titolo è riferito solamente a Via Roma, 48

Autorizzazione Edilizia N. 1257/92, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento soffitto ligneo, intonacatura pareti e sost. porta ingresso, presentata il 07/11/1991.

Il titolo è riferito solamente a Via Roma, 48/I

N. 1965, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento balcone in legno, presentata il 17/03/2000, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Via Roma, 48/I

N. 2026, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione porta esterna, presentata il 17/03/2000, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Via Roma, 48/B

Concessione Edilizia **N. 48/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento tetto, presentata il 27/01/2023.

Il titolo è riferito solamente a Via Roma, 48

Concessione Edilizia **N. 1004/77**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione tetto, presentata il 30/11/1977.

Il titolo è riferito solamente a Via Roma, 48

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Parziale al P.R.G.C. art. 17 c. 5 L.R. 56/77 adottata definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 6.07.2017 pubblicata sul B.U.R. n° 29 del 20.07.2017, l'immobile ricade in zona **Zona A2 Capoluogo - AGGLOMERATO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE E DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE**.

Norme tecniche di attuazione ed indici: **7.1.2 Zone residenziali** di tipo A1 - A2 - A3 Capoluogo - **11.2 Zona A2 Capoluogo** . 11.2 ZONA A2 (capoluogo) 1. Carattere della zona Agglomerato urbano di antica formazione e di particolare interesse ambientale individuato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. Tale zona è indicata con la classe di idoneità urbanistica IIIb2 dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici. Categoria Sismica III e parzialmente in zona di amplificazione sismica. 2. Destinazioni ammesse Come zona A1. 3. Tipi di intervento ammessi Per gli edifici ed i manufatti aventi valore storico, architettonico o documentario, individuati sulla tav. n. 12 "Individuazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici nell'ambito comunale: schede e documentazione fotografica" sono ammessi unicamente interventi a carattere conservativo come definiti nelle schede riportate 72 nell'elaborato stesso. Sono ammessi solo interventi su edifici esistenti, ai sensi dell'art. 7 del P.A.I., fatto salvo quanto previsto dall'art. 3/ter del D.L. 12/10/2000 n. 279, convertito in L. 11/12/2000, n. 365, e, a seguito di opportune indagini di dettaglio, ai sensi del D.M. 11/03/88, e tenendo conto, come per la zona A1, delle prescrizioni contenute ai punti 7.1.1 e 7.1.2, consistenti in: a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo degli edifici. b) la ristrutturazione edilizia A e B senza aumento del carico antropico e solo in seguito ad uno studio di dettaglio che attesti la compatibilità con i fenomeni geomorfologici attesi c) la demolizione solo nei casi di precarietà strutturale, senza ricostruzione d) . e) la nuova costruzione di bassi fabbricati e tettoie, come prescritto ai punti 12 e 13 f) gli adeguamenti igienico-funzionali con ampliamenti non superiori al 20% della cubatura esistente , con un minimo di 16 mq. ed esclusivamente nel caso in cui siano stati effettuati interventi strutturali per ridurre la pericolosità del sito. Tali interventi devono essere accompagnati da opportune indagini di dettaglio geologiche e tecniche, e volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti. g) . h) . i) il recupero residenziale dei sottotetti, ai sensi della L.R. 06/08/98 n. 21, o con procedura normale, che non comporti aumento del carico antropico Non sono ammessi la nuova edificazione e il cambio d'uso se non preceduti da interventi strutturali di riduzione della pericolosità. I pannelli per la captazione dell'energia solare, sia per la produzione di energia elettrica (fotovoltaico), sia per quella di acqua calda sanitaria (termici), dovranno essere posati parallelamente al piano di copertura e, nel caso di rifacimento del tetto, integrati in essa; inoltre, per quanto concerne il solare termico, non sono ammessi gli impianti che si avvalgono di serbatoi posizionati a vista sulle coperture. Per i punti b,c,f ,i gli interventi sono soggetti alla preventiva verifica del comportamento sismico secondo la normativa vigente. Dopo l'esecuzione di opere di sistemazione idraulica e di versante, e se il rischio residuo risulterà compatibile con le destinazioni d'uso previste, per questa zona saranno applicabili le stesse tipologie di intervento della zona A1 (classe IIc). 4. Indice di cubatura territoriale e fondiario Come zona A1. 5. Altezza massima Come zona A1. Per quanto riguarda l'altezza dei locali sottotetto, si rimanda a quanto prescritto al seguente punto 11. 6. Numero dei piani Come zona A1 7. Rapporto di

