

ASTE GIUDIZIARIE®
CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE
ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO - sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Sig.ra GIUDICE dott.ssa Anna CASTELLINO - RGE N. 977/2024

CREDITORE PROCEDENTE: PPPP

DEBITORE ESECUTATO:
sig. NNGG

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

LOTTO 1

Abitazione su più livelli con cantina siti a TORINO, Strada BERTOLLA n.108.

per la quota di:

1/1 di proprietà di NNGG

Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 1094, particella 291, sub. 3, (già 23/255/2),

categoria A/3, classe 3,

consistenza vani 5,00,

superficie catastale mq 140,

rendita catastale euro 322,79,

indirizzo catastale: Strada BERTOLLA n.108, TORINO,

piano: T-1-2;

intestato a:

1/1 a NNGG

Coerenze (sulla base della planimetria catastale):

Per l'abitazione (da Nord in senso orario):

- Strada BERTOLLA,
- Altra unità immobiliare,
- Altra unità immobiliare,
- Altra unità immobiliare (al piano terra confina con l'autorimessa Lotto 2 della procedura in trattazione).

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini effettivi del cespite.

Per la cantina, sulla planimetria catastale indicata come "sgombero" al piano terra (da Nord in senso orario):

- Vano scala,
- Altra unità immobiliare,
- Altra unità immobiliare,
- Altra unità immobiliare (confina con l'autorimessa Lotto 2 della procedura in trattazione).

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini della stessa.

LOTTO 2

Autorimessa sita a TORINO, Strada BERTOLLA n.108.

per la quota di:

1/1 di proprietà di NNGG

Identificazione catastale:

catasto fabbricati: foglio 1094, particella 291, sub. 4, (già 23/255/2),

categoria C/6, classe 6,

consistenza mq 25,00,

superficie catastale mq 31,00,

rendita catastale euro 182,05,

indirizzo catastale: Strada BERTOLLA n.108, TORINO,

piano: T;

intestato a:

1/1 a NNGG

Coerenze (sulla base della planimetria catastale):

(da Nord in senso orario):

- Strada BERTOLLA,
- Altra unità immobiliare (al piano terra confina con cantina/locale di sgombro facente parte del Lotto 1 della procedura in trattazione).
- Altra unità immobiliare,
- Altra unità immobiliare

La planimetria catastale è idonea ad individuare i confini del cespite.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

LOTTO 1 (abitazione e cantina)

Trattasi di un'abitazione indipendente distribuita su 3 livelli:

- al piano TERRA troviamo la scala di accesso al piano superiore ed un locale di sgombero/cantina con altezza interna pari a metri 2,19. Vi è inoltre una porta di collegamento con l'autorimessa (Lotto 2 della presente procedura);
- al piano PRIMO, con altezza interna pari a metri 2,80, un ampio soggiorno con zona cucina, un bagno, la scala di accesso al piano ancora superiore. L'affaccio è sulla Strada BERTOLLA;
- al piano SECONDO mansardato, con altezza interna MASSIMA di circa metri 2,84, minima di circa metri 0,89 (non regolare dal punto di vista edilizio, come vedremo nel seguito della relazione), vi sono due locali, un bagno, tutte che prendono luce da finestre a tetto, tipo Velux.

L'immobile NON è dotato di ascensore.

Il riscaldamento è autonomo.

L'esposizione è a Nord.

Fig. – abitazione ed autorimessa – contesto su strada



Fig. – dettagli facciata su strada



LOTTO 2 (autorimessa)

Trattasi di un'autorimessa sita al piano TERRENO, con accesso carraio dalla Strada BERTOLLA n.108.

Le dimensioni nette interne minime sono di circa metri 4,87 x 3,75 ed un'altezza interna di circa metri 2,35.

Vi è inoltre una porta di collegamento con l'unità Lotto 1 della presente procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. – autorimessa: accesso carraio da strada

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. autorimessa



Fig. autorimessa



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

LOTTO 1 (abitazione e cantina) e LOTTO 2 (autorimessa):

Alla data del sopralluogo 19/02/2025 il cespite si mostrava utilizzato dall'esecutato. L'immobile era arredato.

In capo all'esecutato non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in corso di validità in qualità di dante causa. Si allegano le risultanze della ricerca.

