



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



701/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
Credito S.p.a.



DEBITORE:



GIUDICE:

dott.ssa Marta Barsotti



CUSTODE:

IFIR Piemonte Istituto Vendite Giudiziarie



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25.02.2025



creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



Sommario

| | |
|---|-----------|
| 1. identificazione dei beni immobili oggetto di vendita: | 3 |
| <i>descrizione sommaria e coerenze (da atto di provenienza):</i> | 3 |
| <i>identificazione catastale (da atto di provenienza):</i> | 4 |
| 2. descrizione sommaria e riepilogo valutazione: | 6 |
| 3. stato di possesso al momento del sopralluogo: | 7 |
| 4. vincoli ed oneri giuridici: | 7 |
| 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: | 7 |
| 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO: | 7 |
| 4.3. ALTRI VINCOLI: | 8 |
| 5. altre informazioni per l'acquirente: | 10 |
| <i>verifica delle spese e dei procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.10</i> | |
| 6. attuali e precedenti proprietari: | 10 |
| 6.1. ATTUALI PROPRIETARI: | 10 |
| 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: | 10 |
| <i>cronistoria ventennale e titolo ultraventennale</i> | 10 |
| 7. pratiche edilizie e situazione urbanistica: | 11 |
| 7.1. PRATICHE EDILIZIE: | 11 |
| <i>verifica esistenza attestato di prestazione energetica</i> | 11 |
| 8. giudizi di conformità: | 12 |
| 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: | 12 |
| 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: | 12 |
| 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: | 12 |
| <i>verifica istanze di condono eventualmente presentate</i> | 12 |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE: | 14 |
| <i>descrizione della zona</i> | 14 |
| <i>descrizione dettagliata:</i> | 14 |
| <i>consistenza:</i> | 15 |
| VALUTAZIONE: | 15 |
| <i>definizioni:</i> | 15 |
| <i>sviluppo valutazione:</i> | 15 |
| <i>calcolo del valore di mercato:</i> | 16 |
| 9. valutazione complessiva del lotto: | 17 |

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento e cantina in condominio a TORINO via Giovanni Segantini n. 44 scala A piano 5-S1, pervenuto al debitore con atto rogito notaio Elena Simoncelli di Torino rep. n. 4472/3653 del 26.05.2020, per la quota di:

- 1/1 in piena proprietà in capo a [REDACTED] il quale al momento del rogito ha dichiarato di essere di stato civile libero.

B Autorimessa privata in condominio a TORINO via Giovanni Segantini n. 46-A piano S1, pervenuta al debitore con atto rogito notaio Elena Simoncelli di Torino rep. n. 4472/3653 del 26.05.2020, per la quota di:

- 1/1 in piena proprietà in capo a [REDACTED] il quale al momento del rogito ha dichiarato di essere di stato civile libero.

DESCRIZIONE SOMMARIA E COERENZE (DA ATTO DI PROVENIENZA):

Le unità immobiliari indicate ai punti A e B sono così descritte nell'atto di provenienza in capo al debitore (cfr. all.2 copia titolo di provenienza):

Appartamento e cantina:

" [...] beni immobili facenti parte del complesso residenziale sito in Comune di TORINO, costituito da un fabbricato per civile abitazione, elevato a sette piani fuori terra oltre un piano interrato, servito da cinque scale, avente accesso pedonale da Via Bernardino Luini civico numero 166 (centosessantasei), scale A e B e Via Giovanni Segantini civico numero 44 (quarantaquattro), scale A, B e C, ed accesso carrai da Via Bernardino Luini civico numero 166/A (centosessantasei/A) e Via Giovanni Segantini civico numero 46A (quarantasei/A).

E precisamente:

= con accesso dal c.n. 44 (quarantaquattro) di Via Giovanni Segantini, scala A:

- al piano quinto (sesto fuori terra): alloggio composto di ingresso living su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno e doppi servizi, distinto con la sigla A9/5 (nove/cinque) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata all'atto di deposito di Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: pianerottolo, vano scala, alloggio distinto con la sigla B10/5 (dieci/cinque) avente accesso da altra scala, Via Bernardino Luini, Via Giovanni Segantini ed alloggio distinto con la sigla A10/5 (dieci/cinque);--

- al piano interrato: un locale ad uso cantina, distinto con la sigla A9/5 (nove/cinque) nella suddetta pianta del piano, alle coerenze: cantina distinta con la sigla A10/5 (dieci/cinque), sottosuolo di Via Giovanni Segantini, cantine distinte con le sigle B1/1 (uno/uno) e B3/2 (tre/due) e corridoio comune ai restanti lati;

= con accesso dal c.n. 46/A (quarantasei /A) di Via Giovanni Segantini;--

- al medesimo piano interrato: un locale ad uso autorimessa privata distinto con la dicitura "BOX 40" (quaranta) nella citata pianta del piano, alle coerenze: area di manovra ed autorimesse distinte con la dicitura "BOX 39" (trentanove), "BOX 45" (quarantacinque) e "BOX 41" (quarantuno) [...]"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DA ATTO DI PROVENIENZA):

Le unità immobiliari indicate ai punti A e B sono così identificate nell'atto di provenienza in capo al debitore:

"[...] Dette unità immobiliari risultano illustrate nelle copie di schede catastali che, firmate a tenore di legge, dispensatamene dai comparenti la lettura, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" e censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

– quanto all'alloggio e alla cantina:

F 1075 n. 379 sub. 30, Via Segantini Giovanni n. 44, p. 5-SI scala A – z.c. 2 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 5,5 - superficie catastale mq. 95 - Rendita Euro 1.178,81;

– quanto all'autorimessa privata:

F 1075 n. 379 sub. 105, Via Segantini Giovanni n. 46 n. A, p. SI - z.c. 2 -cat. C/6 - cl. 3 - mq. 15 - superficie catastale mq. 16 - Rendita Euro 113,88 [...]"