copertura Come zona A1 8. Distanza tra i fabbricati a carattere residenziale, commerciale e artigianale 73 Come zona A1 9. Distanza dai confini dei fabbricati a carattere residenziale, commerciale e artigianale Come zona A1 10. Distanza dai cigli stradali Come zona A1 11. Sottotetti Valgono le prescrizioni della L.R. 6/08/98 n. 21, in deroga alle altezze minime. In alternativa, per ottenimento dei requisiti minimi di altezza richiesti per l'agibilità, saranno rispettate l'altezza minima di imposta pari a 1.80 m. e l'altezza media pari a 2.70 m, con la possibilità di sopraelevare la quota di imposta della falda e del colmo del tetto per un massimo di 50 cm., ai sensi del DM. 05.07.1975 art. 1 come modificato dal D.M. Sanità 09.06.99, trattandosi di comune situato in ambito di comunità montana. Nel caso di fabbricato appartenente ad una cortina edilizia affacciatesi su via o cortili interni, la sopraelevazione della copertura sarà ammessa solo per l'adeguamento delle altezze interne dei piani inferiori e in presenza di allineamenti non uniformi esistenti; nel caso di allineamenti uniformi delle linee di imposta o di colmo, la sopraelevazione sarà ammessa solo unitamente a quella dei fabbricati adiacenti, al fine di conservare l'uniformità di allineamento. L'aerazione e l'illuminazione devono essere assicurate mediante abbaini di carattere tradizionale, o finestre a soffitto, con superficie non inferiore ad 1/8 di quella destinata ai vani abitabili. I volumi recuperati ai fini residenziali, anche mediante la L.R. 21/98, devono costituire pertinenza dell'unità abitativa preesistente, mediante atto notarile. 12. Bassi fabbricati Come zona A1, quando siano stati effettuati interventi strutturali di riduzione della pericolosità. 13. Tettoie Come zona A1 quando siano stati effettuati interventi strutturali di riduzione della pericolosità. Classe IIb.2 A seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (IIb s.s.)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle informative reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Vaie e dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto della presente stima, **NON RISULTA CONFORME alla situazione edilizia e catastale depositata agli atti.**

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità sulla distribuzione interna (realizzazione bagno e disimpegno ex fienile al pianoprimo dell'U.I. F. 4 n. 137).

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario regolarizzare tale situazione mediante la presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria e successiva variazione catastale di rettifica e aggiornamento in conformità con lo stato dei luoghi autorizzato.

Le spese di regolarizzazione indicate per le difformità edilizie e catastali, sono verosimili ma andranno verificate, poichè solo in sede di presentazione delle relative pratiche presso i competenti enti, si potrà avere specifica contezza ed ammissibilità ed esito positivo delle stesse, nonchè dei relativi oneri per diritti, oblazioni e onorari professionali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla distribuzione degli spazi interni, nello specifico realizzazione tramezzature interne sulla porzione di fabbricato rurale (non accatastato e privo di documentazione ufficiale di riscontro), censito al C.T. F. 4 N. 137 per la realizzazione di un bagno e relativo disimpegno nella porzione di fienile al piano primo (normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione S.C.I.A. in sanatoria (ai sensi Art. 37 accertamento di conformità del citato D.P.R. 380/01)

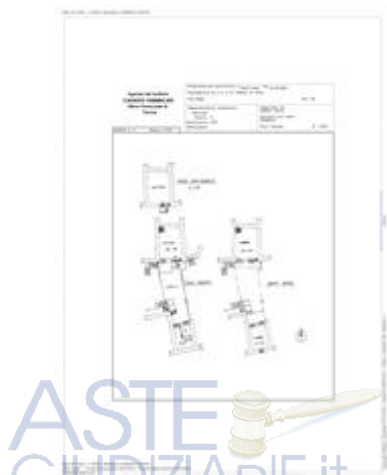
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Redazione S.C.I.A. in sanatoria comprese sanzioni e oneri professionali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a porzione di fabbricato rurale censito al F. 4 n. 137



Porzione accatastata fabbricato principale -
F.4 n.409



Estratto con localizzazione area rurale - F. 4 n. 207

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La porzione di immobile censita al C.T. F. 4 n. 137 risulta ancora essere "Fabbricato Rurale", ed avendo perso i requisiti occorre accatastarlo al Catasto Fabbricati (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 – D.L. 50/1017 e s.m.e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di rettifica ed accatastamento al catasto fabbricati, aggiornando contestualmente la diversa distribuzione degli spazi interni nell'ex fienile al piano primo

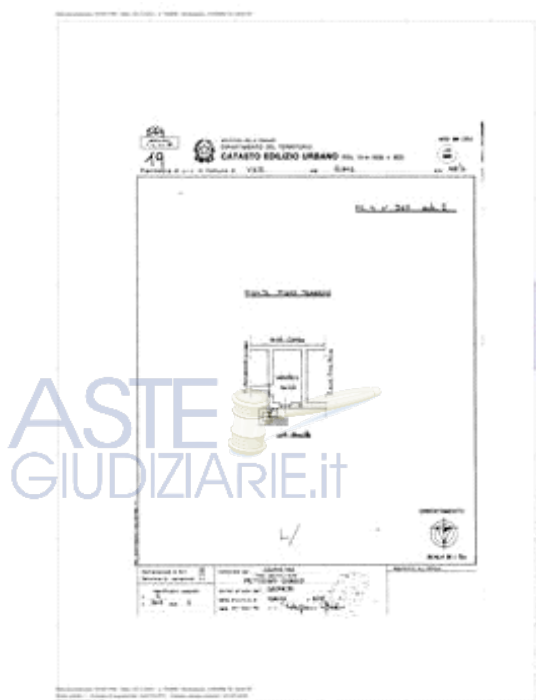
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

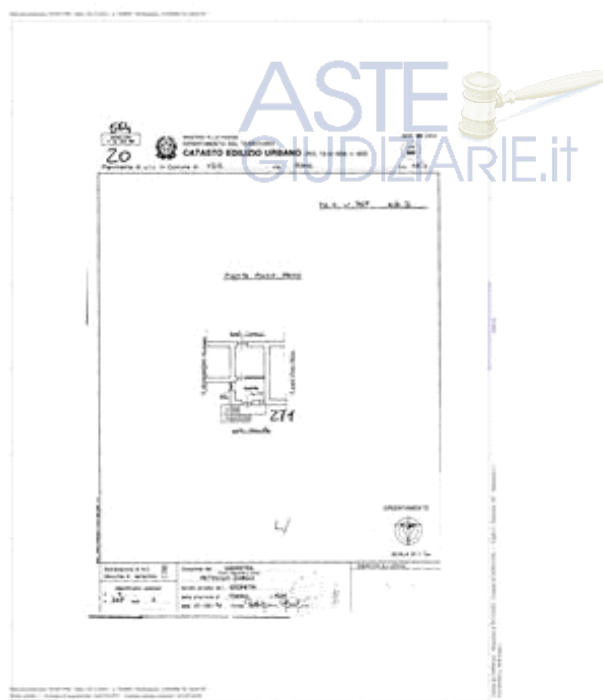
- Redazione pratica DOCFA di rettifica ed accatastamento al catasto fabbricati compresi diritti e onorari professionali: €.850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a porzione di immobile censita al C.T. F. 4 n. 137



Planimetria porzione accatastata - F.4 n.367 sub.2



Planimetria porzione accatastata - F.4 n.367 sub.3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VAIE VIA ROMA 48

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VAIE Via Roma 48, della superficie commerciale di **160,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato residenziale sito in Comune di Vaie - Via Roma n. 48, composto da due corpi fabbrica entrostanti terreno pertinenziale distinto in mappa al C.T. F. 4 n. 409, edificati a due piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto non abitabile, posto alle coerenze generali: adiacenza fabbricato mappale n. 237, area cortile n. 379 (interno via Roma), mappali n. 380-171-367 e 138 tutti del F. 4 di Vaie, così composto:

- al piano seminterrato (primo entro terra) locale cantina;
- al piano terreno (primo fuori terra) cucina, sedime cortile, locale ripostiglio e bagno (distaccati in altro corpo);
- al piano primo (secondo fuori terra) una camera con balcone e scala esterna accessibile anche dall'interno tramite scala a chiocciola e nel corpo distaccato altra camera con accesso da scala esterna e balcone;
- al piano sottotetto, nel corpo fabbrica principale unico locale accessibile tramite scala a pioli dal balcone del piano primo e nell'altra porzione altro sottotetto sempre accessibile con scala a pioli del

balcone.

Porzione di fabbricato residenziale sito in comune di Vaie - Via Roma n. 48/b, edificato a due piani fuori terra e destinato a laboratorio sito a piano terra ed abitazione al piano primo composta da cucina e camera accessibili tramite scala esterna e balcone, oltre a porzione di sottotetto non abitabile, entrostante terreno pertinenziale distinto in mappa al C.T. F. 4 n. 367 posto alle coerenze: cortile e fabbricato di cui al mappale n. 409, mappali n. 171-168-137e 138 tutti del F. 4 di Vaie.

Porzione di fabbricato rurale sito in comune di Vaie - Via Roma sn, edificato a due piani fuori terra e composto da locale deposito al piano terra e dall'ex fienile al piano primo, ora tramezzato in cui è stato ricavato un bagno con disimpegno oltre a porzione di fienile grezza, entrostante terreno distinto in mappa al C.T. F. 4 n. 137 di mq. 58, posto alle coerenze: cortile e fabbricato di cui al mappale n. 367, mappali n. 168-273-139 e 138 tutti del F. 4 di Vaie.

Area rurale (porzione di cortile) sita in comune di Vaie e accessibile dal passaggio privato interno di Via Roma e meglio distinto in mappa al C.T. F. 4 n. 207 della superficie di mq. 17, posto alle coerenze mappali n. 241-142-420-158 e 157 tutti del F. 4 di Vaie.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- **foglio 4 particella 367 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 22 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 48/b, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- **foglio 4 particella 367 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 60,68 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 48/b, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex F.4 n.367 Ente Urbano di mq. 44, già mapp. 136
- **foglio 4 particella 137** (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato Rurale, superficie 58, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- **foglio 4 particella 207** (catasto terreni), qualita/classe Area Rurale, superficie 17, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- **foglio 4 particella 409** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 48, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ex F. 4 n. 409 Ente Urbano di mq. 104 da soppressione n. 246-306

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



Vista fabbricato residenziale 1a - Vaie



Vista fabbricati 1b - 2 - 3 - Vaie

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sacra di San Michele.



Estratto di mappa con localizzazione immobili - Vaie



Vista satellitare del contesto

SERVIZI

municipio
farmacie
scuola elementare
supermercato
negozi al dettaglio
spazi verde



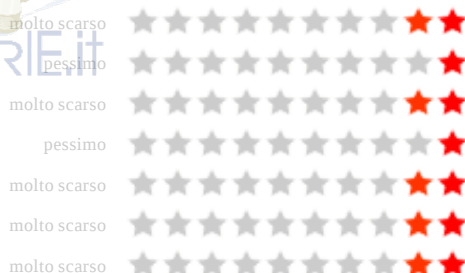
COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 km (Borgone di Susa)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzioni di fabbricati finitimi ed aventi caratteristiche ex rurali elevati a due piani f.t. e tutti accessibili dal cortile/passaggio privato interno di Via Roma, oltre ad modesta porzione di area urbana, ubicata nel cortile.

La prima porzione residenziale (fabbricato principale) ubicata al civico n. 48 è costituita da **due corpi fabbrica entrostanti il mappale n. 409**, che si elevano a due piani fuori terra oltre alla cantina posta al piano seminterrato della porzione a nord e due sottotetti. **La seconda porzione**, ubicata al civico n. 48/b, risulta adiacente alla prima e meglio **distinta in mappa al n. 367**, anch'essa su due livelli oltre sottotetto con area pertinenziale di cortile. **La terza porzione**, sempre adiacente alle prime due e **distinta in mappa al n. 137**, risulta ancora essere un fabbricato rurale (privo dei requisiti di ruralità ma non ancora censito al catasto fabbricati). **L'area rurale distinta in mappa al n. 207** di 17 mq. si trova nelle vicinanze dei fabbricati, è posta al termine del cortile e passaggio privato che serve anche altre abitazioni ed è a tutti gli effetti una porzione di cortile esclusivo.

Le strutture dei fabbricati sono principalmente in muratura portante costituite da muri in pietra e orizzontamenti misti con volte in laterizio e in parte a solaio piano con voltini in laterocemento o in legno. Le coperture di tutti le porzioni di fabbricati sono a doppia falda in legno e tegole in cemento. Tutti gli involucri esterni sono privi di isolamento. Le facciate esterne sono in parte intonacate e in parte si presentano al rustico con pietra a vista. I balconi sono in legno con scale esterne in muratura con ringhiere metalliche lavorate.

Trattasi di fabbricati con impianto originale edificato verosimilmente a fine '800 o nei primi decenni del '900, con caratteristiche di fabbricato ex rurale con porzioni modestamente ristrutturate in epoca non recente.

Nel complesso si presentano in scarso stato conservativo e di manutenzione.

Le unità immobiliari in oggetto hanno una sola aria con affaccio diretto cortile o sui balconi sempre attestati sul cortile interno/passaggio.

Gli interni hanno finiture modeste che risalgono a ristrutturazioni parziali avvenuta in epoca non recente, nel complesso si presentano in scarse condizioni conservative e di manutenzione. I serramenti sono di diversa fattura in alluminio o legno, oltre ad alcuni coevi all'epoca costruttiva, privi di vetro camera.

L'impianto di riscaldamento è presente solo nella porzione nord del fabbricato residenziale ubicato al civico n.48 ed è costituito da termo stufa a legna con sistema di distribuzione a radiatori. L'Acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico a servizio del bagno posto nel coprpo frontistante. L'impianto elettrico è del tipo misto sottotraccia ed esterno con frutti comuni. E' presente un impianto TV e non vi sono altri impianti speciali. Anche gli impianti nel complesso risultano essere poco efficienti ed in pessimo stato di manutenzione. Non mi sono state consegnate le dichiarazioni di conformità.

Attestato di Prestazione energetica non presente.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Residenziale PT-P1 porzione 1	90,00	x	100 %	=	90,00
Accessori porzione 1 (cantina, balconi)	35,00	x	20 %	=	7,00
Laboratorio PT porzione 2	30,00	x	35 %	=	10,50
Residenziale P1 porzione 2	30,00	x	100 %	=	30,00
Porzione fabbricato rurale PT-P1	60,00	x	35 %	=	21,00
Area rurale (porzione cortile)	17,00	x	10 %	=	1,70
Totale:	262,00				160,20



Rilievo fabbricati in Comune di Vaia - Planimetria PS1 - PT

Rilievo fabbricati in Comune di Vaia - Planimetria P1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili in oggetto si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, conservazione, finiture e dotazioni impiantistiche, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e considerato l'andamento di mercato con particolare riferimento a compravendite avvenute in zona nel Comune di Vaia, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Sulla base delle indagini di mercato svolte e quanto sopra riportato, si ritiene che il valore unitario medio applicabile per l'immobile in oggetto sia quantificabile in 250,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,20	x	250,00	=	40.050,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.050,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.050,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio della stima sintetico-comparativa, stabilendo il più probabile valore di mercato applicandolo alla superficie commerciale, basandosi altresì su recenti transazioni per immobili simili trasferiti in zona e/o sulle richieste di mercato ricavate dalle indagini svolte presso mediatori professionali, consultando in rete comparabili simili e verificando le quotazioni delle principali banche dati (OMI, Borsino Immobiliare, FIMAA, etc.).

Al prezzo unitario così ricavato, comprensivo di tutto quanto in accessorio possa in evenienza sussistere, sono poi stati applicati coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Susa, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Vaie, agenzie: della zona (Condove, S. Antonino di Susa), osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate, OICT, Borsini immobiliari, etc., ed inoltre: ricerca comparabili con transazioni avvenuta in zona per beni simili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	160,20	0,00	40.050,00	40.050,00
				40.050,00 €	40.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 600,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 500/2020

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

rustico a VILLAR FOCCHIARDO Via Banda sn, frazione Banda, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato ex rurale (ora deposito) sito in Comune di Villar Focchiardo - Borgata Banna n.9, composto da unico locale (ex fienile) meglio distinto in mappa al **C.T. F. 8 n. 96 sub. 4 graffato alle particelle n. 97 sub. 6 e n. 98 sub. 5**, posto al piano primo di un fabbricato più esteso edificati a due piani fuori terra e posto alle coerenze generali: affaccio su area libera mappali n. 514 -99 e 98, porzione di fabbricato distinto con il n. 102, mappali n. 513 e 516 tutti del F. 8 di Villar Focchiardo, così composto: al piano primo (secondo fuori terra) unico locale di deposito (ex fienile) accessibile con scala esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- **foglio 8 particella 96 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: Borgata Banda, 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1500.

