



# TRIBUNALE DI TORINO

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n° 826/2024 R.G.E.**

**PROMOSSA DA:  
PROCEDENTE**

**DEBITORE:  
DEBITORE**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott.ssa FRANCESCA ALONZO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**GIURAMENTO**

Con provvedimento del 13.12.2024, l'Ill.mo G.E., Dott.ssa Francesca ALONZO, nominava lo scrivente quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima del bene pignorato, invitandolo a prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, secondo le modalità di rito (adempimento compiuto il 16.12.2024).

Nel medesimo provvedimento, il G.E. assegnava il seguente quesito, richiamato per singoli punti nel prosieguo della relazione, fissando l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti alla data del 16.05.2025.

**OPERAZIONI PERITALI**

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva la documentazione utile e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguendo sessioni ed accertamenti all'Anagrafe, il Catasto Fabbricati, l'Archivio Storico, l'Archivio Edilizio e l'Archivio Notarile di Torino, l'Agenzia delle Entrate di Torino, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, e ad acquisire la necessaria documentazione presso l'amministratore pro-tempore; veniva, inoltre, effettuato accesso presso l'unità immobiliare pignorata unitamente al Custode giudiziario.

Alla luce degli adempimenti sopra enunciati, da quanto è stato possibile apprendere ed accertare, il sottoscritto ritiene di poter così riferire all'Ill.mo signor Giudice Esecutore.

***1) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;***

In comune di Torino, nel fabbricato di civile abitazione costituito in condominio, sito in Via Rivarossa n.c. 14, elevato a cinque piani f.t., senza ascensore, oltre seminterrato adibito a cantine e due bassi fabbricati nel cortile, le seguenti porzioni immobiliari:

- al piano terzo (4° f.t.): alloggio composto di ingresso, tinello/pranzo, camera, bagno, due balconi; il tutto distinto con la sigla "A/5" nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio;
- coerenze alloggio: vuoto su Via Rivarossa, altra proprietà, vuoto su cortile comune, vano scala, pianerottolo, alloggio A/6;

- al piano seminterrato: un locale ad uso cantina, distinto con la sigla "C/13" nella pianta del piano allegata al Regolamento di Condominio.

coerenze cantina: sottosuolo Via Rivarossa, cantina C/12, corridoio comune, locale comune (antilocale centrale termica).

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI TORINO

Fg.	part.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	Rend.
1129	325	3	2	A/3	3	3 vani	Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 57 m <sup>2</sup>	€ 472,56

*Indirizzo:* VIA RIVAROSSA n. 14 Piano 3

*Intestazione:* DEBITORE nato a TORINO (TO) il Proprietà 1/1

Precedentemente alla variazione d'ufficio per 'allineamento mappe', l'immobile risultava distinto al N.C.E.U. del Comune di Torino come Fg. 38 part. 593 sub. 11 .

Il tutto come meglio rilevasi dalle allegate visura e planimetria catastali (All. 2, 3).

**2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;**

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare si elencano di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

