

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice Dr.ssa Paola DEMARIA**

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Redatta per la*

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**R.G.E. n. 404/2023**

*Promossa da*



*Contro*



---

*Consulente Tecnico d'Ufficio*

**geom. Patrizia ADDESA**

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

### PIENA PROPRIETÀ

NEGOZIO IN VIA SAN MASSIMO N. 38 – TORINO (TO)

Catasto Fabbricati Foglio 1306 n. 153 sub. 63

**Valore vendita giudiziaria**

**LOTTO UNICO:**

**€ 94.000,00**

### SINTESI ACCERTAMENTI

**Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** corrisponde.

**Comproprietari non esegutati:** non sussistono

**Documentazione ex art. 567 cpc:** completa e conforme

**Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:** sussiste

**Diritti reali, vincoli e oneri:** non sussistono

**Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** formalità tutte cancellabili dopo la vendita

**Stato di occupazione:** locato a terzi con contratto opponibile alla procedura ma disdettato con rilascio previsto per fine ottobre 2023.

**Segnalazione del CTU:** nessuna

### INDICE DELLA RELAZIONE

1) Identificazione beni oggetto di vendita	pag.	03
2) Dati e situazione catastale	pag.	04
3) Attuale titolarità	pag.	05
4) Titorialità - continuità art. 2650 cc – conformità art. 567 cpc	pag.	05
5) Stato di possesso	pag.	06
6) Oneri e vincoli giuridici	pag.	06
7) Situazione edilizia – urbanistica - energetica	pag.	08
8) Descrizione sommaria dei beni	pag.	10
9) Valutazione	pag.	13

## PREMESSA

La scrivente geom. Patrizia ADDESA, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo in epigrafe redige la presente

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice il cui testo integrale è riportato nel Provvedimento di nomina.

L'immobile oggetto della presente è ubicato nel Comune di Torino pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - Circoscrizione di Torino 1.

## 1) IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena ed esclusiva proprietà di una unità immobiliare destinata a NEGOZIO posta al piano terreno (1° f.t.) dell'edificio in Condominio di Via San Massimo n. 38 – Torino (TO), e precisamente

- Al piano terreno (1° f.t.) un locale con due vetrine (una per l'accesso da strada) per esposizione/vendita, disimpegno, retro e servizio igienico con sovrastanti altri due locali ad uso deposito posti al piano ammezzato collegati mediante scala interna che diparte dal locale disimpegno.

Coerente con: Via San Massimo, androne carraio comune, cortile e stabile di Via San Massimo n. 36.

- Al piano interrato: un locale uso cantina/deposito collegato mediante scala interna che diparte dal locale esposizione/vendita.

Coerente con: sottosuolo Via San Massimo, altra cantina, corridoio comune e proprietà dello stabile di Via San Massimo n. 36.

#### *Note del CTU:*

Nell'atto di compravendita a favore della debitrice e nei precedenti titoli non sono indicati i dati di deposito del regolamento condominiale.

Il bene viene descritto ed individuato in riferimento all'elaborato catastale.

La consistenza oggetto di trasferimento è quindi quella raffigurata nella planimetria catastale del 17.02.2011 allegata al rogito Notaio Giulio BIINO del 25.02.2011 rep. 29154 racc. 14638, trascritto il 25.03.2011 ai n.ri 7376-10963 (*cfr. doc. 2 – titolo di provenienza*).

*Consulente Tecnico d'Ufficio*

**geom. Patrizia ADDESA**

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

I locali deposito sovrastanti il negozio nel titolo di provenienza sono così descritti: “*due locali deposito al piano primo (secondo fuori terra) in Catasto indicato come piano ammezzato (primo)*”.

Il piano di collocazione è quello ammezzato come comunemente inteso per gli edifici che dispongono di un piano di intermezzo tra quello terreno ed il primo.