Appartamento con cantina:

I dati indicati nell'atto di provenienza individuano esattamente gli immobili in ordine all'*ubicazione*, alla *tipologia e consistenza*, ed ai *dati catastali*; quanto ai *confini* si confermano le coerenze indicate nell'atto di provenienza; gli identificativi catastali sono invariati dall'epoca dell'atto ed oggi l'unità immobiliare è distinta al **foglio 1075 particella 379 subalterno 30 z.c. 2, cat. A/2, classe 2 vani 5,5, superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 1.178,81** per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2015 Pratica n. TO0120767 in atti dal 14/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 67368.1/2015); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 14/03/2014 Pratica n. TO0086804 in atti dal 14/03/2014 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 70722.1/2014).

Autorimessa privata:

I dati indicati nell'atto di provenienza individuano esattamente gli immobili in ordine all'*ubicazione*, alla *tipologia e consistenza*, ed ai *dati catastali*; quanto ai *confini*, si confermano le coerenze indicate nell'atto di provenienza; gli identificativi catastali sono invariati dall'epoca dell'atto ed oggi l'unità immobiliare è distinta al **foglio 1075 particella 379 subalterno 105 z.c. 2, cat. C/6, classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 113,88** per Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/01/2015 Pratica n. TO0052461 in atti dal 30/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34064.1/2015); Variazione del 30/01/2014 Pratica n. TO0031005 in atti dal 30/01/2014 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 28994.1/2014).

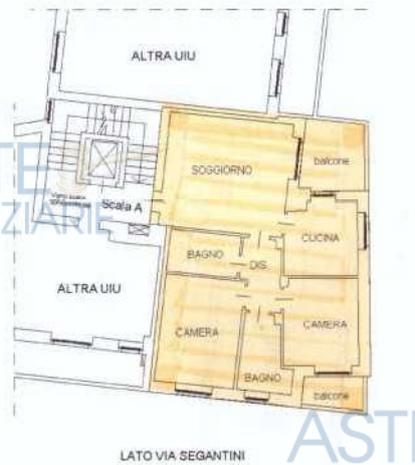
NOTE:

IL ROGITO ALL'ART. 2 RICHAMA LE PARTI COMUNI CHE SONO DA RITENERSI TALI PER REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEPOSITATO CON ATTO NOTAIO OSELLA PAOLO DI CARMAGNOLA DEL 20 MAGGIO 2014 REP. 68335 TRASCRITTO A TORINO 1 IL 13/05/2015 AI NN. 14080/10313; LA NOTA DI TRASCRIZIONE DI TALE REGOLAMENTO, AL QUADRO D SPECIFICA, TRA L'ALTRO, CHE: "I SUBALTERNI DAL 123 AL 130 COMPRESI COSTITUISCONO I BENI COMUNI NON CENSIBILI, GIUSTA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA PRESENTATA ALL'U.T.E. DI TORINO IN DATA 30 GENNAIO 2014 ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA T00031005 E SUCCESSIVA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO PRESENTATA ALL'U.T.E. DI TORINO IN DATA 14 MARZO 2014 ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA T00086804; [...]" - IL SUBALTERNO 123 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DALL'1 AL 10 COMPRESI - IL SUBALTERNO 124 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DALL'11 AL 20 COMPRESI; - IL SUBALTERNO 125 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DAL 21 AL 32 COMPRESI; - IL SUBALTERNO 126 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DAL 33 AL 42 COMPRESI; - IL SUBALTERNO 127 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DAL 43 AL 56 COMPRESI; - IL SUBALTERNO 128 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DAL 67 AL 122 COMPRESI; - IL SUBALTERNO 129 RISULTA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; - IL SUBALTERNO 130 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DALL'1 AL 56 COMPRESI. ".

PIANO INTERRATO h = 2,78 mt.

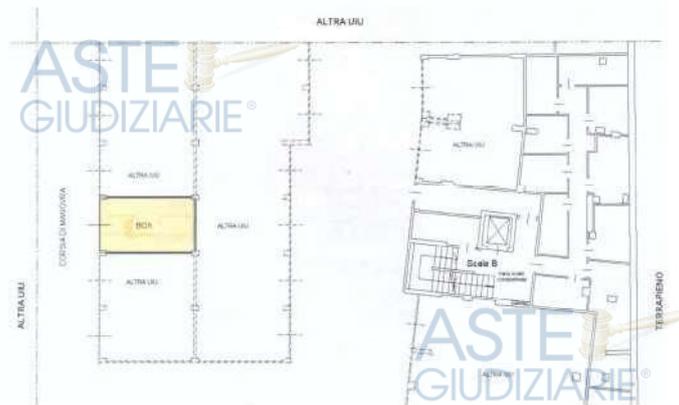


PIANO QUINTO h = 2,70 mt.



Estratto della planimetria catastale (fuori scala) sopra → cantina; sotto → alloggio (la colorazione interna è stata apposta dalla scrivente per evidenziare le u.i.)

PIANO INTERRATO h = 2,78 mt.