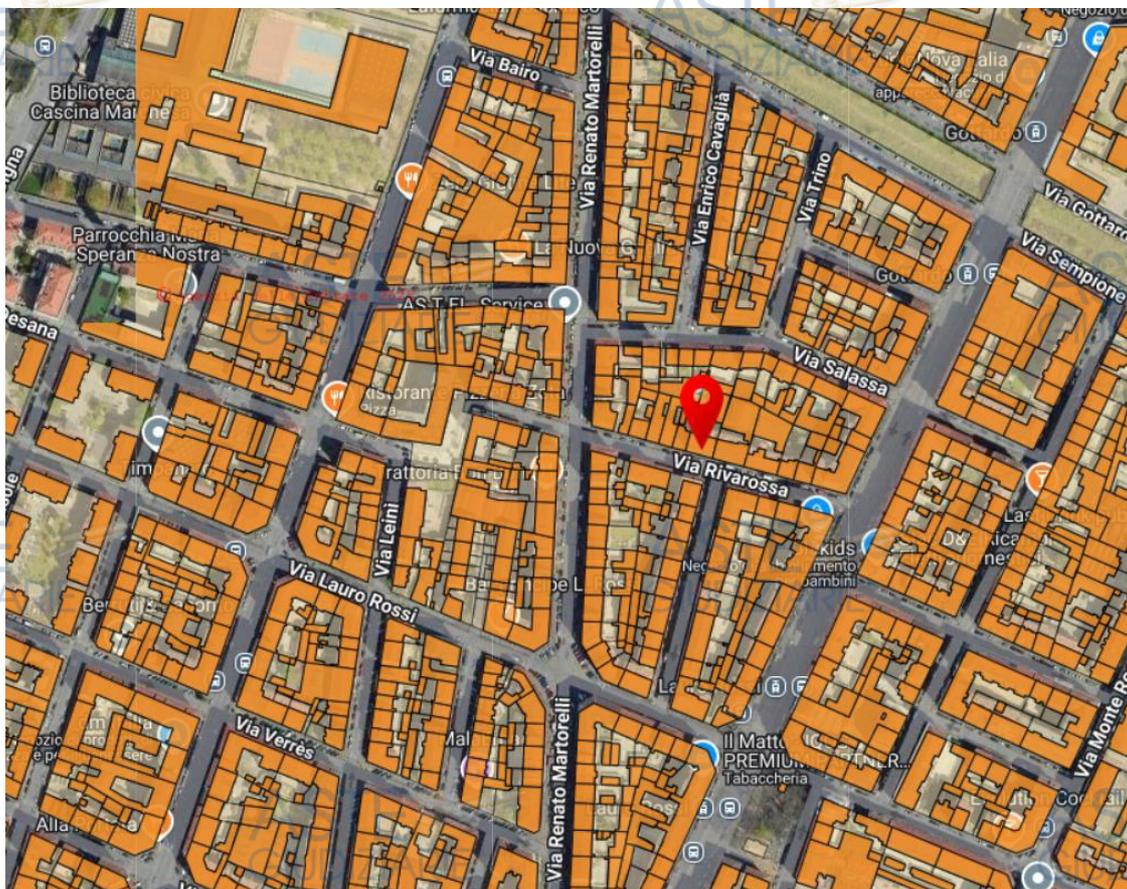
- 1) atto di compravendita a rogito notaio ANGELO MASCOLO del 11.09.2001 Rep. 27799/2698 registrato a Torino in data 24.09.2001 al n° 8962, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 25.09.2001 ai nn. Rg. 37905 Rp. 25817 con il quale DANTE\_1 (nata a Cerignola, FG, in data 22.12.1945) vendette l'immobile a DANTE\_2 (nata a Caltagirone, CT, in data 27.05.1963).
- 2) atto di compravendita a rogito notaio PAOLO DEMARIA del 19.06.2009 Rep. 135895 Racc. 13034, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 15.07.2009 ai nn. Rg. 26772 Rp. 17512 con il quale DANTE\_2 vendette l'immobile in esame a DEBITORE ( ) - (Proprietà alla data di trascrizione del pignoramento, All. 5).

**3) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da**

*DESCRIZIONE:*

Trattasi di edificio condominiale per civile abitazione sito in Torino, Via Rivarossa 14, elevantesi a 5 piani fuori terra, oltre piano seminterrato a cantine e due bassi fabbricati nel cortile.

La zona si trova nella parte nord di Torino, nel quartiere Barriera di Milano, caratterizzato da un'alta densità abitativa e da edifici prevalentemente di edilizia economica. L'area è ben servita da attività artigianali e commerciali, nonché da numerosi servizi. Inoltre, dispone di un'efficiente rete di trasporto pubblico, con diverse linee di autobus che garantiscono rapidi collegamenti con il centro città.