L'esecutato risulta residente all'indirizzo dell'immobile sottoposto ad esecuzione alla data dell'acquisizione del certificato di residenza, allegato alla presente relazione.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ENTRAMBI I LOTTI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

PER ENTRAMBI I LOTTI

4.2.1. *Iscrizioni:*

A) ipoteca in rinnovazione

(derivante da ipoteca volontaria iscritta il 15/01/2004 a TORINO 1 ai nn. 2214/324, per concessione a garanzia di mutuo, stipulato il 13/01/2004, rep.357377/13049, Notaio Mario SARTO - TORINO),
iscritta il **01/12/2023** a TORINO 1 ai nn. **50285/7041**,

- a favore di: PPPP (la prima ipoteca era a favore di UUBB spa.)
- contro: il sig. NNGG per la propria quota di 1/1 di proprietà;

Importo capitale: 95.000,00.

Importo ipoteca: 190.000,00.

La formalità è riferita ad entrambi i lotti qui sottoposti ad esecuzione e pertanto in caso di aggiudicazione:

- verrà cancellata totalmente se aggiudicati entrambi i lotti;
- verrà "ristretta" al solo lotto rimanente, se venisse aggiudicato un solo lotto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

A) pignoramento.

(derivante da atto giudiziario del 07/12/2024, rep. 27845),

trascritto il 13/12/2024 a TORINO 1 ai nn. **51175/39645**,

- a favore di: PPPP;
- contro: il sig. NNGG per la propria quota di 1/1 di proprietà;

La formalità è riferita ad entrambi i lotti qui sottoposti ad esecuzione e pertanto in caso di aggiudicazione:

- verrà cancellata totalmente se aggiudicati entrambi i lotti;
- verrà "ristretta" al solo lotto rimanente, se venisse aggiudicato un solo lotto.

COSTI CANCELLAZIONE FORMALITA', VINCOLI, ONERI ETC

N.B: La cancellazione di tali formalità, nei termini descritti, a carico della procedura, prevede oneri a cura dell'aggiudicatario, quantificabili in circa euro 600,00.

4.2.3. *Altre formalità: Nessuna.*

Si richiamano:

- ✓ la "certificazione notarile" versata in atti dal creditore procedente sulla quale la trascrizione del pignoramento è indicata solo sul subalterno 4 (autorimessa) e non anche sull'abitazione subalterno 3, diversamente dalla nota di trascrizione allegata dallo stesso procedente e dalle ispezioni ipotecarie acquisite dallo scrivente. Il pignoramento è confermato su entrambi i cespiti/lotti.
- ✓ le ispezioni ipotecarie dello scrivente Esperto, al 28/04/2025, allegate alla presente perizia.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

CONDOMINIO:

SPESE CONDOMINIALI:

LOTTO 1 e LOTTO 2:

Entrambi i lotti fanno capo all'esecutato e costituiscono quindi una proprietà unica. Non si tratta quindi di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ENTRAMBI I LOTTI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

1/1 di proprietà di **NNGG**

quote pervenute come segue:

in forza di atto di **compravendita** (acquisito dallo scrivente ed allegato alla presente relazione), stipulato il 13/01/2004 (Notaio Mario SARTO - TORINO), rep.357376/13048, trascritto il 15/01/2004 a TORINO I ai nn. 2213/1623,

Venditori:

- CCCC per la quota di Usufrutto con diritto di accrescimento 500/1000 in regime di comunione dei beni con EEMM;
- EEMM per la quota di Usufrutto con diritto di accrescimento 500/1000 in regime di comunione dei beni con CCCC;
- LLCC per la quota di Nuda proprietà 1000/1000.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (nel ventennio anteriore alla data del pignoramento):

nel ventennio è sempre l'odierno esecutato ad essere proprietario.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO FRA VIVI, ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

il richiamato atto di compravendita del 13/01/2004 (Notaio Mario SARTO - TORINO), rep.357376/13048,

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LOTTI 1 e 2:

PER L'EDIFICIO DEL QUALE FANNO PARTE L'ABITAZIONE CON CANTINA E L'AUTORIMESSA:

Presso l'archivio edilizio del Comune di Torino risulta una prima pratica come segue:

- a) Domanda presentata il 05/05/1956 protocollo n. 1956-1-90020 "allargamento porta";
intestataria domanda: sig. **VVNN**.

Rilasciata LICENZA n.1324 del 07/10/1956 dal Comune di Torino,

Abitabilità: nulla risulta al riguardo.

Nulla altro di precedente è stato rinvenuto negli archivi edilizi.

In archivio seguono quindi n.10 pratiche edili, tutte cartacee, tutte presentate dall'esecutato, ed in particolare:

- b) Domanda presentata il 07/04/2004, protocollo n. 2004-1-4933 per "recupero sottotetto" con cambi destinazione di uso;
Rilasciato **PERMESSO DI COSTRUIRE n.70 il 02/02/2005**.
Tale pratica, ed in particolare la posizione non regolare del tetto, sarà causa della successiva proliferazione di pratiche edili, senza riuscire a definire la problematica.
- c) Domanda presentata il 26/07/2005, protocollo n. 2005-1-12727 per "permesso in sanatoria – errata posizione tetto";
Rilasciato **DINIEGO** il 02/11/2005
- d) Domanda presentata il 07/11/2005, protocollo n. 2005-1-17237 per "modifiche esterne";
La pratica risulta presso l'ufficio Vigilanza edilizia e, a richiesta dello scrivente, viene dichiarata irreperibile;
- e) Domanda presentata il 21/06/2005, protocollo n. 2005-9-10982 per "conservazione opere...";
- f) Domanda presentata il 24/05/2005, protocollo n. 2005-9-9492 per "dia, variante a prot. 2004/1/4933";
- g) Domanda presentata il 30/01/2006, protocollo n. 2006-1-1010 per "conservazione opere...";
- h) Domanda presentata il 16/01/2006, protocollo n. 2006-9-451 per "dia, variante a prot. 2004/1/4933";
- i) Domanda presentata il 10/10/2011, protocollo n. 2011-9-22926 per "dia alternativa a pdc – ampliamento"
- j) Domanda presentata il 21/01/2013, protocollo n. 2013-1-1177 per "art. 36 e 34"
- k) Domanda presentata il 17/01/2022, protocollo n. 2022-20-1010 per "pulitura e tinteggiatura facciata, ripristino faldaleria, gronde, frontalini, cornicione". Istruttoria non prevista.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

LOTTO 1 – ABITAZIONE E CANTINA

Al confronto fra quanto risultante all'archivio Edilizio del Comune di competenza e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, si osservano le seguenti **differmità**:

- 1) Il tetto è stato rialzato, almeno in corrispondenza della linea di gronda (problema di gravità alta);
- 2) al piano mansardato non risultano rispettate le altezze minime abitative né interdetto le zone con altezze non idonee;
- 3) nella distribuzione spazi mancano gli anti-bagno, le misure non sono precise, il vano cantina è privo di separazione;
- 4) le scale presentano dimensioni e posizione diversa.

Le differmità, previo confronto con l'ufficio tecnico del comune, potrebbero essere regolarizzabili mediante: esecuzione delle opere di ripristino dei luoghi, come previsto allo stato originario.

L'immobile risulta quindi **non conforme, ma regolarizzabile, anche demolendo e ricostruendo il tetto a quota originaria, (di fatto riducendo la superficie del piano mansardato).**

Costi di regolarizzazione: circa €. **21.000** (ventunomila/00)

LOTTO 2 – AUTORIMESSA

al confronto fra quanto risultante all'archivio Edilizio del Comune di competenza e quanto valutato al sopralluogo dello scrivente, si osserva si osservano le seguenti **differmità**:

- a. Il tetto del fabbricato è stato rialzato almeno in corrispondenza della linea di gronda (problema di gravità alta);
- b. La distribuzione spazi non è conforme in quanto non è indicata porta di collegamento e relativo ingresso abitazione, le misure non sono precise.

Le differmità, previo confronto con l'ufficio tecnico del comune, potrebbero essere regolarizzabili mediante: esecuzione delle opere di ripristino dei luoghi, come previsto allo stato originario.