## 2) DATI E SITUAZIONE CATASTALE

### Dati censimento attuali

Catasto Fabbricati - Comune censuario di Torino - Foglio 1306 n. 153 sub. 63 - categoria C/1 - classe 6<sup>a</sup> - consistenza 42,00 mq – superficie catastale 84,00 mq - rendita catastale € 1.041,18 (cfr. doc. 3 – visura).

### Rappresentazione grafica attuale

Planimetria catastale del 17.02.2011 protocollo n. TO011236 (cfr. doc. 4).

### Dati di derivazione

- Foglio 1306 n. 153 sub. 63 costituito dalla soppressione del Foglio 192 n. 81 sub. 63 giusta variazione d'ufficio del 13.05.2013 n. 57336.1/2013 protocollo n. TO0175978 per modifica identificativo e allineamento mappe.
- Foglio 192 n. 81 sub. 63 variato per diversa distribuzione degli spazi interni giusta denuncia del 17.02.2011 n. 40958.1/2011 protocollo n. TO0112366
- Foglio 192 n. 81 sub. 63 costituito dal frazionamento del Foglio 192 n. 81 sub. 2 giusta denuncia del 30.12.1992 n. 14460.1/1992
- Foglio 192 n. 81 sub. 2 variato per modifica della destinazione (da magazzino a negozio) giusta denuncia del 12.11.1987 n. 20254.1/1987
- Foglio 192 n. 81 sub. 2 costituito in epoca anteriore la meccanizzazione dell'impianto catastale del 30.06.1987.

### Regolarità catastale

Il bene è correttamente intestato alla debitrice per la piena proprietà.

Lo stato dei luoghi attuale non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Si rileva: schermatura con contromuro del finestrotto in “*bocca di lupo*” locale cantina – presenza porta e divisorio locale retro – assenza apertura collegamento del disimpegno con l'androne comune.

Si rileva inoltre, una superficiale rappresentazione grafica delle porte interne.

### 3) TITOLARITÀ ATTUALE

Debitrice Esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – piena proprietà – quota 100%.

Titolo di provenienza: atto di compravendita rogito Notaio Giulio BIINO del 25.02.2011 rep. n. 29154 racc. n. 14638 – trascritto il 25.03.2011 ai n.ri 7376-10963 (cfr. doc. 2).

Stato civile delle debitriche dichiarato in sede di compravendita: libero.

### 4) TITOLARITÀ-CONTINUITÀ ART. 2650 cc –CONFORMITÀ ART. 567 cpc

#### Primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio

Atto di compravendita rogito Notaio Carlo BOGGIO del 22/01/1993 rep. 59627 (trascritto il 03/02/1993 ai n.ri 2025-2812) riportante l'acquisto dell'unità in trattazione per la piena proprietà pari all'intero in favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] – c.f. [REDACTED].

#### Titolarità ventennale

- Dal 08.06.2003 sino al 03.02.2009:

[REDACTED]  
Piena proprietà – quota 100%.

Atto compravendita Notaio Carlo BOGGIO del 22/01/1993 rep. 59627 - trascritto il 03/02/1993 ai n.ri 2025-2812.

- Dal 04.02.2009 al 24.02.2011:

[REDACTED]  
Piena proprietà – quota 100%.

Successione *mortis causa* di [REDACTED] (madre) apertasi il 04.02.2009 - dichiarazione registrata a Torino il 03.04.2009 al n. 571 volume 2009 – trascritta il 15.10.2009 ai n.ri 23577-36266, con accettazione tacita di eredità trascritta il 25.03.2011 ai n.ri 7377-10964 dipendente dall'atto di compravendita sotto indicato.

- Dal 25.02.2011 al 08.06.2023 (*trascrizione del pignoramento*)

Debitrice Esecutata

Piena proprietà – quota 100%.

Atto di compravendita rogito Notaio Giulio BIINO del 25.02.2011 rep. n. 29154 racc. n. 14638 – trascritto il 25.03.2011 ai n.ri 7376-10963.

