



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

631/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

vi è riunita la
916/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Paola DEMARIA

CUSTODE:

Ifir Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011 046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettoinopec.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Volvera (TO), Strada Vecchia Orbassano n. 96

Entrostante ad ente urbano distinto al C.T. Foglio 5 particella 163 della superficie catastale di mq. 3.666, **fabbricato ad uso produttivo** elevato ad un piano fuori terra **con annessa palazzina a servizio** elevata a due piani fuori terra, oltre seminterrato, così composti: capannone costituito da locali produttivi, magazzino, tettoie al piano terreno (1° f.t.), con annessi nell'adiacente palazzina locali ad uso ufficio e servizi al piano rialzato; magazzino, spogliatoio/mensa, locali tecnici e accessori al piano seminterrato; alloggio costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio e servizio al piano primo (2° f.t.).

Si precisa che nel compendio risulta insistere locale cabina elettrica.

In corpo unico alle generali coerenze: particelle 9, 507, 91 del Foglio 5, Strada Vecchia Orbassano, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 163 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 6.732,20 Euro, indirizzo catastale: Strada Vecchia di Orbassano n. 96, piano: S1-T (unità produttiva e accessori);
- foglio 5 particella 163 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, Strada Vecchia di Orbassano n. 96, piano: T-1 (alloggio).

Entrambe intestate

, proprietà 3/3 in regime di separazione dei beni.

Si rimanda all'allegato 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza unità: si rimanda alla tabella riportata a pag 15

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

€ 319.250,00

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

€ 261.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome del debitore in qualità di dante causa (allegato 2) risulta sussistere contratto di comodato d'uso gratuito a favore di

, avente ad oggetto

l'alloggio sito al piano primo (2° f.t.) distinto al C.F. Foglio 5, particella 163 sub. 1, registrato a Rivoli il 28/04/2023 al n. 316 - serie 3X (allegato 3).

Si precisa che, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, trattasi di contratto verbale di comodato registrato telematicamente (testo assente), e che copia dello stesso è stata fornita dal debitore esecutato.

Al momento del sopralluogo (14/06/2024), come da dichiarazione resa dall'esecutato al Custode Giudiziario "il capannone industriale, con annessi uffici, è nella disponibilità del debitore

esecutato, _____, mentre l'abitazione sita al primo piano del fabbricato è occupata dai genitori del debitore con un contratto di comodato d'uso gratuito, pertanto senza titolo opponibile alla procedura esecutiva”.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

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

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

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Si precisa che relativamente al locale cabina elettrica insistente sull'area pertinenziale ricomprendente l'immobile pignorato, come riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Aldo Billia di Torino del 31/07/1974 rep. 54362/26470 (allegato 4), “*su parte del mappale 164 del foglio 5 di mappa* (attualmente in corpo unico con il mappale 163 esistente) *insiste il locale uso cabina elettrica dato in locazione all'ENEL dalla società venditrice con atto a rogito Notaio Cesare Deorsola 24/05/1974, registrato a Rivoli il 10/06/1974 al n. 3442*”.

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, iscritta il 16/08/2022 a Pinerolo ai nn. 7531/1083, a favore _____, sede Bene Vagienna (CN),

c.f. 00167340041, contro _____

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta il 18/06/2024 a Pinerolo ai nn. 5082/528, a favore _____, contro _____

Importo ipoteca: € 812.948,20.

Importo capitale: € 406.474,10.

Si precisa che la suddetta nota colpisce esclusivamente l'immobile distinto al C.F. Foglio 5, particella 163, sub. 2.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento, trascritto il 11/01/2024 a Pinerolo ai nn. 235/169, a favore di _____, contro _____

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

Si rimanda all'allegato 5.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Si precisa che:

- non sussiste formale regolamentazione condominiale;
- le spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni computate sono da intendersi indicative e non vincolanti in quanto tale importo sarà soggetto a variazione in considerazione del prezzo di aggiudicazione del bene;
- per quanto concerne i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome del debitore esecutato, risulta quanto prodotto nell'allegato 6.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento (11/01/2024), l'immobile in oggetto risultava in capo per la piena proprietà a _____, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Arathi Candeago di Rivalta di Torino del 14/07/2022 rep. 2985/2074, trascritto a Pinerolo il 16/08/2022 ai nn. 7530/5857 (allegato 7).

Danti causa

_____, proprietari per la quota di 1/3 ciascuno in forza di atto di assegnazione di immobili a rogito Notaio Giampiero Prever di Torino del 31/12/1985 rep. 18196, trascritto a Pinerolo il 14/01/1986 ai nn. 271/248.