L'immobile risulta quindi **non conforme, ma regolarizzabile, anche demolendo e ricostruendo il tetto a quota originaria, (di fatto riducendo la superficie del piano mansardato).**

Costi di regolarizzazione: circa €. **7.000** (settemila/00)

In sostanza si tiene qui conto del fatto che il tetto (irregolare) funge da copertura in proiezione verticale anche dell'autorimessa e, di conseguenza, in un ipotetico condominio, anche l'autorimessa è tenuta a concorrere pro-quota ai costi di ripristino dei luoghi (rifacimento tetto).

In breve la regolarizzazione si stima ripartita fra l'abitazione/cantina (Lotto 1) e l'autorimessa (Lotto 2) secondo le quote indicate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

LOTTI 1 E 2

Premessa: sulle planimetrie catastali vi è l'indicazione "redatta d'ufficio senza accesso".

Sono state rilevate le seguenti differmità:

PLANIMETRIA (segue le differmità edilizie già descritte).

Le differmità sono regolarizzabili, dopo aver regolarizzato la parte edilizia comunale, mediante: aggiornamento catastale (procedura c.d. "DOCFA")

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

Costi di regolarizzazione **Lotto 1: €. 500,00** (cinquecento/00);

Costi di regolarizzazione **Lotto 2: €. 500,00** (cinquecento/00).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

VISURA CATASTALE:

LOTTI 1 e 2

Intestati aggiornati.

Piani indicati correttamente.

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio) (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel comune di Torino, nella zona periferica Nord, quartiere “Barca-Bertolla”.
La distanza dal centro di Torino (piazza San Carlo) è di circa km 7,5.
Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
La zona è ritenuta fascia di esondazione.

COLLEGAMENTI

- 500 metri (6 minuti a piedi) da fermata autobus lungo strada di San Mauro (bus n.8)

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1 – ABITAZIONE

Da ricerca presso anagrafe dedicata, al 28/04/2025, esso risulta NON dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

LOTTO 2 – AUTORIMESSA

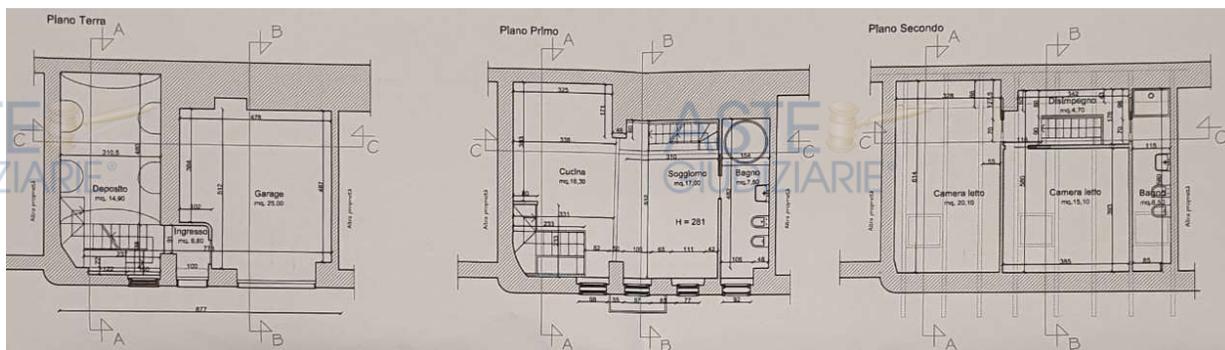
esente da APE.

CONSISTENZA:

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

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

Fig. – Planimetria CANTINA, AUTORIMESSA ED ABITAZIONE



LOTTO 1 (abitazione e cantina)

Consistenza commerciale complessiva: **80,00 m²**, tenendo conto che il piano mansardato non si può contare al 100%.

LOTTO 2 (autorimessa)

Consistenza commerciale complessiva: **28,00 m²**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Mono-parametrico in base al prezzo medio.*

LOTTO 1 (abitazione e cantina)

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)
Data contratto/ultima rilevazione: 28/04/2025
Fonte di informazione: borsino OMI, zona D15 periferica "Barca-Bertolla", 2° semestre 2024;
Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**, stato conservazione "**normale**";
Superfici principali e secondarie: mq 100;
Superfici accessorie: mq 0;
Prezzo richiesto: 87.500,00 pari a 875,00 €/mq (minimo 700 €/mq / MAX 1.050 €/mq)
Sconto trattativa: 0 %



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)
Data contratto/ultima rilevazione: 28/04/2025
Fonte di informazione: borsino OMI, zona D15 periferica "Barca-Bertolla", 2° semestre 2024;
Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**, stato conservazione "**ottimo**";
Superfici principali e secondarie: mq 100;
Superfici accessorie: mq 0;
Prezzo richiesto: 137.500,00 pari a 1.375,00 €/mq (minimo 1.100 €/mq / MAX 1.650 €/mq)
Sconto trattativa: 0 %



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/04/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare **PPPP**
Descrizione: abitazione in terratetto unifamiliare,
Indirizzo: Strada Bertolla n.125, piani T-1-2
Superfici principali e secondarie: mq 120
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.000,00 €/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 90.000,00 pari a 750,00 €/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/04/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare **RRXX**
Descrizione: abitazione in terratetto unifamiliare,
Indirizzo: Strada Bertolla n.116/15, piani T-1
Superfici principali e secondarie: mq 68
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 62.000,00 pari a 912,00 €/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 50.840,00 pari a 820,00 €/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 26/04/2025
Fonte di informazione: agenzia immobiliare **TTCC**
Descrizione: abitazione in terratetto unifamiliare,
Indirizzo: via Gran San Bernardo, piani T-1-2
Superfici principali e secondarie: mq 130
Superfici accessorie: mq 0
Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.269,00 €/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 140.250,00 pari a 1.078,00 €/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione, oltre ai borsini, è stata analizzata l'offerta di mercato relativa ad unità confrontabili per tipologia e situate strettamente nella medesima zona. Sono quindi state scartate dall'analisi le unità non comparabili con quanto oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

mq 80 x €/mq 1.200 = € 96.000,00

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: €. 0,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 21.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 74.500,00

Riduzione del valore del 5% 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: €. 3.725,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile,

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 70.775,00

(Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente)





LOTTO 2 (autorimessa)

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: Agenzia delle Entrate (Territorio)

Data contratto/ultima rilevazione: 28/04/2025

Fonte di informazione: borsino OMI, zona D15 periferica "Barca-Bertolla", 2° semestre 2024;

Tipologia: **box**, stato conservazione "**normale**";

Superfici principali e secondarie: mq 20;

Superfici accessorie: mq 0;

Prezzo richiesto: 17.500,00 pari a 875,00 €/mq (minimo 650 €/mq / MAX 980 €/mq)

Sconto trattativa: 0 %



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare "BBBB"

Descrizione: box

Indirizzo: strada Bertolla n.19, piano S1

Superfici principali e secondarie: mq 14

Superfici accessorie: mq 0

Prezzo richiesto: 14.000,00 pari a 1.000,00 €/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 13.300,00 pari a 950,00 €/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/02/2025

Fonte di informazione: agenzia immobiliare "GGGG"

Descrizione: box

Indirizzo: strada San Mauro n.184, piano T

Superfici principali e secondarie: mq 12

Superfici accessorie: mq 0

Prezzo richiesto: 14.500,00 pari a 1.167,00 €/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 13.300,00 pari a 1.108,00 €/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione, oltre ai borsini, è stata analizzata l'offerta di mercato relativa ad unità confrontabili per tipologia e situate strettamente nella medesima zona. Sono quindi state scartate dall'analisi le unità non comparabili con quanto oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

mq 28 x €/mq 1.000 = € 28.000,00

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: € 0,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 20.500,00

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: € 2.050,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile,

al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 18.450,00

(Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente).

Allegati:

1. certificato residenza esecutato;
 2. copia ultimo titolo di acquisto del debitore
 3. Agenzia Entrate – no concessione in godimento;
 4. CATASTO: planimetria abitazione e cantina;
 5. CATASTO: planimetria autorimessa;
 6. CATASTO: visura storica abitazione e cantina;
 7. CATASTO: visura storica autorimesse;
 8. ispezioni ipotecarie;
 9. Copia perizia privacy;
- fotografie in formato “.jpeg”.

Torino, 29/04/2025

Il tecnico incaricato

ing. Francesco DE LUCA