#### Continuità ex art. 2650 C.C.

Nel ventennio 2003-2023 è rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

Il Certificato ex art. 567 c.p.c. è completo e i dati ivi contenuti corrispondono a quelli reperiti dal CTU scrivente.

## 5) STATO DI POSSESSO

Accertamento riferito al sopralluogo del 29.09.2023 ore 15,00 eseguito dal CTU con il Custode già nominato Avv. Adele PASSARELLI.

Immobile occupato da “ [REDACTED] ” sede [REDACTED] [REDACTED].

Titolo: contratto di locazione uso commerciale del 26.07.2021 registrato a Torino al n. 14173/3T/2021, opponibile alla procedura (*cf. doc. 5*).

Il contratto decorre dal 01.11.2021 per la durata di anni 6 tacitamente rinnovabili per egual periodo con un canone mensile di € 700,00, oltre le spese e soggetto ad aggiornamento ISTAT nella misura del 75%.

L'occupante ha riferito di aver inoltrato formale disdetta e che i locali saranno lasciati liberi alla fine del mese di ottobre 2023.

Note del CTU

In occasione del sopralluogo il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha comunicato di aver installato a propria cura e spese il divisorio tra il disimpegno ed il locale retro al piano terreno con relativa porta.

Al rilascio dell'immobile tal divisorio verrà dallo stesso rimosso.

## 6) ONERI E VINCOLI GIURIDICI

Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto regolarmente trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Vincoli urbanistici e storico-artistici

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento dell'unità perizianda.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante il bene in trattazione non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

#### Limitazioni di natura condominiale

L'unità è compresa in edificio condominiale ma nei titoli non è indicato l'atto di deposito del relativo regolamento che disciplina l'uso delle parti comuni e la compartecipazione alle relative spese.

Il regolamento attualmente in uso nello stabile allegato alla presente è stato fornito in copia dall'amministratore condominiale (cfr. doc. 6) e dallo stesso non si evincono vincoli particolari che possano limitare la trasferibilità del bene in esame.

#### Spese condominiali

Spese riferite dall'amministratore dello stabile:

Gestione ordinaria 2022: € 5.370,47 - Gestione straordinarie: € 2.937,62 - Gestione ordinaria 2023 € 799,05. Il pregresso complessivo 2022-2023 è quindi pari a € 9.107,14.

#### Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico del bene periziando. La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

#### Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

- 1) Iscrizione del 25.03.2011 Registro Particolare 1864 Registro Generale 10965  
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto rogito Notaio Giulio BIINO rep. 29155 racc.14639 del 25.02.2011 - Importo capitale € 112.000,00 – Importo totale € 224.000,00 – Durata anni 20 - A favore: [REDACTED]  
[REDACTED] - Contro: DEBITRICE ESECUTATA – piena proprietà – quota 100% - Debitore in datore: [REDACTED]  
[REDACTED] - Identificazione catastale: Foglio 192 n. 81 sub. 63 Catasto Fabbricati - Cancellazione totale
- 2) Trascrizione del 26.09.2017 Registro Particolare 26406 Registro Generale 37519  
Verbale di pignoramento immobili - Tribunale Torino rep. 18987 del 17.07.2017 - A favore: [REDACTED] - Contro: DEBITRICE ESECUTATA – piena proprietà – quota 100% - Identificazione catastale: Foglio 192 n. 81 sub. 63 Catasto Fabbricati - Cancellazione totale
- 3) Trascrizione del 08.06.2023 Registro Particolare 19010 Registro Generale 24581  
Verbale di pignoramento immobili - Tribunale Torino rep. 11413 del 24.05.2023 - A favore: [REDACTED] - Contro: DEBITRICE ESECUTATA – piena proprietà – quota 100% - Identificazione catastale: Foglio 192 n. 81 sub. 63 Catasto Fabbricati - Cancellazione totale

TRICE ESECUTATA – piena proprietà – quota 100% - Identificazione catastale: Foglio 1306 n. 153 sub. 63 Catasto Fabbricati - Cancellazione totale

La cancellazione delle formalità saranno a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria), mentre la cancellazione dell'ipoteca volontaria è soggetta alla sola tassa ipotecaria pari a € 35,00.