*Toponomastica di zona (fonte ForMaps)*

Il **condominio** e le relative parti comuni presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche (Foto

1÷5):

tamponamenti esterni rivestiti in lastre di pietra bianca per tutta l'altezza del piano primo, per poi proseguire in mattoni a vista per la restante altezza; i balconi verso strada presentano balaustre in

muratura, interamente di campitura bianca e sporgenti oltre il filo fabbricato; accesso allo stabile tramite portoncino in legno, pianerottolo in vano scala pavimentato in graniglia di marmo con pareti tinteggiate; i gradini della scala sono invece rivestiti in lastre di marmo chiaro con ringhiera metallica sormontata da corrimano in legno; presenza di impianto citofonico.

Il fabbricato è privo di impianto ascensore.

Lo stato di conservazione complessivo, compatibilmente alla tipologia e all'epoca costruttiva, è da considerare in correnti condizioni.



*Parti comuni*



*Parti comuni*



*Pianerottolo d'ingresso all'immobile*

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** (Foto 6÷27) si riferisce sinteticamente quanto segue:

*accesso:* da pianerottolo del vano scala tramite portoncino in legno (Foto 6, 8);

*pavimentazione:* piastrelle ceramiche, di diversa tipologia e colore nel bagno;

*rivestimenti:* pareti intonacate e decorate; parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche nell'angolo cottura e nel bagno (Foto 9÷11, 19÷23);

*serramenti interni:* porte in legno con pannellatura piena (Foto 23, 27);

*serramenti esterni:* del tipo in legno con vetrocamera e, in parte, con persiane ad anta verso il cortile (Foto 13÷18, 25); vetri semplici e serranda verso strada; si precisa che il serramento della camera letto presenta serranda non funzionante che non ha permesso l'accesso al relativo balcone (foto n. 25)

*impianto di riscaldamento:* del tipo centralizzato, erogato tramite radiatori in ghisa (Foto 12, 25) e

termoarredo nel bagno;

*impianto sanitario*: lavandino, bidet, water, vasca da bagno (Foto 19÷21);

*Osservazioni*: alcune porzioni murarie presentano rattoppi di intonaco, non ripristinati (Foto 26, 27);

il soffitto del balcone lato cortile presenta evidenti scrostature sulla quasi totalità della superficie (Foto 16).

Lo stato di conservazione e manutenzione appare nel complesso in correnti condizioni.

Di tutti gli impianti non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi di legge, pertanto non vi sono garanzie in merito alla regolarità, all'esecuzione a regola d'arte ed al loro relativo corretto funzionamento.

Di pertinenza dell'unità abitativa vi è una **cantina** al piano seminterrato: la stessa presenta porta d'accesso in alluminio, pareti e soffitto in mattoni a vista/al grezzo (Foto 29÷31).

Tutto quanto sopra come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nelle planimetrie allegate, cui si rimanda per una più chiara e immediata percezione dei luoghi.



*tinello-pranzo living*



*tinello-pranzo living*



Passaggio tra ingresso e tinello living



Finestra di bagno e angolo  
cottura verso il balcone



Dettaglio foto precedente



Balcone cortile



Soffitto balcone cortile



Finestra bagno dall'interno con muffa



Bagno



Bagno



Bagno



Camera



Camera



Cantina

**4) indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;**

A seguito del sopralluogo congiunto con il Custode giudiziario IVG si è preso atto che l'immobile risultava concesso in locazione con contratto registrato di cui si forniscono gli estremi (All. 6):

- registrazione: Ufficio Territoriale di Torino 2, in data 16.01.2024, n° 300 serie 3T
- stipulato il: 09.01.2024
- tipologia: locazione abitativa di natura transitoria
- conduttore: ..... (nato a ....., RC, il ...)
- durata locazione: mesi 18 dal 20.01.2024 al 19.07.2025 e “*cesserà alla scadenza senza alcuna necessità di disdetta*”
- canone: € 4.920,00

In occasione del sopralluogo interno dell'appartamento si è preso atto che l'unità abitativa risultava abitata dal conduttore di cui sopra.

Stante la scadenza del contratto al 19.07.2025 lo scrivente considererà il bene come libero e disponibile, fermo restando che si riserva sull'esistenza di titoli o pattuizioni posti eventualmente in essere senza la prescritta formalizzazione ai competenti pubblici uffici.

5) **indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI):

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Torino con aggiornamento al 15.01.2025, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in questione, la cui cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): € 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (mutui): € 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali e legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale e prezzo di aggiudicazione" (con un minimo di € 200,00) oltre € 94,00 per imposta di bollo e tassa ipotecaria (per ogni formalità).

L'importo complessivo delle spese di cancellazione/annotamento delle formalità sarà determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore dei RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento.

1) **ipoteca volontaria**, iscritta in data 15.07.2009 a Torino ai nn. 26773/5438, a favore di CCCCCCC, contro DEBITORE, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 144.000,00

Importo capitale: € 96.000,00

Colpisce il bene pignorato

2) **pignoramento immobiliare**, trascritto in data 29.10.2024 a Torino ai nn. 43481/33756, a favore di PROCEDENTE, contro DEBITORE.

È pignorato il seguente bene: Comune di Torino, Fg. 1129 part. 325 sub. 3.

VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti di provenienza (che devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti) non risultano

gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente, fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni (tutti da intendersi integralmente qui richiamati e trascritti).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Il fabbricato in questione è disciplinato da regolamento di condominio ricevuto dal notaio GIANCARLO GRASSI REVERDINI di Torino e depositato con atto in data 03.07.1996, rep. 67207, registrato a Torino il 19.07.1996 al n. 19335 (All. 6) che, così come fornito in copia dall'Amministratore, viene allegato alla presente con l'intesa che si intende e deve intendersi integralmente qui richiamato in ogni sua parte e/o riferimento.

Dal regolamento di condominio di cui sopra, che si intende e deve intendersi integralmente qui richiamato in ogni sua parte e/o riferimento, si richiamano in modo particolare, ma non esclusivo:

“...omissis...”

ART. 7 – *Le cantine non potranno essere alienate separatamente dal proprio lotto, salvo cessione separata ad altro condomino del complesso immobiliare; in nessun caso le stesse potranno essere cedute terzi esterni al condominio.*

... omissis ...

ART. 8 – OBBLIGHI E DIVIETI

È permesso: ... c) *Destinare i locali ad uso di studi professionali, ed uffici; ...*

... omissis ...

È vietato: a) *Destinare i locali ad uso gabinetti per cure di malattie infettive o contagiose e dispensari, sedi di ritrovo di partiti, per culto, associazioni, sale da ballo, agenzie di pegno, circoli ricreativi e scuole di ogni genere, adibirli a scopo immorale o meno lecito, depositare, sia pure momentaneamente, nei sotterranei, nel sottotetto ed in qualunque altra zona comune e/o di proprietà dei singoli, sostanze esplosive, maleodoranti o infiammabili, farne comunque uso contrario alla serenità, tranquillità e buon nome della casa; b) *Erigere costruzioni sui balconi, finestre e terrazze, formarvi truogoli per piante e collocare vasi se non di modeste dimensioni. Le piante ed i vasi di fiori dovranno in ogni caso essere saldamente ancorate e dotate di accorgimenti che impediscano lo**

stillicidio. Fermo il diritto dell'amministratore a far rimuovere tali oggetti qualora siano pericolosi o in contraddizione all'estetica della casa;

...omissis..."

