

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esec. Imm.

Giudice Dott. Moroni

R.G 605/2020

Attore: xxx

Convenuti: yyy

zzz

(ID 60)

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Sommario

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| a) Individuazione dei beni.....                            | 2 |
| b) Titolarità e cronistoria .....                          | 2 |
| c) Formalità, vincoli, oneri e pesi .....                  | 3 |
| Formalità pregiudizievoli (aggiornate al 24/09/2021) ..... | 3 |
| d) Stato di occupazione e di possesso.....                 | 4 |
| e) Descrizione dell'immobile .....                         | 4 |
| f) Regolarità edilizia – urbanistica e catastale.....      | 7 |
| Regolarità catastale .....                                 | 8 |
| g) Attestato prestazione energetica .....                  | 8 |
| h) Spese condominiali e procedimenti giudiziali .....      | 8 |
| i) Stima .....                                             | 9 |

Il perito

Arch. Cristina Ginepro



Con l'atto del 10/09/2020, rep. 10970 xxxx., rappresentato e difesa dagli avv. xxxx del foro di Torino, procedeva al pignoramento dell'immobile oggetto della presente di proprietà di yyy e zzz. Con provvedimento del 30/06/2021 il G.E. nominava la sottoscritta arch. Cristina Ginepro, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 8516 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino al n.863, con studio sito in Torino, via Angelo Sismonda 7, di rispondere al quesito depositato in atti.

**a) Individuazione dei beni**

L'immobile è sito nel Comune Torino (TO), via Monte Cimone n. 17.

Si tratta di un appartamento al terzo piano senza ascensore, ad uso abitativo e composto di: ingresso, soggiorno con cucinino, camera da letto, cabina armadio, bagno e cantina al piano interrato.

L'immobile è colorato in giallo nella planimetria allegata sotto la lettera A all'atto ricevuto dal Notaio Carmelo Ceraolo di Torio del 13/03/2001, rep. 150018/17463.

E' posto alle coerenze: cortile, stabile di via Monte Cimone 19, via Monte Cimone, altro alloggio, pianerottolo e vano scala.

La cantina è colorata in giallo nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria (e identificata con il n. 7 nella planimetria del regolamento di condominio infra detto); posta alle coerenze: corridoio comune, stabile di via Monte Cimone 19, sottosuolo di via Monte Cimone, altra cantina.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Torino (TO), via Monte Cimone n. 17, piano 3:

❖ Foglio 1232, n. 506, sub 8, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 63 mq (escluse aree scoperte 62 mq), rendita € 271,14.

Esattamente intestato a:

yyy, nato in ... il ..., cod. fisc. ...

zzz, nata in ... il ..., cod. fisc. ...

Proprietari in regime di comunione dei beni.

**b) Titolarità e cronistoria**

L'immobile è in piena proprietà di:

yyy, nato .... il ..., cod. fisc. ...

zzz, nata a ... il ..., cod. fisc. ...

Gli esecutati hanno acquistato l'immobile in regime di comunione dei beni con atto di compravendita rogito notaio Volpe di Torino del 17/06/2011, rep. 110783/43849, trascritto a Torino 1 in data 22/06/2011, ai nn. 24308/16182 da sss, nata a Torino il 26/12/1973, cod. fisc. ...

III e sss hanno acquistato la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno da fff (nata a ..., cod. fisc. ... I), aaa (nato a Torino il ..., cod. fisc. ...) e ppp (nato a Torino il ..., cod. fisc. ...), con atto di compravendita rogito Ceraolo Carmelo del 13/03/2001, rep. 150018, trascritto in data, 19/03/2001 ai nn. 10656/6720.

sss ha acquistato la quota di  $\frac{1}{2}$  da IIII (nato a Torino il ... cod. fisc. ....), con atto tra vivi di cessione di diritti reali a titolo oneroso, rogito notaio Ceraolo Carmelo di Torino, rep. 154539 del 19/10/2001, trascritto in data 26/10/2001 rg 43198/29183;

fff, aaa e ppp hanno ereditato la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'immobile da mmm (nato a ... il ..., cod. fisc. ....), deceduto a Torino il 18/03/1989, dichiarazione di successione registrata a Torino il 16/06/1989 al n. 5 vol. 6263; accettazione di eredità a rogito Ceraolo Carmelo di Torino del 13/03/2001, rep. 150018; trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 19/03/2001, rep. 10655/6719.

mmm e fff hanno acquistato in comunione dei beni ed in parti uguali l'immobile da mmm (nata a ... il ..., cod. fisc. ...) con atto rogito Notaio Domenico Picca di Torino in data 28/03/1972, rep. 5793, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 3, in data 26/04/1972, ai nn. 21717/16474.

*I documenti ex art. 567 cpc corrispondono a quelli effettivi.*

c) Formalità, vincoli, oneri e pesi

Formalità pregiudizievoli (aggiornate al 24/09/2021)

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno da cancellare:

- Ipoteca Volontaria (capitale € 115.000,00, totale € 172.500,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Giuseppe Volpe, Rep. 110784/43850 del 17/06/2011, Iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 22/06/2011, ai nn. 24309/4184 a favore ... e contro gli esecutati sull'immobile in oggetto per l'intero.
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 02/10/2020, nn. 31988/23012 (Repertorio 10970 del 10/09/2020) a favore xxx e contro gli esecutati sull'immobile per l'intero.

VINCOLI e ONERI (condominiali, edilizi/urbanistici, storico/artistici) opponibili all'acquirente

Non sono presenti vincoli storico artistici o ambientali.

Il regolamento di condominio, per le cui prescrizioni si rimanda all'allegato, è stato depositato con atto del notaio Alberto Zamparelli di Torino in data 26/01/1978, rep. 77403/7506. Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 21/02/1978 ai nn. 4429/3909.

Si evidenzia che è presente una servitù attiva di passaggio carraio sull'ingresso di via Postumia

41/a di proprietà dello stabile di via Monte Cimone 15 per l'accesso al proprio cortile. L'uso del cancello carraio di via Postumia è consentito per casi di emergenza e per l'asportazione delle immondizie.

Lo stabile ha impianto di riscaldamento centralizzato in comune con lo stabile di via Monte Cimone 15 pertanto le apparecchiature relative (ad eccezione di tubazioni e radiatori) sono in comune con il predetto stabile.

#### Censo livello e uso civico

I beni pignorati, dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II., presso il Catasto e presso il database del Sistema Piemonte non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

#### d) Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 02/09/2021 ho verificato che l'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

#### e) Descrizione dell'immobile

L'immobile pignorato è un appartamento facente parte del condominio di via Monte Cimone n. 17 a Torino (TO), nel quartiere Pozzo Strada e nella Microzona Aereonautica/Parella.

Si tratta di una zona della periferia ovest della città caratterizzata da un'edilizia di recente costruzione (seconda metà del Novecento) ed in discrete condizioni di manutenzione.

L'edificio di cui l'immobile è parte è stato realizzato negli anni Sessanta e si presenta elevato a cinque piani fuori terra.

La struttura è un cemento armato con tamponamenti in muratura; la facciata è in parte rivestita in piastrelline di mosaico e in parte in clinker. Il piano terra ha un rivestimento in pietra.

Lo stabile si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, in particolare sono presenti alcuni elementi di degrado dei sotto balconi; tuttavia, si evidenzia che il condominio ha deliberato la volontà di procedere agli interventi di manutenzione della facciata aderendo al Bonus facciate con la detrazione fiscale del 90% e sta valutando di effettuare ulteriori lavori di ristrutturazione con le agevolazioni fiscali legate alla detrazione del 110 %.



Immagine 1: foto dell'immobile.