Successivamente, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Diego Ajmerito di Torino del 27/12/2013 rep. 5035/2744, trascritto a Pinerolo il 24/01/2014 ai nn. 596/517, acquisiva la quota di 1/3 in capo a _____, risultando così proprietaria della quota di 2/3 di proprietà.

In forza di successione testamentaria in morte di _____ in data 12/11/2019 (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Imperia il 26/10/2020 al n. 363637 vol. 88888 - trascritta a Pinerolo il 06/11/2020 ai nn. 7419/5708 - testamento olografo pubblicato con atto Notaio Matilde Palea del 13/05/2020, rep. 15630, registrato a Torino il 21/05/2020 al n. 17863 - serie 1T),

_____, acquisivano la quota di 1/3 ciascuno dell'immobile in oggetto.

Si precisa che risulta accettazione espressa di eredità a favore di _____, trascritta a Pinerolo il 21/05/2020 ai nn. 3111/2424.

In considerazione dei passaggi sopra riportati, risultava la seguente titolarità:

- , proprietà 2/3;
- , proprietà 1/3.

Dante causa

Società Cometal a r.l. , in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Aldo Billia di Torino del 31/07/1974 rep. 54362/26470 (allegato 4).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volvera, l'immobile in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Licenza Edilizia n. 10/70 del 06/03/1970 per "nuova costruzione di edificio industriale";
- Variante alla suddetta Licenza Edilizia del 16/10/1970;
- Licenza Edilizia n. 83/74 del 18/07/1974 per "ampliamento dell'attuale capannone e costruzione uffici ed alloggio custode in zona D 3";
- Licenza Edilizia n. 76/75 del 12/11/1975 in variante alla Licenza Edilizia n. 83/74;
- Dichiarazione di Agibilità del 12/05/1977;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 20 del 03/01/1990 per "n. 3 tettoie di complessivi mq. 340,55, realizzate mediante struttura metallica, n. 1 magazzino di mq. 66,55".
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 4842/2022 del 02/04/2022 per "modeste modifiche interne riguardanti le tramezzature". In merito a detta pratica si precisa che la stessa è da ritenersi a tutti gli effetti inefficace in quanto, a seguito di richiesta di integrazioni circa diritti di segreteria e documentazione fotografica, all'ufficio non perveniva alcun documento.

Si rimanda all'allegato 8.

7.2 SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla disamina del Geoportale del Comune di Volvera, ai sensi della Variante Strutturale 3, il terreno ricomprensente l'immobile in questione risulta assoggettato alle seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona normativa D - Aree per attività produttive - Art. 34, Sch. D
- STR - Sedime stradale - Art. 53

Classi:

- Classe IIa - Pericolosità geomorfologica moderata - Art.51

Si precisa che tali dati sono stati tratti da sistema telematico dell'amministrazione comunale e non costituiscono formale certificazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito, con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo (allegato 9), sono state accertate le seguenti difformità:

- a) generalizzate modifiche distributive interne e prospettiche;
- b) realizzazione di scala di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano rialzato;
- c) mancata realizzazione nell'alloggio della porta tra disimpegno e soggiorno con conseguente

assenza del locale antibagno atto a compartimentare il servizio igienico dai restanti locali;
d) realizzazione di tamponamenti e serramenti a chiusura delle tettoie aperte esistenti.

Le difformità di cui ai punti a) et b) possono essere regolarizzate mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, il cui importo di spesa, ricomprensivo onorario professionale, oneri e diritti catastali, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 6.000,00 circa.

La difformità di cui al punto c) non può essere sanata in quanto in aperto contrasto con le vigenti normative igienico edilizie, e pertanto dovrà essere realizzato idoneo locale antibagno.

La difformità di cui al punto d) non può essere sanata e pertanto si dovrà provvedere alla messa in pristino conformemente a quanto assentito.

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

A seguito dell'ottenimento di titolo abilitativo in sanatoria, sarà necessario procedere alla presentazione di pratica di variazione catastale, il cui importo di spesa, ricomprensivo onorario di professionista abilitato ed oneri catastali, può determinarsi in via del tutto indicativa e non vincolante in complessivi € 1.500,00 circa.

8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

IMMOBILE IN VOLVERA (TO), STRADA VECCHIA ORBASSANO N. 96

CAPANNONE PRODUTTIVO E PALAZZINA A SERVIZIO

PER LA PIENA PROPRIETÀ

in Volvera (TO), Strada Vecchia Orbassano n. 96

Entrostante ad ente urbano distinto al C.T. Foglio 5 particella 163 della superficie catastale di mq. 3.666, **fabbricato ad uso produttivo** elevato ad un piano fuori terra **con annessa palazzina a servizio** elevata a due piani fuori terra, oltre seminterrato, così composti: capannone costituito da locali produttivi, magazzino, tettoie al piano terreno (1° ft.), con annessi nell'adiacente palazzina locali ad uso ufficio e servizi al piano rialzato; magazzino, spogliatoio/mensa, locali tecnici e accessori al piano seminterrato; alloggio costituito da soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio e servizio al piano primo (2° ft.).