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Per quanto potuto apprendere l'area sulla quale insiste il fabbricato compendiate il bene in oggetto non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

**6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;**

SPESE CONDOMINIALI

L'Amministratore dello stabile ha fornito allo scrivente il prospetto di cui all'allegato 8 (cui si rimanda integralmente per ogni dettaglio), aggiornato al 19/12/2024 del quale si riporta stralcio sintetico:

• Importo spese ordinarie di gestione:	€ 900,57
• Importo spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute:	€ ///
• Importo spese annue di riscaldamento (tipologia: centralizzato)	€ 583,86
• Importo spese scadute e insolte alla data della presente (anno di riferimento 01/06/2023 – 31/05/2024)	€ 1.507,17
(anno di riferimento 01/06/2024 – 31/05/2025)	€ 1.060,43

(ovvero spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data attuale, esclusi i conguagli maturati negli anni precedenti)

L'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con la parte eseguita delle spese insolte riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore; sarà pertanto suo esclusivo onere informarsi presso l'Amministratore (per ogni chiarimento e/o per un più esatto aggiornamento delle spese dovute) e/o con il Delegato per ulteriori spese a proprio carico in caso di aggiudicazione.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle visure potute effettuare non risultano gravare sul bene eseguito ulteriori procedimenti giudiziari oltre la presente procedura esecutiva.

**7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;**

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi comunali di Torino risulta che la costruzione e l'abitabilità del fabbricato compendiante l'unità immobiliare pignorata, sono state autorizzate in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- permesso edilizio n. 662 del 06.06.1952 per costruzione edifici a 3 piani;
- permesso edilizio n. 1414 del 27.11.1951 per sopraelevazione 2 piani (All. 9);
- permessi di abitazione n. 1139 del 02.12.1952 e n. 60 del 15.02.1961.

A nome degli attuali proprietari e/o dei loro danti causa non risultano presentate pratiche successive.

### 7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra stato di fatto (All. 4) e stato assentito (All. 9) si rilevano le seguenti sostanziali difformità:

- 1) demolizione spalletta muraria tra tinello e angolo cottura;
- 2) formazione paravento su balcone lato cortile.

La difformità di cui al punto 2) non è assolutamente sanabile per cui dovrà obbligatoriamente essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario.

Fermo restando che l'aggiudicatario dovrà far fronte a propria cura e spese a qualsivoglia opera, onere e/o adempimento amministrativo riconducibile al bene in esame secondo quanto ordinato dal Comune di Torino anche in caso di eventuale diniego, l'irregolarità di cui al punto 1) potrà essere sanata, previo riposizionamento della porta di passata tra ingresso e tinello per ripristinare la compartimentazione rispetto al bagno, con accoglimento da parte del medesimo Ufficio Tecnico di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 (o diverso ed idoneo strumento urbanistico) e previo soddisfacimento di tutti i parametri igienico-edilizi, sostenendo integralmente i relativi costi e oneri e provvedendo, sempre a sua cura e spese:

- a far eseguire da Tecnico abilitato accurato rilievo dei locali pignorati al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità relativa all'immobile in esame;
- ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica, anche presso l'Assemblea/Amministratore condominiale e/o ulteriori;
- al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa, in

funzione della tipologia di abusi accertati, nonché di quant'altro richiesto per la definizione dell'intera pratica;