Formalità che non potranno essere cancellate

Non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili ed opponibili all'acquirente.

Sospensione ex art. 1 Legge 178/2020

Il bene non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

## 7) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA - ENERGETICA

Situazione urbanistica e conformità

Il bene oggetto della presente è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

Situazione edilizia e conformità

L'edificio compendiante il bene pignorato è stato edificato in epoca anteriore il 1° settembre 1967. Agli atti dell'archivio non risulta il certificato di abitabilità.

Limitatamente all'unità oggetto di procedura risultano esser state presentate le seguenti pratiche:

- Pratica n. 1991-1-2478 del 31.05.1991  
Concessione n. 821 del 14.10.1992 per modifiche interne ed esterne
- Pratica n. 1993-1-65 del 12.01.1993  
Concessione in Variante n. 721 del 15.09.1993 (Variante Concessione n. 821/1992)
- Pratica n. 1993-9-361 del 04.02.1993  
Art. 26 ex Legge 47/85 - opere interne

Agli atti dell'archivio risulta su precedente proprietario anche la pratica edilizia n. 1993-4-104 del 17.02.1993 ma il fascicolo non è consultabile poiché prelevato dal Settore Vigilanza Edilizia per un accertamento.

La pratica di accertamento – dalle informazioni assunte presso il Servizio di Vigilanza - risulta chiusa con passaggio ad atti in data 30.07.1993.



Lo stato dei luoghi legittimato è quindi quello riferito alla pratica n. 1993-9-361 del 04.02.1993.

Si rilevano le seguenti difformità:

- Chiusura con installazione di controparte di uno dei due finestroni in bocca di lupo del piano interrato
- Installazione di porte divisorie tra disimpegno/scala e locali deposito del piano ammezzato
- Installazione di divisorio tra il disimpegno e locale retro al piano terreno con relativa porta (opera eseguita dall'occupante il quale ha riferito che provvederà a rimuoverla al rilascio dell'immobile previsto per fine ottobre 2023)
- Chiusura del varco di collegamento tra androne carraio e disimpegno piano terra. Non sussiste infatti nessuna porta e/o finestra di affaccio diretto verso l'androne carraio comune.

Si rileva inoltre una discrepanza nelle altezze interne minime del piano ammezzato. I solai e i muri sono quelli originari della costruzione della casa e non possono essere stati sicuramente oggetto di modifiche. Le discrepanze sono verosimilmente conseguenza di imprecisa rappresentazione grafica determinata dalla presenza di un solaio a volta.

Si segnala infine, un uso improprio dei locali sgombero (es. sala riunioni, uffici, ecc.)

#### Regolarizzazione edilizia

L'aggiudicatario dovrà presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria richiesta di regolarizzazione come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 5.000,00-6.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria).

Non si esclude che il Comune possa richiedere la delibera assembleare relativamente alla chiusura del varco di collegamento tra l'unità e l'androne condominiale e l'installazione di una porta per disimpegnare il locale al piano interrato da quello al piano terra.

Gli importi sopra riportati non comprendono le opere edili/idrauliche/impiantistiche e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

#### Certificazione energetica

All'atto di provenienza in favore della debitrice è allegato l'Attestato di Prestazione Energetica del 21.02.2011 n. 2011 106467 0003 trasmesso al SICEE in pari data.

Il Certificato assegna classe energetica "D" ed è già scaduto.

Non risulta essere stato trasmesso al SIPEE Piemonte nuovo certificato aggiornato e in corso di validità.