Si precisa che nel compendio risulta insistere locale cabina elettrica.

In corpo unico alle generali coerenze: particelle 9, 507, 91 del Foglio 5, Strada Vecchia Orbassano, salvo altre.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 163 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 6.732,20 Euro, indirizzo catastale: Strada Vecchia di Orbassano n. 96, piano: S1-T (unità produttiva e accessori);
- foglio 5 particella 163 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, Strada Vecchia di Orbassano n. 96, piano: T-1 (alloggio).

Entrambe intestate

, proprietà 3/3 in regime di separazione dei beni.

Si rimanda all'allegato 1.

DESCRIZIONE:

Trattasi di compendio immobiliare edificato a partire dagli anni '70 entrostante ad area interamente recintata, composto da due corpi di fabbrica collegati tra loro, di cui uno elevato ad un piano fuori terra e destinato a capannone produttivo con annesse tettoie, nonché l'altro elevato a due piani fuori terra e seminterrato, destinato a locali di servizio, uffici ed alloggio.

All'area si accede da cancello pedonale e carraio posto al civico 96 della Strada Vecchia Orbassano.

Il capannone presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in ferro; copertura con struttura in travi reticolari e manto in fibrocemento; tamponamenti in c.a. prefabbricato, blocchi di cls e/o muratura; serramenti esterni in metallo con interposti vetri. Le tettoie presentano struttura portante in ferro e copertura in onduline, ovvero in lamiera grecata.

Stato manutentivo scadente. Si rileva inoltre che:

- il fabbricato produttivo presenta manto di copertura in fibrocemento apparentemente in scadenti condizioni e pertanto necessitante di approfondite verifiche dirette al fine di renderlo conforme alle vigenti normative in materia che lo scrivente, per motivi di sicurezza e di mandato conferito, non ha potuto espletare. Ne consegue che qualsivoglia accertamento ed attività anche di conformità, nonché costi scaturenti che si rendessero necessari, devono intendersi interamente demandati ed a totale carico dell'acquirente;
- la copertura in onduline delle tettoie risulta marcatamente danneggiata in alcune porzioni.

Il fabbricato elevato a due piani fuori terra, oltre seminterrato, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; tetto a falde; tamponamenti intonacati e integgiati al civile; serramenti esterni in alluminio anodizzato con interposti vetri, in parte

protetti da gelosie.
Stato manutentivo: corrente



Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

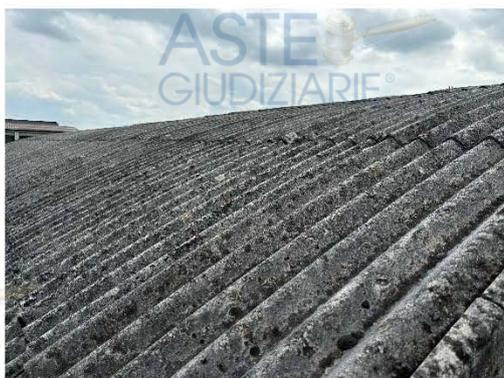


ASTE
GIUDIZIARIE®



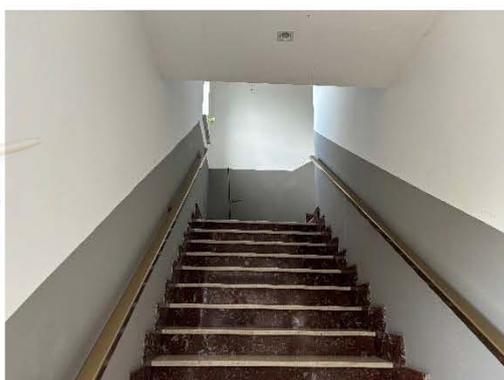
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne, stante la variegata tipologia, si rimanda alle riprese esemplificative che seguono, nonché alla documentazione fotografica (allegato 10).

Alloggio distinto al C.F. Foglio 5, particella 163, sub. 1



Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

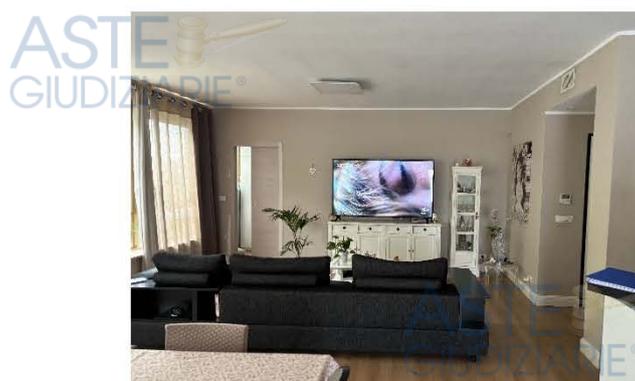
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



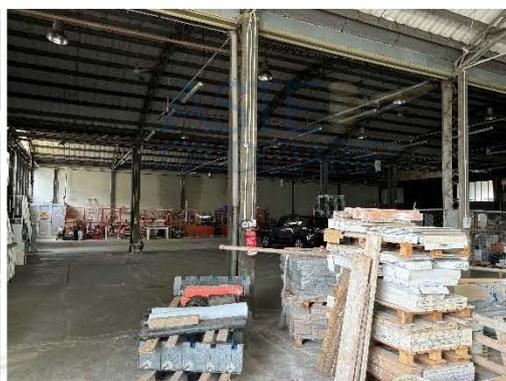
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Capannone ed accessori distinti al C.F. Foglio 5, particella 163, sub. 2



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

12

Relazione estimativa di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura esecutiva n. 631/2023 R.G.E. - vi è riunita la procedura n. 916/2023 R.G.E.

promosse da:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CLASSE ENERGETICA:

Dagli accertamenti effettuati presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte, l'immobile risulta dotato dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

- n. 2022 204274 0037 con scadenza al 13/06/2032 riportante la classe energetica "F" (sub. 1);
 - n. 2022 204274 0038 con scadenza al 13/06/2032 riportante la classe energetica "F" (sub. 2);
- entrambi redatti dal tecnico Geom. Massimiliano Di Pinto in data 13/06/2022 (allegato 11).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che, ai fini valutativi, lo scrivente ha ritenuto di applicare dei coefficienti correttivi decrementativi, ed in particolare:

- relativamente al capannone ed alla tettoia incorporata al suo interno avente medesima copertura - 0,40 - causa presenza di manto in fibrocemento e stato manutentivo generale scadente;

- relativamente alle n. 3 tettoie oggetto di condono - 0,50 - in funzione dello stato manutentivo della copertura, nonché delle opere di messa in pristino necessarie alla loro regolarizzazione amministrativa;
- relativamente al terrazzo pertinenziale all'alloggio sito al piano primo (2° f.t.) - 0,30, 0,10 - come da normativa ai fini della determinazione della superficie commerciale.

Pertanto, tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiale del bene da ritenersi indicativa e non vincolante, così come di seguito determinata, sulla scorta degli elaborati grafici prodotti e delle misurazioni esperite in sede di sopralluogo pur con tutte le riserve del caso, ricomprendendo altresì l'incidenza del suolo, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato del bene esecutato in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

Destinazione	Superficie (mq)	Valore parametrico (€/mq)	Valore di mercato al lordo dei raggugli (€)	Coefficiente correttivo	Valore di mercato raggugliato (€)
Capannone	1.300	200,00	260.000,00	0,40	104.000,00
Tettoia	280	150,00	42.000,00	0,40	16.800,00
Tettoie oggetto di sanatoria	290	50,00	14.500,00	0,50	7.250,00
Seminterrato	170	250,00	42.500,00	1,00	42.500,00
Uffici	170	400,00	68.000,00	1,00	68.000,00
Alloggio	125	600,00	75.000,00	1,00	75.000,00
Terrazzo (25 mq)	25	600,00	15.000,00	0,30	4.500,00
Terrazzo (>25 mq)	20	600,00	12.000,00	0,10	1.200,00
					319.250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 319.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione, nonché problematiche ambientali, anche del sottosuolo, che potrebbero avere un qualsivoglia impatto sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati rientranti nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo all'acquirente di ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi e Pubbliche Autorità;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

Inoltre il valore finale assegnato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria

cura e spese lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle coperture in fibrocemento, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

Capannone produttivo e palazzina a servizio	€ 319.250,00
Spese di regolarizzazione delle difformità, con riserva circa quanto precisato al cap. 8):	€ 7.500,00
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 47.887,50
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 2.125,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art 568 c.p.c.:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 737,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 261.000,00

Torino, li 30/09/2024

il tecnico incaricato
Arch. Maurizio ORAZI

ALLEGATI

- 1) Documentazione catastale.
- 2) Verifica sussistenza contratti di locazione.
- 3) Contratto di comodato d'uso gratuito.
- 4) Rogito Notaio Aldo Billia del 31/07/1974 rep. 54362/26470
- 5) Ispezione ipotecaria.
- 6) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
- 7) Rogito Notaio Arathi Candeago del 14/07/2022 rep. 2985/2074.
- 8) Comune di Volvera - Pratiche edilizie.
- 9) Planimetrie indicative stato dei luoghi.
- 10) Documentazione fotografica.
- 11) Attestati di Prestazione Energetica.