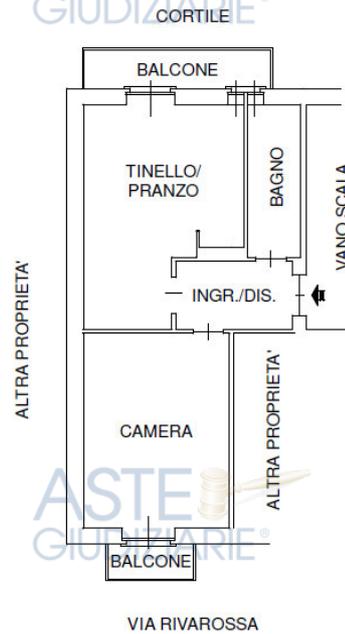
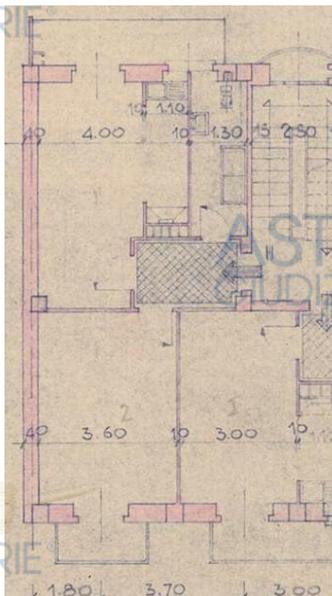
- all'esecuzione di ogni opera (muraria, impiantistica, amministrativa, progettuale, di collaudo, ecc.) che sarà necessaria e/o imposta dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata l'intera pratica;
- nonché, ad opere ultimate, alla presentazione delle variazioni catastali aggiornate, provvedendo al pagamento degli importi fissi di registrazione delle denunce e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione.

L'importo dei soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, può stimarsi in circa € 1.200,00, con esclusione degli onorari del Professionista abilitato e dei costi per le opere edili (murarie/impiantistiche/progettuali/tecniche/di collaudo, ecc.).

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino, rimanendo a sua cura e spese ogni eventuale onere a carico dell'immobile pignorato anche nel caso di opere posteriori al sopralluogo o in difformità ad eventuali permessi edilizi reperiti o resi disponibili dall'ufficio tecnico, successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata così come identificata al punto 1) della perizia e così come meglio rappresentata nella scheda catastale, con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, vano scale, sporti, ecc. ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.



*Estratto L.E. 1196 del 1974 (All. 11.a)*

*Planimetria 'INDICATIVA' (All. 4)*

ATESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla consultazione del SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) è emersa l'assenza di Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA

La superficie commerciale del bene in esame, rilevata graficamente dall'ultima planimetria catastale in atti, arrotondata al metro quadro, comprendente le superfici lorde di locali principali e accessori, lo spessore dei tamponamenti fino ad un massimo di cm 50, la metà dei divisori fino ad un massimo di cm 25, le superfici di balcone e cantina ridotte rispettivamente al 30% e al 25%, risulta così determinata:

Descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio:	mq 56	x	100%	=	mq 56
balconi:	mq 6,00	x	30%	=	mq 1,8
cantina:	mq 7,00	x	25%	=	mq 1,75
<b>Totale (arrotondato)</b>				<b>circa</b>	<b>mq 59</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI

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

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni similari riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti come segue:

OMI - Agenzia delle Entrate, abitazioni economiche in stato normale, €/mq 700 ÷ €/mq 1.050

FlAIP – in buono stato, abitabili, €/mq 930 ÷ €/mq 1.270,00

nonché da informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile simili a quello oggetto di stima da assumere quali valori/mq di carattere orientativo, viene individuato in €/mq 900 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati:

alloggio:	mq 59	x €/mq	900	=	€ 53.100,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:					
al valore così determinato si applicano i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:					
stato d'uso e di manutenzione / cautelativa assenza garanzia di				=	€ 1.900,00

qualsivoglia vizio		
per regolarizzazione edilizia/catastale	=	€ 1.200,00
<b>Valore di vendita giudiziaria (arrot.)</b>		<b>€ 50.000,00</b>

**EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376-378 L. 178/202**

Trattasi di immobile per il quale non sussistono i presupposti di applicabilità dettati dalla norma in questione.

**ALLEGATI:**

1. produzione fotografica
2. visura catastale storica
3. planimetria catastale
4. planimetria 'indicativa'
5. copia atto di provenienza
6. regolamento di condominio da Amm.re
7. contratto di locazione
8. spese condominiali da Amm.re
9. estratto permesso edilizio
10. fotografie per pubblicità
11. perizia per pubblicità

Torino, 31.01.2025

il tecnico incaricato