B

terreno agricolo a VILLAR FOCCHIARDO Via Banda sn, frazione Banda, della superficie commerciale di **437,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno Agricolo sito in comune di Villar Focchiardo - nei pressi della Borgata Banna e meglio distinto in mappa al **C.T. F. 8 n. 276 - Bosco ceduo** della superficie di mq. 437, posto alle coerenze: mappali n. 74-75-76-275 e 270 tutti del F. 4 di Villar Focchiardo.

Identificazione catastale:

- **foglio 8 particella 276** (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo cl. 2°, superficie 437, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma regolare, un'orografia montagnoso, una tessitura prevalente ghiaioso, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco ceduo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagni, il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	515,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

€. 3.400,00

Data della valutazione:

04/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In occasione del sopralluogo e dalle dichiarazioni degli eredi dell'esecutata, mi è stato riferito che sia il deposito in Borgata Banda che il terreno (bosco ceduo) sono liberi da occupazioni/locazioni in essere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

C'è corrispondenza tra le certificazioni ipotecarie e le verifiche ipotecarie ventennali fatte in occasione della presente relazione.

Dalle informative ricevute presso l'Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, si è appurato che per la cancellazione delle formalità di pregiudizio elencate qui di seguito occorre considerare un costo pari a € 600,00 circa (€ 294,00 per l'ipoteca giudiziale e € 294,00 per il pignoramento), oltre agli oneri concernenti la prestazione professionale di consulenza.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Successivamente al pignoramento e alla data del 30.01.2023, non risultano altre vicende.

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:

Atto amministrativo, stipulato il 24/05/2013 a firma di Ministero Beni Culturali ai nn. 151/13 di repertorio, trascritto il 29/08/2013 a S.P.I. di Susa ai nn. 6121/4600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione vincolo legale.

La formalità è riferita solamente a immobile F. 8 n. 96/4 - 97/6 e 98/5 tra gli altri

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/01/2015 a firma di Tribunale di Torino ai nn. 984 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a S.P.I. di Susa ai nn. 74/10, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 18.000,00.

Importo capitale: 7.459,84.

Grava per l'intero sui beni in VILLAR FOCCHIARDO: CF F. 8 n° 96/4 - 97/6 - 98/5 graff. C/2 mq. 65 CT F. 8 n° 276 mq. 437

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/07/2020 a firma di Uff. giudiziario Corte d'Appello Torino ai nn. 9435 di repertorio, trascritta il 13/08/2020 a S.P.I. di Susa ai nn. 5166/4023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare -

Verbale pignoramento immobili.

Grava per l'intero sui beni in VILLAR FOCCHIARDO: CF F. 8 n° 96/4 - 97/6 - 98/5 graff. C/2 mq. 65 CT
F. 8 n° 276 mq. 437

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

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

Ulteriori avvertenze:

Vincolo legale a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Trascrizione n. 6121/4600 del 29.08.2013 vedi elenco formalità e gravami) - BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL PIEMONTE; CONSIDERATO CHE L'IMMOBILE, SITO IN PROVINCIA DI TORINO, COMUNE DI VILLA FOCCHIARDO, BORGATA!BANDA, STATO OGGETTO DEL SEGUENTE PRECEDENTE PROVVEDIMENTO DI TUTELA: EX L 1089/1939, EMANATO CON!NOT. MIN. DEL 04.02.1946 E TRASCRITTO IN DATA 21.03.1946 AI NN. 576/562 E 577/563, RIGUARDANTE LA "CERTOSA DI BANDA, SOFFITTI DIPINTI, DECORAZIONI INTERNE E CAPPELLA VISTA LA NOTA PROT. 14194 DEL 30/05/2012 CON LA QUALE LA SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI PER LE PROVINCE DI TORINO, ASTI,CUNEO, BIELLA E VERCELLI HA PROPOSTO A QUESTA DIREZIONE REGIONALE IL RINNOVO DEL PROCEDIMENTO DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 128 COMMA 3, DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO AL C.F. FG. 8 PART. B, 96, 97, 98,.... (seguono altri beni...)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del pignoramento e a seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente, **gli immobili in oggetto risultano essere in piena proprietà dell'esecutata (di cui si segnala il decesso in Torino il 23.07.2022)** così come meglio specificato nei punti successivi della presente perizia. In occasione del sopralluogo gli eredi mi hanno riferito che **non è ancora stata perfezionata la denuncia di successione.**

Dalle verifiche espletate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I., **risulta essere osservata la continuità delle trascrizioni di cui all'Art. 2650 c.c.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 23/06/2009), con atto stipulato il 23/06/2009 a firma di Notaio Giovanni Schettino ai nn. 97451/13885 di repertorio, trascritto il 20/07/2009 a S.P.I. di Susa ai nn. 6386/4619.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F. 8 n. 96 sub.4 - n. 97 sub. 6 n. 98 sub 5 graffati - C.T. F. 8 n. 276.

Rog. Not. Giovanni Schettino del 23/6/09 rep. 97451/13885 DIVISIONE tra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** : a quest' ultima venne assegnato il "LOTTO QUARTO" comprendente per 1/1: VILLAR FOCCHIARDO CF F.8 n° 96/4-97/6-98/5 graff. C/2 mq. 65 CT F.8 n° 276 mq. 437

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***



per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/1986 fino al 04/06/2005), con atto stipulato il 28/06/1986 a firma di Notaio Aldo Annese ai nn. 53606/23446 di repertorio, registrato il 15/07/1986 a Susa ai nn. 760, trascritto il 15/07/1986 a Conservatoria di Susa ai nn. 3610/2955.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F.8 n. 96 sub.1 - n. 98 sub. 2 - n. 97 sub. 2.

Al defunto: - *** DATO OSCURATO *** nato il 29/6/53 a Villar Focchiardo tali diritti pervennero con: a) circa CF F.8 n° 96/4-97/6-98/5 graff., per acquisto: - tr.3610-2955 /15-7-1986 rog. Not. Aldo Annese del 28/6/86 rep. 53606/23446 reg. Susa 15/7/86 n° 760 *** DATO OSCURATO *** , celibe, acquisto' in piena proprietà da *** DATO OSCURATO *** VILLAR FOCCHIARDO CT F.8 n° 96 sub.1 porz. FR senza superficie, con diritto al forno mapp. 104 CT F.8 n° 98 sub.2 porz. FR senza superficie, con diritto al forno mapp. 104 CT F.8 n° 97 sub.2 porz. FR senza superficie, con diritto al forno mapp. 104 CT F.8 n° 95 mq. 40 corte Compresa nella vendita la quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili degli stabili F.8 n° 96-97-98, che per legge, uso, destinazione e consuetudine sono da ritenersi tali.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 07/10/1996 fino al 16/11/2000), trascritto il 02/02/1998 a Conservatoria di Susa ai nn. 501/403.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F. 8 n. 276.

Ai comparenti alla divisione: pervenne con successione in morte di *** DATO OSCURATO *** nata il 2/4/1915 a San Giorgio, deceduta il 7/10/96 Devoluta per legge in parti uguali ai 4 figli e alla nipote - tr.501-403 / 2-2-1998: - *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** Cadde in success. l' intero spettante alla defunta: VILLAR FOCCHIARDO CT F. 8 n° 276 mq. 437

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 16/11/2000 fino al 15/12/2000), con atto stipulato il 16/11/2000 a firma di Notaio Giovanni Schettino ai nn. 68006 di repertorio, trascritto il 12/12/2000 a S.P.I. di Susa ai nn. 8767/6312.

Il titolo è riferito solamente a C.T. F. 8 n. 276.

Atto rog. Not. Giovanni Schettino del 16/11/2000 rep.68006 trascritto il 15/12/2000 ai n° 8767/6312, cui seguì RETTIFICA della nota trascritta il 23/1/2006 n° 703/538 DIVISIONE tra *** DATO OSCURATO *** con cui venne assegnato ad Aldo per 1/1: VILLAR FOCCHIARDO CT F.8 n° 276 mq. 437

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/5, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2000 fino al 23/06/2009), con atto stipulato il 16/11/2000 a firma di Notaio Giovanni Schettino ai nn. 68006 di repertorio, trascritto il 15/12/2000 a Conservatoria di Susa ai nn. 8766/6311.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F. 8 n. 276.

Rog. Not. Giovanni Schettino del 16/11/2000 rep.68006 - tr.8766-6311 il 15-12-2000 Tomassone Aldo acquisto' da *** DATO OSCURATO *** diritti pari ad 1/5 ad essa spettanti su: VILLAR FOCCHIARDO CT F.8 n° 276 mq. 437

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 04/06/2005 fino al 23/06/2009), registrato il 15/03/2006 a Ufficio del Registro di Susa ai nn. 98 vol. 853, trascritto il 06/07/2006 a S.P.I. di Susa ai nn. 6996/4741.

Il titolo è riferito solamente a C.F. F. 8 n. 96 sub. 1-2, n.97 sub. 1-2-3-4, n.98 sub. 1-2-3 graffati.

Successione *** DATO OSCURATO *** nato il 29/6/53 a Villar Focchiardo, deceduto il 4/6/05; den. succ. pres. Uff. Reg. Susa 15/3/06 reg. n° 98 vol. 853. Devoluta in parti uguali alle 2 sorelle/1 fratello ed alla nipote: - *** DATO OSCURATO *** - *** DATO OSCURATO *** Cadde in success. l' intero spettante al defunto: VILLAR FOCCHIARDO CF F.8 n° 96 sub.1-2, 97 sub.1-2-3-4, 98 sub.1-2-3 graff. C/2 mq. 90 CT F.8 n° 409 mq. 482 CT F.8 n° 276 mq. 437 "Accettazione Tacita di Eredità" rog. Not. Giovanni Schettino del 23/6/09 rep. 97451/13885, trascritta il 4/8/2021 n° 6964/5453.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In merito alla pratiche edilizie lo scrivente fa presente che l'esito dell'accesso agli atti presso l'archivio edile di Villar Focchiardo ha dato esito negativo, in quanto non sono emersi titoli autorizzativi prettamente riferiti all'immobile in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante non variante n. 2 alla Variante Generale del vigente P.R.G.C approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 29.12.2015, l'immobile ricade in zona Na 1 - Nuclei agricoli. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 22/2 ARTICOLO 22/2 DENOMINAZIONE CODICE Nuclei Agricoli NA Caratteri dell'area Insediamenti di origine agricola Obiettivi del Piano Recupero e riqualificazione in attività residenziali Destinazioni d'uso A2, A5, R1, R2 (art.10) C1, C3, T1, T2, S2, S4 - Tipi d'intervento a), b), c), d), h) (art.9) Modalità d'attuazione Diretta (art.4) Indici Urbanistici ed Edilizi Esistenti PRESCRIZIONI PARTICOLARI 1) In caso di ristrutturazione edilizia è ammesso il cambio di destinazione in residenza e terziario dei volumi esistenti anche ai sensi del prec. art. 21, 4° c. 2) Per gli edifici esistenti a destinazione residenziale è ammesso l'ampliamento del 20% fino al massimo di mc. 100 a condizione che non siano occupati spazi pubblici, di uso pubblico e consortili; tali ampliamenti sono ammessi una tantum solo se non risultano utilizzabili volumi ex agricoli recuperabili a scopo abitativo. 3) Sono ammesse variazioni delle altezze interne dei locali per raggiungere i limiti di legge e conseguentemente le variazioni della quota di colmo del tetto per un max di mt. 1 senza variarne la pendenza e conservandone i caratteri tipologici in deroga ai volumi. 4) Negli interventi ammessi dovranno essere riproposte tipologie coerenti con l'ambiente originale con l'eliminazione delle superfetazioni. Negli interventi di rifacimento e/o sostituzione della copertura degli edifici è prescritto il mantenimento della copertura in "lose" qualora tale tipologia risulti prevalente nell'intorno dell'edificio stesso, al fine di conservarne l'uniformità tipologica ed i valori ambientali e paesistici; in caso contrario, è consentito il rifacimento della, copertura anche con tipologie e materiale diverso costituito da elementi di tipo piano di colore grigio e con pezzatura assimilabile a quella delle lose tradizionali. 5) Nei nuclei siti in aree a rischio idrogeologico di classe III, IIIa, IIIb sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dal prec.art.12/8. 6) Per i bassi fabbricati e tettoie pertinenziali vale quanto previsto dall'art. 15 e 15 /bis delle NTA. 7) Arredi da giardino previsti dall'art. 17/bis della NTA.. Art. 13 - VINCOLI AUTORIZZATIVI 13/1 - BENI CULTURALI 1. Il P.R.G.C. individua come beni culturali gli edifici e le aree vincolate in cartografia e al successivo art.22/3. 2. Detti beni ai sensi dell'art. 24, 4° c., lettera a) e 8° c. lettera b) della L.R 56/77 come modificata dalla L.R 3/2013 e dalla L.R. 17/2013 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo. 3. Sia per gli edifici quanto per le aree di pertinenza è prescritto, in caso d'intervento, l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso coerente di materiali idonei oltre che la cura dei particolari costruttivi. 4. Gli interventi sugli immobili del presente articolo ove non sussistano vincoli che prescrivano le autorizzazioni ex D. Lgs. 42/04 parte 2°, sono comunque soggetti alle procedure di cui alla L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013, art. 49, ultimo comma. 13/4 - VINCOLO IDROGEOLOGICO 1. Il P.R.G.C. conferma il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n.° 3267 cartografato alle tavv. P2. 2. Oltre agli interventi ammessi dagli artt. 1 e 2 della L.R. 45/89, in dette aree possono essere attrezzate apposite superfici di uso pubblico per sosta con arredi fissi e mobili quali: fontane, tavoli, panche. 3. Sono altresì realizzabili strade agroforestali di servizio prive di pavimentazione con la sezione minima del successivo art.14, 6° c. Tali strade possono essere dotate di accesso controllato dal Comune e riservate ai mezzi di servizio pubblico e dei coltivatori dei fondi agricoli. 4. Gli interventi ammessi sono assoggettati alle procedure prescritte dalla L.R.45/89.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito al terreno agricolo C.T. F. 8 n. 276 vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica

richiesto e allegato alla presente relazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010 n. 78 – D.L. 50/1017 e s.m.e i.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLAR FOCCHIARDO VIA BANDA SN, FRAZIONE BANDA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a VILLAR FOCCHIARDO Via Banda sn, frazione Banda, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato ex rurale (ora deposito) sito in Comune di Villar Focchiardo - Borgata Banna n.9, composto da unico locale (ex fienile) meglio distinto in mappa al **C.T. F. 8 n. 96 sub. 4 graffato alle particelle n. 97 sub. 6 e n. 98 sub. 5**, posto al piano primo di un fabbricato più esteso edificati a due piani fuori terra e posto alle coerenze generali: affaccio su area libera mappali n. 514 -99 e 98, porzione di fabbricato distinto con il n. 102, mappali n. 513 e 516 tutti del F. 8 di Villar Focchiardo, così composto: al piano primo (secondo fuori terra) unico locale di deposito (ex fienile) accessibile con scala esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- **foglio 8 particella 96 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: Borgata Banda, 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1500.



Vista generale esterna del fabbricato - B.ta Banda n. 9

Vista interna del deposito - Piano Primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Certosa di Banda). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Orsiera Rocciavrè.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km (Borgone di Susa)

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

molto scarso ★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

pessimo ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★★★★★★★

servizi:

pessimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di fienile, ora locale di deposito ubicato al piano primo del fabbricato facente parte del complesso denominato Certosa-Grangia di Banda, elevato a due piani f.t. e accessibile dalla scala esterna attestata sulla mezzaria della manica. Trattasi di fabbricato storico di antico impianto il cui nucleo storico risalente ad epoca Medievale, quale antica grangia che fungeva da casa bassa e granaio monastico del limitrofo Monastero di Monte Benedetto, dove intorno al 1500 si trasferì la comunità monastica.

L'attuale deposito conserva le caratteristiche di ex fabbricato rurale e si presenta completamente allo stato grezzo, con muratura perimetrale in pietra a vista. L'accesso è garantito da una scala posticcia in metallo addossata alla muratura perimetrale ed appoggiata sul pianerottolo di altra rampa in muratura che garantisce gli accessi dei locali adiacenti. La copertura è costituita da orditura in legno e manto in lose. Il solaio è a volta con travi lignee sull'estradosso che verosimilmente accoglievano una pavimentazione in assito.

Il fabbricato è completamente privo di impianti di qualunque tipo. Le aperture esistenti sono prive di serramenti. Nel complesso il locale ed in generale il fabbricato si presenta in scarso stato conservativo e di manutenzione.

L'immobile è gravato da vincolo idrogeologico e vincolo Beni culturali tutelati ai sensi D.Lgs 490/99 Titolo I.

Attestato di Prestazione energetica non presente.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in lose con coibentazione in assente

mediocre ★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in pietra

mediocre ★★★★★★★★

copertura: doppia falda costruita in legno

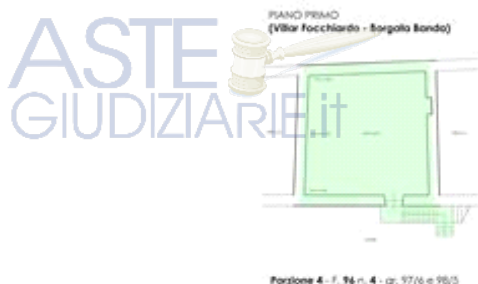
mediocre ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	78,00				78,00



Rilievo deposito P1 - Villar Focchiardo Fr. Banda



Planimetria Catastale F. 8 n. 96 sub. 4 graff.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili in oggetto si ritiene opportuno applicare il metodo di stima a corpo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione, essendo la zona priva di comparabili significativi.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, conservazione, finiture e dotazioni impiantistiche, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.500,00

BENI IN VILLAR FOCCHIARDO VIA BANDA SN, FRAZIONE BANDA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a VILLAR FOCCHIARDO Via Banda sn, frazione Banda, della superficie commerciale di **437,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno Agricolo sito in comune di Villar Focchiardo - nei pressi della Borgata Banna e meglio distinto in mappa al **C.T. F. 8 n. 276 - Bosco ceduo** della superficie di mq. 437, posto alle coerenze: mappali n. 74-75-76-275 e 270 tutti del F. 4 di Villar Focchiardo.

Identificazione catastale:

- **foglio 8 particella 276** (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo cl. 2°, superficie 437, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma regolare, un'orografia montagnosa, una tessitura prevalente ghiaiosa, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco ceduo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagni, il terreno



Vista satellitare con localizzazione del terreno



Estratto di mappa con localizzazione terreno F. 8 n. 276

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Certosa di Banda). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Orsiera Rocciavré.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 7 Km (Borgone di Susa)

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno agricolo si trova nelle vicinanze della borgata Banda, ha un'orografia prettamente montana di versante con modesta acclività e con tessitura prevalentemente ghiaiosa. Sono presenti castagni da frutto di varietà autoctona di medio alto fusto. Si raggiunge dalla radura posta alla sinistra della strada che raggiunge la borgata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bosco ceduo	437,00	x	100 %	=	437,00
Totale:	437,00				437,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore attuale degli immobili in oggetto si ritiene opportuno applicare il metodo di stima a corpo in quanto maggiormente rappresentativo per questa valutazione, essendo la zona priva di comparabili significativi.

Per l'attribuzione del valore sono state prese in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, conservazione, finiture e dotazioni impiantistiche, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù attive e passive e dati metrici. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio della stima a corpo, stabilendo il più probabile valore di mercato applicandolo alla superficie commerciale, non potendosi basare su altre transazioni per immobili simili trasferiti in zona e/o sulle richieste di mercato ricavate dalle indagini svolte presso mediatori professionali.

Al prezzo unitario così ricavato, comprensivo di tutto quanto in accessorio possa in evenienza sussistere, sono poi stati applicati coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche

dell'immobile oggetto della presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Susa, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Villar Focchiardo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	78,00	0,00	3.500,00	3.500,00
B	terreno agricolo	437,00	0,00	500,00	500,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 600,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.400,00

data 04/02/2023

il tecnico incaricato
PATRIK LOSANO