L'appartamento pignorato è sito al piano terzo (4° fuori terra), senza ascensore. L'accesso avviene da pianerottolo condominiale.

Il collegamento tra i piani avviene da una scala a doppia rampa con gradini rivestiti in lastre di marmo.

L'immobile è composto di: ingresso, soggiorno con cucinino, bagno, camera, cabina armadio, due balconi e cantina di pertinenza al piano interrato.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari e di vasca da bagno grande;

Il riscaldamento è centralizzato; l'alloggio è dotato di radiatori con termovalvole e ripartitori per la suddivisione individuale dei consumi.

L'acqua calda sanitaria è alimentata dalla caldaia posta sul balcone lato cortile.

I serramenti esterni sono originari dell'epoca di costruzione: in legno verniciato bianco e con vetri singoli. I serramenti interni sono di recente fattura in laminato effetto legno.

L'appartamento presenta un'altezza interna di circa 290 cm

Si tratta di un appartamento in discrete condizioni di manutenzione.

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza. Si riferisce che l'esecutato occupa la cantina 2 indicata nella planimetria del reg. di Condominio e di seguito rappresentata. La cantina di proprietà così come si evince dall'atto di provenienza è la n. 7 indicata in giallo nella planimetria che segue (estratta dalla planimetria del Regolamento di Condominio). La cantina è correttamente rappresentata sulla scheda catastale.

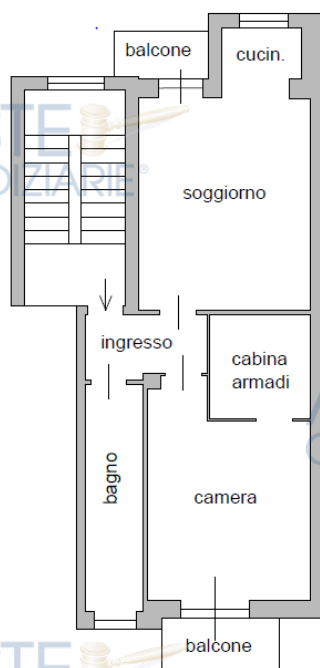


Immagine 2: rappresentazione grafica dell'immobile

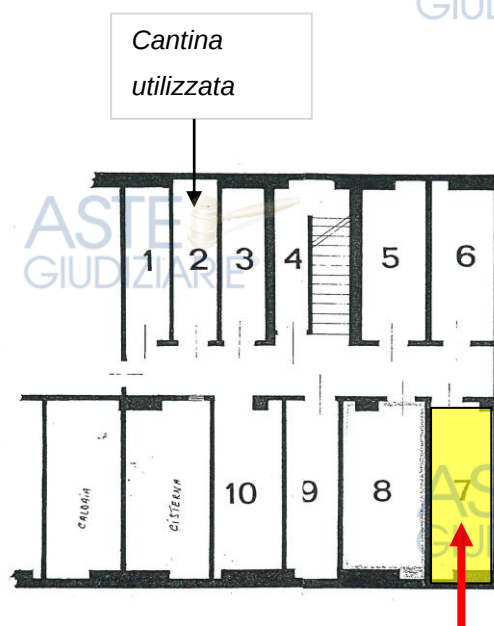


Immagine 3: estratto della planimetria allegata al Regolamento di condominio con indicazione della cantina acquistata e della cantina utilizzata.

La superficie lorda dell'immobile (muri inclusi) e la superficie commerciale e la superficie totale dell'immobile sono di seguito indicate.

|                             | superficie<br>lorda (muri<br>inclusi) mq | coeff. | superficie<br>commerciale<br>mq |
|-----------------------------|------------------------------------------|--------|---------------------------------|
| appartamento                | 62                                       | 1      | 62                              |
| balconi                     | 5                                        | 0,25   | 1,25                            |
| cantina                     | 12                                       | 0,2    | 2,4                             |
| <b>TOTALE (arrotondato)</b> | <b>79</b>                                |        | <b>66</b>                       |

f) Regolarità edilizia – urbanistica e catastale<sup>1</sup>

Secondo il PRG del comune di Torino l'immobile è in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 e in area Misto M1.

Il piano definisce "zone urbane consolidate" l'insieme delle aree edificate con precedenti piani nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Area M1 34 Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa. 35 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1). A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

Negli allegati alla presente relazione si riportano l'estratto di prgc e delle norme tecniche di attuazione.

<sup>1</sup> La legge punisce le irregolarità edilizie con sanzioni civili, amministrative e penali. Le sanzioni civili e amministrative, diversamente da quelle penali, possono ricadere anche sull'acquirente di un immobile irregolare.

Per i casi di irregolarità lievi non sono previste sanzioni civili e quelle amministrative prevedono generalmente solo una sanzione.

La irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incommerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti di compravendita aventi ad oggetto immobili abusivi. Si tratta di una sanzione pesante perché impedisce all'acquirente di rivendere l'immobile a terzi (la vendita di immobili incommerciabili è possibile solo giudiziarmente per soddisfare i creditori).

Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono *commerciabili* quando sono stati realizzati prima del 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o almeno in modo sostanzialmente conforme al titolo ottenuto. Gli immobili si definiscono invece *regolari* o *conformi* quando appaiono esattamente *conformi* alle norme vigenti all'epoca della costruzione, ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità. Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità così dette minori costituiscono un insieme aperto che può riguardare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluente.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire la commerciabilità, ma non la regolarità nel senso più ampio che il termine può far intendere.

Nel caso l'immobile fosse ritenuto incommerciabile invece l'aggiudicatario, per poterlo a sua volta vendere, dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso tale.

Il possesso di tutte le caratteristiche che rendono l'immobile idoneo all'uso per cui è stato realizzato è invece dimostrato dal certificato di agibilità. Si tratta di un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziate.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, ma non sono mai estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.

Lo stabile di via Monte Cimone 15-17 è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

Licenza edilizia n. 1862 del 1962 (protocollo 1958 n. 138).

La licenza abitabilità è stata rilasciata al n. 172, in data 28/03/1973 (la licenza di abitabilità riporta via Monte Cimone 15 scala A e 15 scala B, ma si riferisce a via Monte Cimone 15 e 17 come da licenza edilizia).

L'esecutato ha effettuato delle modifiche della distribuzione interna dell'immobile senza presentare la pratica CILA in Comune. Le opere realizzate consistono nella realizzazione di una cabina armadi nella camera da letto con la demolizione del ripostiglio; inoltre è stata eliminata una spalletta del cucinino.

Il costo medio degli onorari e spese per una pratica edilizia di questo tipo è di circa € 2.000,00 euro (da € 1.000,00 a € 1.500,00 di onorario del professionista ed € 500,00/1000,00 come sanzione per le difformità).

*L'immobile è commerciabile poiché lo stabile è stato realizzato in forza dei titoli suddetti e perché non ha subito modifiche che richiedessero il rilascio di un permesso di costruire o titolo equivalente.*

#### Regolarità catastale

In relazione all'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), si riferisce che la scheda catastale è difforme dallo stato di fatto rilevato per le modifiche della distribuzione interna effettuate (demolizione di tramezzi al piano terra).

Per la vendita successiva a quella giudiziale dovrà essere predisposta una denuncia di variazione Docfa a firma di un tecnico abilitato.

Il costo della variazione è di circa 400,00 euro.

#### g) Attestato prestazione energetica

Dalla ricerca effettuata sul Sistema Piemonte, sistema SIPEE (Sistema Informativo Regione Piemonte) l'immobile risulta privo di certificazione energetica. La certificazione allegata all'atto di compravendita è scaduta a giugno 2021, l'immobile era classificato in classe energetica D.

Per le vendite successive a quella giudiziale sarà necessario farla redigere da un tecnico abilitato.

Il costo medio stimato è di circa 350,00 euro.

#### h) Spese condominiali e procedimenti giudiziali

Il consuntivo della gestione ordinaria dell'immobile in oggetto relativo al 2019 era di circa € 1.190,00 + € 1.818,88 di spese individuali (oltre agli importi della gestione precedente);

il consuntivo per la gestione ordinaria del 2020 era di circa € 1.580,00 + € 1382,99 di spese

individuali (oltre agli importi arretrati).

Il consuntivo della gestione del riscaldamento del 2019/2020 era di € 1.100,00 (oltre agli importi arretrati della gestione precedente);

Il preventivo della gestione del riscaldamento del 2020/2021 era di € 1.450,00 (oltre agli importi arretrati per la gestione precedente).

Con l'assemblea del 02/03/2021 il condominio ha deliberato il Bonus Facciate con detrazione al 90%. La spesa totale a carico del condominio è di 10.570,00 (l'immobile in oggetto paga la quota di € 1.057,00 suddiviso in 5 rate da corrispondersi entro il 20/07/2021).

*L'esecutato ha un debito con il condominio relativo alle ultime due annualità di riscaldamento, spese ordinarie e spese deliberate per la manutenzione facciate di circa € 9.600,00 (oltre agli importi relativi a debiti di anni precedenti).*

### Procedimenti giudiziari

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. Torino II non risultano ulteriori procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.

#### i) Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Ho inoltre fatto riferimento ai valori OMI della relativa microzona:

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia:** TORINO

**Comune:** TORINO

**Fascia/zona:** Periferica/AERONAUTICA - PARELLA

**Codice di zona:** D8

**Microzona catastale n.:** 33

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|
|                              |                    | Min                   | Max  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1350                  | 2000 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1000                  | 1500 |
| Box                          | NORMALE            | 960                   | 1450 |
| Posti auto coperti           | NORMALE            | 760                   | 1150 |
| Posti auto scoperti          | NORMALE            | 550                   | 820  |

Immagine 5: Banca dati delle quotazioni immobiliari della zona.

Per attuare la comparazione ho selezionato e analizzato gli annunci immobiliari che si allegano, attraverso il metodo dei prezzi marginali, considerando, oltre alla metratura, lo stato di conservazione degli immobili.

Gli immobili selezionati sono appartamenti di dimensioni simili in stabili della stessa tipologia.

Prezzi marginali considerati:

Superficie (PmS) in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie

Stato conservazione in base al costo dei lavori per ristrutturare l'unità.

|                                          | Imm. da stimare | 1            | 2           | 3           | Prezzi marginali          |
|------------------------------------------|-----------------|--------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Prezzo                                   |                 | € 105.000,00 | € 60.000,00 | € 69.000,00 |                           |
| superficie                               | 66              | 90           | 48          | 55          | media di Prezzo/sup * 80% |
| Stato d'uso e di manutenzione            | 0,8             | 0,5          | 0,5         | 1           |                           |
| Prezzo/sup.                              |                 | € 1.166,67   | € 1.250,00  | € 1.254,55  |                           |
| Prezzo/sup. - 20%                        |                 | € 933,33     | € 1.000,00  | € 1.003,64  |                           |
|                                          |                 |              |             |             | Prezzi Marginali          |
| Prezzo                                   |                 | € 105.000,00 | € 60.000,00 | € 69.000,00 |                           |
| superficie                               |                 | -€ 23.495,76 | € 17.621,82 | € 10.768,89 | € 978,99                  |
| Stato d'uso e di manutenzione            |                 | € 9.900,00   | € 9.900,00  | -€ 6.600,00 | € 500,00                  |
| Prezzi corretti                          |                 | € 91.404,24  | € 87.521,82 | € 73.168,89 |                           |
| Valore dell'immobile                     |                 | € 84.031,65  |             |             |                           |
| prezzo al mq                             |                 | € 1.273,21   |             |             |                           |
| riduzione per trattativa 10%             |                 | € 1.145,89   |             |             |                           |
| prezzo al mq utilizzato (arrotondamento) |                 | € 1.150,00   |             |             |                           |

Il calcolo che ha portato alla stima dell'immobile è illustrato nella tabella che segue.

Quindi, considerando tutto quanto precedentemente riportato, si stima l'immobile col valore indicato nella sottostante tabella.

|                                                                   | Superficie in mq                                                        |                         | Valore dell'immobile |                    |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                                   | reale stimata                                                           | commerciale considerata | al mq di sup. comm.  | totale a corpo     |
| appartamento e cantina                                            | 79                                                                      | 66                      | € 1.150,00           | € 75.900,00        |
|                                                                   |                                                                         |                         |                      | € -                |
| Adeguaamenti della stima per                                      |                                                                         |                         |                      |                    |
|                                                                   | assenza di garanzia per vizi                                            |                         | -10%                 | -€ 7.590,00        |
|                                                                   | oneri di regolarizzazione urbanistica                                   |                         | a corpo              | -€ 2.500,00        |
|                                                                   | stato d'uso                                                             |                         |                      | € -                |
|                                                                   | manutenzione (già considerata nella stima coi prezzi marginali)         |                         |                      | € -                |
|                                                                   | possessiono                                                             |                         |                      | € -                |
|                                                                   | oneri giuridici non eliminabili                                         |                         |                      | € -                |
|                                                                   | spese condominiali insolute (considerando solo le ultime due annualità) |                         |                      | € -                |
|                                                                   |                                                                         |                         | totale deprezzamenti | -€ 10.090,00       |
| <b>Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti</b> |                                                                         |                         |                      | <b>€ 65.810,00</b> |
|                                                                   |                                                                         |                         |                      |                    |
|                                                                   |                                                                         |                         |                      |                    |

### **Oneri e spese a carico dell'aggiudicatario**

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni dovrà essere utilizzato il codice 819- restrizione di beni.

Nella tabella che segue si specificano i costi di cancellazione.

|                                                                                                                                                          | costo di cancellazione                                                                         | note                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1) Ipoteca volontaria (mutuo)                                                                                                                            | € 35                                                                                           | per ciascuna ipoteca       |
| 2) Ipoteca Giudiziale o legale: 0,5 % del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione ed il totale dell'iscrizione ipotecaria. L'importo minimo è € 200 | importo minimo € 200; importi massimi: 0,5% del valore di aggiudicazione o iscrizione ipoteca. | per ciascuna ipoteca       |
| 3) cancellazione trascrizioni (pignoramenti)                                                                                                             | € 200,00                                                                                       | per ciascun pignoramento   |
|                                                                                                                                                          |                                                                                                |                            |
| per le voci 2) e 3) di pagano inoltre:                                                                                                                   |                                                                                                |                            |
|                                                                                                                                                          |                                                                                                |                            |
| 4) bolli                                                                                                                                                 | € 53,00                                                                                        | per ciascuna cancellazione |
| 5) tasse ipotecarie                                                                                                                                      | € 35,00                                                                                        | per ciascuna cancellazione |

Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le ultime due annualità delle spese condominiali insolute.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Si allegano:

1. Allegato fotografico;
2. Atto di compravendita;
3. Visura e planimetrie catastale;
4. Pratiche edilizie;
5. Verifiche ipotecarie aggiornate effettuate sugli esecutati e sull'immobile;
6. Annunci immobiliari;
7. Atto di deposito del regolamento di condominio;
8. Regolamento di condominio;
9. Consuntivi e preventivi condominiali;
10. Scheda riassuntiva;
11. Perizia senza nomi;
12. Invio alle parti.

Torino, lì 30/09/2021

In fede  
Arch. Cristina Ginepro