## 8) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

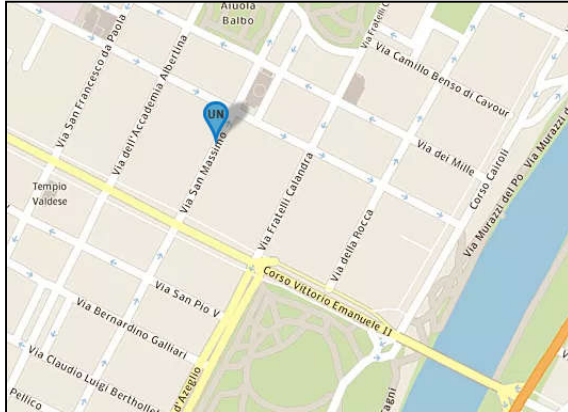


Immagine estratta da TuttoCittà

Trattasi di unità immobiliare a destinazione commerciale posta nell'edificio in Condominio di

Via San Massimo n. 38 – Torino (TO)

Immagine estratta da Google Earth

La zona è provvista di tutti i servizi primari e secondari (scuole, servizi pubblici, ecc.) e di molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.

Nell'immediate vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali di piccolo dettaglio ma non quelli per la grande distribuzione.

Il parcheggio esterno è difficoltoso ed è soggetto al pagamento.



L'unità in questione è parte di un edificio plurifamiliare elevato a cinque piani fuori terra, oltre a un piano interrato, ed ha accesso pedonale/carraio dal numero 38 della Via San Massimo.

L'edificio è destinato prevalentemente all'abitazione di tipo civile con esclusione del piano terra ove collocate unità commerciali.

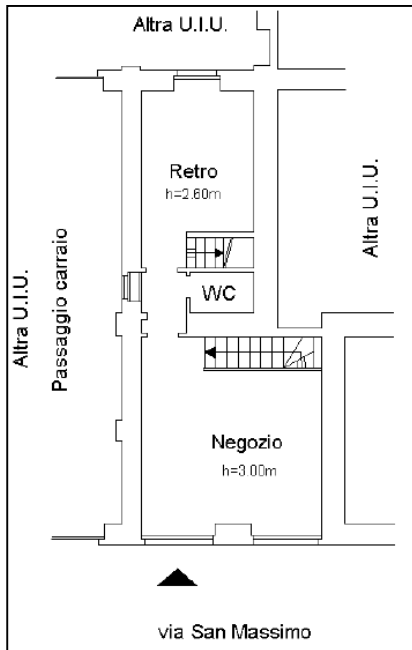
Lo stato manutentivo complessivo dell'edificio è discetto nonché è compatibile con la tipologia edilizia.

Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235  
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

L'immobile in trattazione è costituito da un negozio con affaccio su strada (Via San Massimo) mediante una vetrina con ingresso ed una seconda vetrina espositiva.

L'unità si compone:

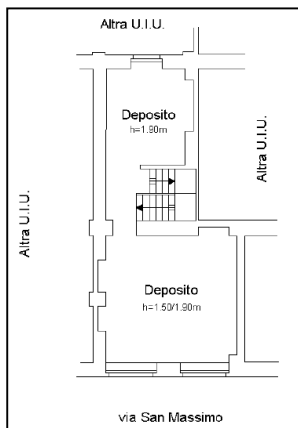


**Piano terreno (1° f.t.)**

Un locale per esposizione/vendita/pubblico, disimpegno, retro e servizio igienico.

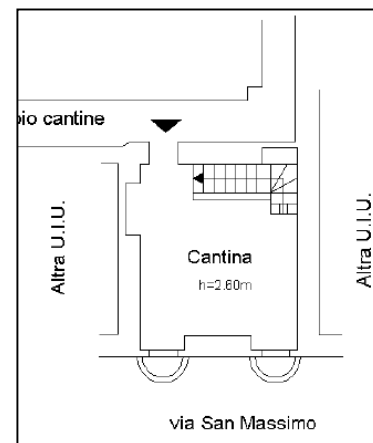
**Piano ammezzato (2° f.t.)**

Due locali deposito



**Piano interrato**

Un locale uso cantina/deposito



Il piano terra e l'ammazzato sono collegati mediante scala interna che diparte dal locale disimpegno.