Estratto della planimetria catastale (fuori scala) autorimessa



Estratto dal Geoportale Cartografico del Comune di Torino, ubicazione del fabbricato condominiale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Lotto in TORINO (TO) composto da:

- unità immobiliare “A” (appartamento di civile abitazione con cantina di pertinenza) in via Giovanni Segantini n. 44 scala A sito al piano quinto (sesto fuori terra) con cantina di pertinenza al piano interrato. I beni sono entrostanti fabbricato di civile abitazione di tipo condominiale, elevato a sette piani fuori terra con ascensore, con accesso pedonale dalla scala A al civico 44 della via Segantini: l'appartamento è composto di ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, due bagni, balcone e terrazzino; la cantina al piano interrato ha accesso dal vano scala A a mezzo corridoio comune.
- unità immobiliare “B” (autorimessa privata singola) con accesso carraio dalla via Segantini 46A, sita al piano interrato, con accesso da area di manovra comune e porta basculante metallica. Le dimensioni sono ampie ed adatte ad ospitare una vettura di medio-grande (segmento D)

Consistenza commerciale complessiva unità principali (corpo A = appartamento+cantina): mq 93,52

Consistenza commerciale complessiva unità principali (corpo B = autorimessa): mq 15,82

Consistenza commerciale complessiva accessori: mq 0

Valore di Mercato del lotto (corpo A+B) nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 141.837,75 €

Valore di vendita giudiziaria del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 127.000,00 €

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo in data 10.01.2025 è stato possibile accedere al solo appartamento in quanto la persona che ha aperto la porta dell'alloggio (dichiaratasi la compagna del debitore) ha dichiarato di non avere le chiavi dell'autorimessa né della cantina; l'autorimessa è stata verificata dall'esterno con misure a campione, mentre non si è potuto accedere neppure esternamente alla cantina per mancanza delle chiavi di accesso al corridoio comune. L'appartamento, la cantina e l'autorimessa, come dichiarato dalla persona che ha aperto la porta, erano tutti occupati dal solo debitore. La scrivente in data 14.02.2025 ha inoltrato richiesta scritta al Custode nominato per poter accedere anche alla cantina ed al box ma, al momento di deposito della presente perizia, non ha ancora ricevuto riscontro; quindi resta a disposizione qualora l'accesso sia consentito e sia necessario integrare la presente relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 provvedimenti 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 CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

4.2.1. Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 11/02/2022 - Registro Particolare 898 Registro Generale 5341 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 23825/2021 del 18/01/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, importo capitale € 13.169,97, totale iscrizione € 17.000,00 a favore di [REDACTED] contro il debitore, sopra generalizzato, per la quota di piena proprietà 1/1; colpisce entrambe le u.i. pignorate - da cancellare totalmente.

ISCRIZIONE del 13/05/2015 - Registro Particolare 1909 Registro Generale 14081 Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio 70467/39633 del 22/04/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 25, importo capitale € 200.000,00, totale iscrizione € 400.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] colpisce entrambe le u.i. pignorate per la quota di piena proprietà 1/1; - da cancellare totalmente.

NOTA:

ANNOTAZIONE N. 2352/26638 DEL 20/06/2023 SU TO1 - CESSIONE DELL'IPOTECA ROGITO NOTAIO PAOLO OSELLA DI CARMAGNOLA IN DATA 25/05/2023 REP. 87493/51986 (FORMALITÀ DI RIFERIMENTO ISCRIZIONE N. RP 1909 DEL 13/05/2015) A FAVORE [REDACTED] CONTRO [REDACTED] L'ANNOTAZIONE AL QUADRO D SPECIFICA, TRA L'ALTRO, CHE: "PREMESSO CHE A) LA PARTE CEDENTE E' TITOLARE DEI CREDITI BANCARI DI SEGUITO INDICATI NEL LORO PRECISO AMMONTARE ALLA DATA DELL'ATTO: G) CREDITO N. 182053489 PER UN VALORE NOMINALE DI EURO 169.733,68 CHE ORIGINA DAL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA CON ACCOLLO DI MUTUO IPOTECARIO STIPULATO FRA IL SIGNOR [REDACTED] E IL SIGNOR [REDACTED] IDENTIFICATO DALLA CEDENTE CON IL NUMERO DI CAG 54744642, CON ATTO A ROGITO

NOTAIO SIMONCELLI ELENA DI TORINO REP. N. 4472 RACC. N. 3653 IN DATA 26 MAGGIO 2020, REGISTRATO A TORINO DIREZIONE PROVINCIALE II IL 23 GIUGNO 2020 AL NUMERO 22970, CREDITO ASSISTITO DALLA SEGUENTE GARANZIA: - IPOTECA ISCRITTA IN DATA 13 MAGGIO 2015 PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO 1 AI NUMERI 14081/1909, PER L'IMPORTO DI EURO 400.000,00 A SEGUITO DI ATTO DI MUTUO A MIO ROGITO IN DATA 22 APRILE 2015 NUMERO 70467 DI REPERTORIO REGISTRATO AL 3 UFFICIO DELLE ENTRATE DI TORINO IL 13 MAGGIO 2015 AL NUMERO 6822 SUGLI IMMOBILI SITI IN TORINO (TO), MEGLIO DESCRITTI NELLA RELATIVA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA;

ISCRIZIONE del 13/04/2012 - Registro Particolare 1535 Registro Generale 12511 Pubblico ufficiale OSELLA PAOLO Repertorio 62951/34212 del 26/03/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 30, importo capitale € 8.000.000,00, interessi € 8.000.000,00, totale iscrizione € 16.000.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] colpisce la quota di piena proprietà 1/1 dell'Ente Urbano censito al Foglio 1075 particella 379, indirizzo via Bernardino Luini n. 164, così descritto al quadro D: "l'ipoteca è stata concessa sui seguenti beni immobili: in Torino (to) via Bernardino Luini numero 168 (già 164) e precisamente: terreno della superficie catastale di mq. 4.181, distinto nella mappa del catasto terreni con la particella numero 379 del foglio 1075 e censito al catasto fabbricati al foglio 1075 numero 379 come area urbana di mq. 4.181, giusta denuncia di variazione prot. to 0385646, del 28 aprile 2011 per demolizione totale e costituzione di area di risulta del preesistente fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 1075 n. 141 sub. 1, con entrostante fabbricato non ancora censito al catasto fabbricati perché in corso di costruzione con accesso da via Bernardino Luini numero 168, fra le coerenze elencate a partire da nord-ovest ed in senso orario: via Segantini, proprietà mappali 157, 184, 180 et 141 tutti del foglio 1075 del catasto terreni e via Bernardino Luini. detto terreno risulta censito al catasto fabbricati di Torino, come segue: foglio 1075 numero 379, via Luini Bernardino 164, piano T, area urbana di mq. 4.181." Con riferimento ai beni pignorati tale ipoteca risulta cancellata con rogito Notaio Paolo OSELLA di Carmagnola in data 29/07/2014 rep. 668960/38578 e relativa Annotazione n. 2836/27805 del 11/09/2014 su TO1 - RESTRIZIONE DI BENI a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] l'annotazione al quadro D specifica che la cancellazione dell'ipoteca si richiede esclusivamente per gli immobili di cui al quadro B tra i quali sono elencati entrambe le u.i. pignorate

TRASCRIZIONE del 20/09/2024 - Registro Particolare 29240 Registro Generale 37458 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO Repertorio 19879/2024 del 17/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dal Tribunale di Torino - Ufficiali Giudiziari (TO) in data 17/08/2024 rep. N. 19879/2024 a favore di [REDACTED] contro il debitore, sopra generalizzato, per la quota di piena proprietà 1/1 - da cancellare totalmente.

4.2.3. Altre trascrizioni: *nessuna.*

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

4.3. ALTRI VINCOLI:

4.3.1. Limitazioni di natura urbanistica ed edilizia

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Torino i beni pignorati ricadono in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00, area Misto M1. I riferimenti normativi risultano gli art. 12 e art. 8 delle Nuea del Prgc. Per maggiori dettagli sui tipi di intervento consentiti si rinvia alla consultazione delle informazioni urbanistiche pubblicate sul sito comunale delle quali si allega un estratto in all. 5

4.3.2. Limitazioni derivanti da censo, livello, uso civico

La verifica condotta presso i competenti uffici ha dato esito negativo.

4.3.3. *Limitazioni derivanti da locazioni o comodato*

La fattispecie non sussiste

4.3.4. *Limitazioni derivanti da edilizia convenzionata o agevolata*

La fattispecie non sussiste.

4.3.5. *Limitazioni derivanti da regolamento di condominio*

Il Regolamento trasmesso in copia dall'Amministratore pro tempore, oltre alle normali regolamentazioni delle parti comuni e delle attività permesse o vietate negli orari dedicati, prevede le seguenti limitazioni d'uso che possono interessare i beni pignorati:

- capitolo 5, art. 9: *"Le unità immobiliari sono destinate esclusivamente ad uso civile abitazione, nel rispetto delle leggi e delle norme sull'edilizia, e non possono essere destinate ad uffici, studi professionali, gabinetti medici o dentistici [...] È vietato adibire i locali ad uso agevole, sedi di partiti politici e sindacali, circoli ricreativi e scuole diurne e serali od ogni altra destinazione che non sia quella abitativa"*

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLO STABILE OVE SONO UBICATI I BENI PIGNORATI RISULTA DEPOSITATO CON ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO PAOLO OSELLA DI CARMAGNOLA IN DATA 20 MAGGIO 2014, REP. N. 68335, REGISTRATO A TORINO - 3° UFFICIO TERRITORIALE - IL 22 MAGGIO 2014 AL N. 5639 E TRASCRITTO A TORINO 1 IL 22/05/2014 AI NN. 16090/12370; LA NOTA DI TRASCRIZIONE AL QUADRO D RIPOSTA: "IL "CONDOMINIO LA MONGOLFIERA" E' SITO IN TORINO (TO) VIA BERNARDINO LUINI NUMERO 166 ANGOLO VIA GIOVANNI SEGANTINI NUMERO 44. IL COMPLESSO IMMOBILIARE IN OGGETTO RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI TORINO AL FOGLIO 1075 NUMERO 379 SUBALTERNI DALL'1 AL 130 COMPRESI, DANDOSI ATTO CHE I SUBALTERNI DAL 123 AL 130 COMPRESI COSTITUISCONO I BENI COMUNI NON CENSIBILI, GIUSTA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA PRESENTATA ALL'U.T.E. DI TORINO IN DATA 30 GENNAIO 2014 ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA T00031005 E SUCCESSIVA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO PRESENTATA ALL'U.T.E. DI TORINO IN DATA 14 MARZO 2014 ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA T00086804; - IL MAPPALE 379 DEL FOGLIO 1075 DEL CATASTO FABBRICATI DI METRI QUADRATI 4181 DERIVA DALLA MEDESIMA PARTICELLA 379 DEL CATASTO TERRENI GIUSTA TIPO MAPPALE PRESENTATO IN DATA 18 NOVEMBRE 2013 ALL'U.T.E. DI TORINO ED IVI PROTOCOLLATO CON LA SIGLA TO0479543. SONO COMPRESI IL FOGLIO 1075 NUMERO 379 SUB. 123, VIA LUINI BERNARDINO N. 166, PIANO T; - FOGLIO 1075 NUMERO 379 SUB. 124, VIA LUINI BERNARDINO N. 166, PIANO T; - FOGLIO 1075 NUMERO 379 SUB. 125, VIA SEGANTINI GIOVANNI N. 44, PIANO T; - FOGLIO 1075 NUMERO 379 SUB. 126, VIA SEGANTINI GIOVANNI N. 44, PIANO T; FOGLIO 1075 NUMERO 379 SUB. 127, VIA SEGANTINI GIOVANNI N. 44, PIANO T; - FOGLIO 1075 NUMERO 379 SUB. 128, VIA SEGANTINI GIOVANNI A, PIANO S1; - FOGLIO 1075 NUMERO 379 SUB. 129, VIA LUINI BERNARDINO N. 166, PIANO T; - FOGLIO 1075 NUMERO 379 SUB. 130, VIA LUINI BERNARDINO N. 166, PIANO T. CON DICHIARAZIONE CHE I SUBALTERNI DAL 123 AL 130 COMPRESI (BENI COMUNI NON CENSIBILI) DEL FOGLIO 1075 NUMERO 379 RISULTANO COMUNI AI PREDETTI SUBALTERNI COME SEGUE: - IL SUBALTERNO 123 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DALL'1 AL 10 COMPRESI - IL SUBALTERNO 124 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DALL'11 AL 20 COMPRESI; - IL SUBALTERNO 125 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DAL 21 AL 32 COMPRESI; - IL SUBALTERNO 126 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DAL 33 AL 42 COMPRESI; - IL SUBALTERNO 127 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DAL 43 AL 56 COMPRESI; - IL SUBALTERNO 128 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DAL 67 AL 122 COMPRESI; - IL SUBALTERNO 129 RISULTA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI; - IL SUBALTERNO 130 RISULTA COMUNE AI SUBALTERNI DALL'1 AL 56 COMPRESI"

4.3.6. *Altre limitazioni*

Non sono emerse altre particolari limitazioni gravanti sui beni pignorati

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

Sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

VERIFICA DELLE SPESE E DEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

In ordine alle spese condominiali di spettanza degli immobili pignorati risulta dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore pro tempore (cfr. all. 7) che:

- dall'estratto conto "esercizio ordinario 01/05/2024-30/04/2025" risultano insoluti per complessivi € 14.183,06 a carico delle unità C30 e G105 dei quali € 11.978,90 relativi al saldo dell'esercizio precedente

- in data 11 febbraio 2025 risulta depositato nel fascicolo della presente esecuzione immobiliare un atto di intervento per complessivi Euro 16.212,26, del Condominio La Mongolfiera sito in Via Luini 166 - Via Segantini 44 TORINO, in persona del suo Amministratore legale rappresentante pro tempore [REDACTED] [REDACTED] elettivamente domiciliato in Torino, [REDACTED] nello studio dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED] che lo rappresenta e difende per procura alle liti rilasciata nel procedimento R.G. n. 21521/2024 Tribunale di Torino relativo a Decreto Ingiuntivo n. 6936/2024 del 16/12/2024, R.G. n. 21521/2024, Repert. n. 11904/2024 del 16.12.2024, immediatamente esecutivo, emesso dal Tribunale di Torino per la somma di Euro 13.255,98

La documentazione in atti e le ispezioni ipotecarie effettuate non hanno evidenziato l'esistenza di domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle indicate al paragrafo 4.2

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati risultavano di proprietà del debitore per l'intero:

- 1/1 in piena proprietà in capo a [REDACTED] [REDACTED] il quale al momento del rogito ha dichiarato di essere di stato civile libero.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CRONISTORIA VENTENNALE E TITOLO ULTRAVENTENNALE

I beni pervennero come segue:

Appartamento con cantina di cui alla lettera "A" ed autorimessa di cui alla lettera "B"

1. Al debitore per l'intero per compravendita rogito notaio Elena Simoncelli di Torino, in data 26/05/2020 rep. n. 4472/3653 trascritto il 25/06/2020 ai n.ri 19586/13894 dal sig. [REDACTED] [REDACTED] di stato civile libero
2. Al sig. [REDACTED] sopra generalizzato per compravendita rogito notaio Paolo Osella di Carmagnola, in data 22/04/2015 rep. n. 70466/39632 trascritto il 13/05/2015 ai n.ri 14080/10313 da [REDACTED] [REDACTED], costruttrice del fabbricato compendiante i beni pignorati, con sede in [REDACTED] [REDACTED]
3. Alla [REDACTED] il terreno su cui costruì il fabbricato compendiante i beni pignorati pervenne per l'intero per compravendita rogito notaio Paolo Osella di Carmagnola, in data 25/07/2011 Numero di repertorio 60872/32637 trascritto il 28/07/2011 ai n.ri 30075/20318 da [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] nella nota di trascrizione dell'atto, al quadro D è specificato che "IL TERRENO IN OGGETTO RISULTA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI TORINO, GIUSTA DENUNCIA DI VARIAZIONE PER DEMOLIZIONE TOTALE E COSTITUZIONE DI AREA DI RISULTA DEL PREESISTENTE FOGLIO 1075 N. 141 SUB. 1, PRESENTATA IN DATA 28 APRILE 2011 ALL'U.T.E. DI TORINO ED IVI PROTOCOLLATA CON LA SIGLA TO 0385646. L'AREA IN OGGETTO RISULTA ANCHE CENSITA AL CATASTO TERRENI DELLO STESSO COMUNE, ALLA PARTITA 1, COME SEGUE: - FOGLIO 1075 NUMERO 379, ENTE URBANO DI HA 00.41.81."

4. Alla [REDACTED] il terreno, quale pertinenza della costruzione censita al Fg 1075 part. 141 sub 1, successivamente demolita, pervenne per atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Marco Valente di Torino del 22/12/2008 Numero di repertorio 58245/14743 trascritto a Torino 1 il 20/01/2009 ai nn. 2262/1577 a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Poiché l'edificazione degli immobili pignorati è infraventennale (PdC iniziale prot. 09-1-13507, variante finale prot. 2014-1-1241, dichiarazione ultimazione lavori in data 23.06.2014), per economia processuale non si è ritenuto di procedere ad ulteriori ricerche (che si prospettavano onerose poiché l'atto di provenienza del terreno, sul quale è stato edificato l'originario immobile fg 1075 part 141 sub 1, poi demolito nel 2011, è risalente nel tempo e va ricercato con ispezioni cartacee a Torino 3), ma si rimane comunque a disposizione del Giudice qualora ordini il reperimento dell'atto ultraventennale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Appartamento con cantina di cui alla lettera "A" ed autorimessa di cui alla lettera "B"

Il titolo di provenienza in merito ai titoli autorizzativi rilasciati per gli immobili riporta, all'art. 9, la seguente dichiarazione di parte venditrice: "[...] sono stati richiesti e rilasciati dal Comune di Torino i seguenti provvedimenti edilizi:

- permesso di costruire n. 330/2011 del 28 settembre 2011, prot 2009/1/13507 del giorno 11 luglio 2009,
- variante al suddetto permesso di costruire n. 272/2013 del 30 settembre 2013, prot. n. 2012/1/8936 del 4 maggio 2012;
- segnalazione certificata di inizio attività prot. n. 2013/9/22480 presentata in data 6 dicembre 2013;
- permesso di costruire in variante n. 210/2014 del 13 giugno 2014, prot.2014-1-1241,
- sono stati rilasciati i certificati di agibilità in data 25 luglio 2014 con provvedimento n. 132/2014 ed in data 29 luglio 2014 con provvedimenti numeri 138/2014 e 139/2014, e
- che, relativamente a quanto compravenduto, non sono state realizzate altre opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi o la presentazione di ulteriori denunce [...];

Quanto dichiarato nell'atto corrisponde a quanto verificato nella banca dati comunale, ove sono stati reperiti i titoli edilizi indicati.

(estratti di alcune delle pratiche edilizie consultabili in **all.5**)

VERIFICA ESISTENZA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'autorimessa non è soggetta ad A.P.E.; la ricerca sul sito SIPEE non ha evidenziato per l'alloggio la sussistenza di un APE valido

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Appartamento con cantina di cui alla lettera "A" ed autorimessa di cui alla lettera "B":

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato, per l'appartamento, la sostanziale conformità agli atti autorizzativi edilizi; per l'autorimessa le verifiche dimensionali effettuate solo esternamente ne confermano la sagoma esterna; nulla può dirsi per la cantina e l'interno dell'autorimessa, non visionati. Per tale ragione, in via cautelativa e prudentiale, si quantifica un costo di regolarizzazione di eventuali lievi difformità interne per i locali non visionati e per eventuali minime discrepanze sfuggite all'esperto in sede di sopralluogo e rilievo a campione. Si precisa che esula dal quesito peritale la verifica della funzionalità delle dotazioni impiantistiche a servizio delle u.i. pignorate o delle parti comuni, ove esistenti, e pertanto la scrivente non ne garantisce il corretto funzionamento né la conformità a norma di legge. Resta pure a carico dell'aggiudicatario ogni onere che venga eventualmente a gravare sugli immobili qualora venissero accertate irregolarità edilizie per abusi commessi in epoca successiva alla data del sopralluogo

oneri amministrativi e professionali (iva ed oneri di legge esclusi): non inferiori ad 1.500,00 €

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

8.2.1 – Coerenza soggettiva

L'intestazione catastale degli immobili pignorati risulta allineata alle risultanze dei RR.II.

8.2.2 – Coerenza oggettiva

Per l'Appartamento e per l'autorimessa sussiste la coerenza oggettiva della planimetria catastale; invece non è al momento accertabile la conformità catastale della cantina, non visionata.

Costi di regolarizzazione, quantificati in via prudenziale ipotizzando una teorica non conformità catastale della cantina e necessità di redazione di una pratica catastale:

oneri amministrativi e professionali (iva ed oneri di legge esclusi): non inferiori ad 1.200,00 €

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

La destinazione d'uso delle unità immobiliari pignorate è conforme a quelle ammesse dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

VERIFICA ISTANZE DI CONDONO EVENTUALMENTE PRESENTATE

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 c.5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, poiché le ragioni creditorie sono successive al 2 ottobre 2003; ciò premesso, non risultano agli atti comunali istanze di condono presentate per i beni pignorati.

BENI IN TORINO

VIA GIOVANNI SEGANTINI N. 44 SCALA A

APPARTAMENTO e AUTORIMESSA

DI CUI AI PUNTI A – B

A Appartamento e cantina in condominio a TORINO via Giovanni Segantini n. 44 scala A piano 5-S1, pervenuto al debitore con atto rogito notaio Elena Simoncelli di Torino rep. n. 4472/3653 del 26.05.2020, per la quota di:

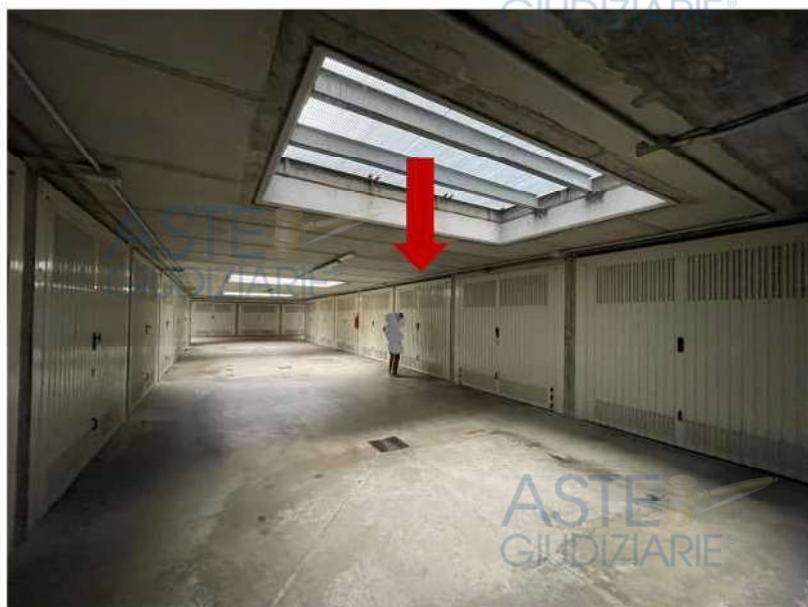
- 1/1 in piena proprietà in capo a [REDACTED] il quale al momento del rogito ha dichiarato di essere di stato civile libero.

B Autorimessa privata in condominio a TORINO via Giovanni Segantini n. 46-A piano S1, pervenuta al debitore con atto rogito notaio Elena Simoncelli di Torino rep. n. 4472/3653 del 26.05.2020, per la quota di:

- 1/1 in piena proprietà in capo a [REDACTED] il quale al momento del rogito ha dichiarato di essere di stato civile libero.



vista del palazzo condominiale dall'incrocio tra via Luini e via Segantini



area di manovra condominiale e autorimessa

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- (**appartamento con cantina**) Catasto fabbricati del Comune di Torino (TO) foglio 1075 particella 379 subalterno 30 z.c. 2, cat. A/2, classe 2 vani 5,5, superficie catastale totale 95 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 1.178,81, indirizzo catastale: via Segantini Giovanni n. 44 scala A piano 5-S1, intestazione catastale 1/1 p.p. in capo al debitore
- (**autorimessa**) Catasto fabbricati del Comune di Torino (TO) foglio 1075 particella 379 subalterno 105 z.c. 2, cat. C/6, classe 3 consistenza 15 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 113,88, indirizzo catastale: via Segantini Giovanni n. 46-A piano S1, intestazione catastale 1/1 p.p. in capo al debitore.

Coerenze, indicate con riferimento alle planimetrie catastali e da Nord in senso orario:

- l'appartamento confina via Segantini, altra u.i.u. del piano, vano scala comune, altra u.i.u. di altra scala condominiale, via Luini;
- la cantina al piano interrato confina con: sottosuolo di via Segantini, altra cantina, passaggio comune di accesso alle autorimesse, corridoio comune, altra cantina;
- l'autorimessa confina con corsia di manovra, altre autorimesse a tre lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le u.i. pignorate si trovano nel quartiere Lucento, situato nella zona nord-ovest di Torino. Questo quartiere è prevalentemente una zona residenziale, con edifici che spaziano da costruzioni storiche a complessi più moderni, è arricchito da diversi parchi e spazi verdi.

Nella zona sono presenti numerosi servizi come scuole, negozi, supermercati e strutture sportive ed è ben collegato al resto della città tramite mezzi pubblici, facilitando gli spostamenti verso il centro e altre aree di Torino.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento e cantina in condominio: l'appartamento si trova al 5° piano di un edificio residenziale dotato di ascensore, che raggiunge anche il piano interrato. È composto da diversi ambienti ben distribuiti e gode di affaccio su due arie, precisamente su Via Segantini e Via Luini.

La disposizione degli ambienti è ottimale, con un disimpegno minimo che funge da collegamento centrale tra le varie stanze dell'appartamento. È presente un soggiorno ampio e luminoso, con accesso diretto a un ampio balcone angolare affacciato su Via Luini.; una cucina separata dal soggiorno, anch'essa con accesso al suddetto balcone; due camere da letto ben dimensionate, entrambe affacciate su Via Segantini (una delle due anche su balcone privato); sono infine presenti due bagni, dei quali uno, cieco, situato vicino alla zona giorno e l'altro, finestrato, adiacente alle camere da letto. Sono presenti due balconi, uno accessibile dal soggiorno e dalla cucina, uno collegato alla zona notte.

Le finiture interne consistono in pavimenti in piastrelle in gres o ceramica, parquet in una delle due camere, rivestimenti in piastrelle per i bagni e la parete cottura in cucina; le porte interne sono in tamburato rivestito in laccato bianco, il portoncino d'ingresso è blindato; finestre e porte-finestre con vetrocamera con avvolgibili.

È presente l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti con termostato ambiente per la regolazione del calore, bagni dotati di lavabo, wc, bidet e doccia o vasca, videocitofono e impianto di climatizzazione per il raffrescamento estivo con macchina esterna sita sul balcone e canalizzazione schermata dal controsoffitto nel disimpegno.

La cantina non è stata visionata pertanto la descrizione si basa sulla planimetria disponibile; è di forma regolare, con un pilastro centrale che la suddivide in due ambienti.

Autorimessa privata in condominio in via Segantini 46A, sita al piano interrato, con accesso da passo carrabile, rampa carrabile, area di manovra e porta basculante metallica. Le pareti divisorie sono in calcestruzzo, gli orizzontamenti sono in cemento armato. Le dimensioni sono ampie ed adatte ad ospitare una vettura di medio-grandi dimensioni (segmento D).

Lo stato di conservazione di tutte le u.i. è molto buono.

Documentazione fotografica in **all.1**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*; la consistenza indicata si riferisce allo "stato autorizzato" dei beni..

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

| descrizione | consistenza mq | | indice | | commerciale mq |
|---------------|----------------|---|--------|---|----------------|
| appartamento | 86,69 | x | 100% | = | 86,69 |
| cantina | 13,96 | x | 25% | = | 3,49 |
| balconi | 11,14 | x | 30% | = | 3,34 |
| Totale | | | | | 93,52 |

| descrizione | consistenza mq | | indice | | commerciale mq |
|---------------|----------------|---|--------|---|----------------|
| autorimessa | 15,82 | x | 100% | = | 15,82 |
| Totale | | | | | 15,82 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il procedimento di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio ed avuto riguardo alle risultanze del sopralluogo, l'ubicazione, le caratteristiche del sito, l'andamento del mercato immobiliare e i valori di compravendita rilevati nella zona in precedenti vendite di immobili che si possano ritenere simili si è individuato per l'appartamento un valore medio al mq commerciale di €/mq 1.500,00 e per l'autorimessa, un valore medio al mq commerciale di €/mq 750,00.

Ciascun valore medio adottato tiene conto di ubicazione, età, qualità e stato dell'immobile da periziare, del grado di rifinitura interna e impiantistica; per l'autorimessa tiene conto delle dimensioni atte ad ospitare vetture di dimensioni medio-grandi ma anche della buona disponibilità di parcheggio gratuito su strada in zona, che rende meno indispensabile disporre di un box per l'automobile.

Il confronto dei valori di stima individuati con i valori al mq per u.i. non nuove ma in stato manutentivo da buono ad ottimo, indicati in offerte di vendita e pubblicati per il 1° semestre 2024 - ultimo dato disponibile - dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ne conferma la congruità rispetto alla collocazione all'interno dell'intervallo minimo-massimo dei dati ed alla media di zona, infatti:

Per l'appartamento risulta:

- o valori OMI pubblicati per il 1° semestre 2024 – ultimo dato disponibile - dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione residenziale in Torino zona D13 Periferica/Corona Nord ovest: Abitazioni civili in stato ottimo: € 1.500,00 – 2.200,00 €/mq; Abitazioni civili in stato normale: € 1.000,00 - 1.500,00 €/mq;
- o Operatori di mercato ed annunci immobiliari: i valori di zona per immobili simili in buone condizioni senza irregolarità edilizie proposti in vendita variano indicativamente tra €/mq 1.550,00-2.000,00, a seconda delle specifiche caratteristiche dell'immobile.

– Per l'autorimessa, risulta:

- o valori OMI pubblicati per il 1° semestre 2024 per i box in stato normale: € 660,00 - 990,00 €/mq;
- o Operatori di mercato ed annunci immobiliari: valore medio di zona per immobili simili in buone condizioni senza irregolarità edilizie proposti in vendita: € 600,00/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

corpo A: Valore superficie principale: 93,52 mq x 1.500,00 € = **140.280,00 €**

corpo B: Valore superficie principale: 15,82 mq x 750,00 € = **11.865,00 €**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE (AGGIUSTAMENTI)

| descrizione | Tipo (-%; -€) | Importo € |
|--|---------------|--------------------|
| corpo A: Riduzione per assenza di garanzia per vizi, per carenza di funzionalità degli impianti, eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche, perdite o danni non evidenti o sfuggiti all'Esperto in sede di sopralluogo nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dall'Esperto: | -0,05 | -7.014,00 € |
| corpo B: Riduzione per assenza di garanzia per vizi, per carenza di funzionalità degli impianti, eventuali irregolarità edilizie ed urbanistiche, perdite o danni non evidenti o sfuggiti all'Esperto in sede di sopralluogo nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dall'Esperto: | -0,05 | -593,25 € |
| Stato d'uso e di manutenzione: nessun deprezzamento poiché se ne è già tenuto conto nella stima del valore medio di mercato (immobili con poco più di 10 anni di età) | 0 | 0,00 € |
| Stato di possesso, nessuna decurtazione (occupato dal debitore) | 0 | 0,00 € |
| Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | 0 | 0,00 € |
| Totale | | -7.607,25 € |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

corpo A: Valore di mercato (intero piena proprietà): **140.280,00 €**

corpo A: Valore di mercato (intero p.p. al netto degli aggiustamenti): **133.266,00 €**

corpo A: Valore di mercato quota pignorata: **133.266,00 €**

corpo B: Valore di mercato (intero piena proprietà): **11.865,00 €**

corpo B: Valore di mercato (intero p.p. al netto degli aggiustamenti): **11.271,75 €**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 93,52 | 0 | 133.266,00 | 133.266,00 |
| B | autorimessa | 15,82 | 0 | 11.271,75 | 11.271,75 |
| | | | | 144.537,75 € | 144.537,75 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

2.700,00 €

Valore di Mercato del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

141.837,75 €

9.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:

14.183,78 €

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (valore stimato ed indicativo in quanto il valore finale dipende dal prezzo di aggiudicazione del bene e la sua esatta determinazione compete al Delegato alla vendita):

550,00 €

Valore di vendita giudiziaria del lotto, al netto delle decurtazioni e dei costi presunti di cancellazione delle formalità, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con arrotondamento al migliaio di Euro

127.000,00 €

----- * * * -----

La scrivente, ritenuto di aver espletato compiutamente il mandato conferito, rimane a disposizione del Giudice per qualunque supplemento di indagini o chiarimento si rendesse necessario. La presente relazione viene depositata in via telematica.

Elenco della documentazione allegata

1. fotografie
2. copia titolo di provenienza al debitore
3. documentazione catastale
4. documentazione ipotecaria
5. documentazione urbanistico edilizia
6. informazioni condominio
7. perizia anonima
8. comunicazioni al debitore

data 25.02.2025

l'Esperto