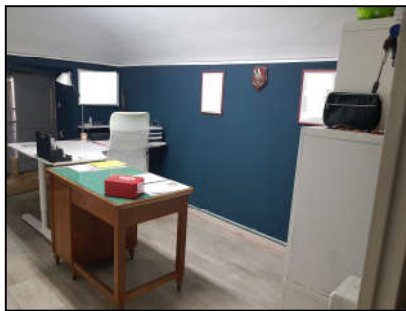
Il piano interrato è collegato al piano terra mediante altra scala.

Le immagini sopra riportate sono quelle estratte dall'attuale elaborato catastale che, come in precedenza indicato, presenta alcune difformità.



Le principali finiture dell'unità possono essere sinteticamente così descritte:

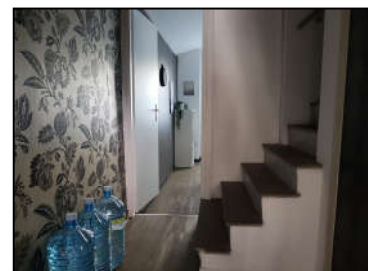
- Pavimentazione piano terra e interrato: laminato legno
- Pavimentazione: resina
- Pareti: intonacate e tinteggiate tranne quelle del bagno ove presenti piastrelle in ceramica
- Il bagno è asservito di: lavabo e vaso all'inglese
- Le porte interne sono in legno tamburato.
- Infissi esterni: prevalentemente in legno con vetro semplice – le vetrine sono protette da serrande in ferro non automatizzate



Impianti tecnici:

- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda: autonomo realizzato mediante caldaia a gas installata nel retro
- Impianto elettrico: realizzato sotto-traccia e dichiarato funzionante.
- Impianto climatizzazione: assente

Al piano interrato sussistono macchie riconducibili a fenomeni di umidità sulle parete e sul soffitto della zona prossima al finestrotto oscurato dalla contro-parete. Il locale interrato è pulito e ben tenuto ma l'odore di umido è molto percettibile.



Nel complesso l'unità presenta un discreto stato manutentivo.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. doc. 1).

Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235  
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

### Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

## 9) VALUTAZIONE

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: e di Agenzie del settore immobiliare.

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudenziale viene pertanto così stimato:

Calcolo Superficie Lorda:

La contabilizzazione analitica della superficie commerciale (desunta graficamente dagli elaborati grafici reperiti dal CTU) segue i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138.

- Locale vendita/pubblico/esposizione piano terra (superficie mq 27 – coeff. 1) = mq 27,00
- Locali retro/deposito piano terra e interrato (superficie mq 45 – coeff. 0,5) = mq 22,50
- Locali deposito piano ammezzato (superficie mq 45 – coeff. 0,33) = mq 14,85

Superficie Lorda Complessiva mq 64,00

Valore attuale:

€/mq 2.000,00 x 64,00 mq commerciali = € 128.000,00 (arr.)

Dal valore di mercato sopra stimato, come indicato nel quesito peritale, verranno detratti i seguenti importi:

- Riduzione per lo stato manutentivo, per l'eventuale presenza di vizi occulti, la carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc.) e l'eventuale sussistenza di irregolarità edilizie ed urbanistiche sfuggite al CTU = a forfait - 15% = € 19.200,00
- Riduzione per presenza irregolarità edilizie accertate: € 6.000,00
- Spese condominiali insolute e note al CTU: € 9.107,14

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

- Riduzione per lo stato di occupazione: nessuna riduzione in vista del rilascio dell'immobile previsto per la fine del mese di ottobre 2023 per disdetta dell'attuale conduttore.

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (arr.)

**€ 94.000,00**

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visura catastale
- 4) Planimetria catastale
- 5) Contratto locazione
- 6) Regolamento di condominio

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Con Osservanza

Data: 5 ottobre 2023

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA