

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione Esec. Imm.
Giudice Dott.ssa Aloj

R.G 579/2022

Attore: xxx

Convenuta: yyy
(ID 74)

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Sommario

| | |
|--|----|
| a) Individuazione dei beni..... | 2 |
| b) Formalità, vincoli, oneri e pesi..... | 3 |
| Formalità pregiudizievoli (aggiornate al 07/06/2023) | 3 |
| c) Stato di occupazione e di possesso | 4 |
| d) Descrizione dell'immobile | 4 |
| a) Regolarità edilizia – urbanistica e catastale | 5 |
| Regolarità catastale | 8 |
| b) Attestato prestazione energetica | 8 |
| c) Spese condominiali e procedimenti giudiziari (aggiornati al 19/07/2023) | 8 |
| d) Stima | 9 |
| a) Art 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio);..... | 11 |
| b) Spese a carico dell'aggiudicatario | 11 |

Il perito
Arch. Cristina Ginepro



Con l'atto del 30/07/2022, rep.18611/2022 xxx rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Gramaglia del foro di Torino, procedeva al pignoramento dell'immobile oggetto della presente, di proprietà di

Con provvedimento del 16/05/2023, il G.E. nominava la sottoscritta arch. Cristina Ginepro, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 8516 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino al n.863, con studio sito in Torino, via Angelo Sismonda 7, di rispondere al quesito depositato in atti.

a) Individuazione dei beni

L'immobile pignorato è sito nel Comune Torino (TO), via Cortemilia n. 11.

Si tratta di un appartamento in condominio, privo di ascensore, sito al piano terzo (4 f.t.) e relativa cantina di pertinenza posta al primo piano interrato (S1).

L'appartamento è distinto con il n. 25 nella planimetria allegata all'atto del Regolamento di Condominio infra detto.

posto alle coerenze: vano scala, alloggio 24, via Cortemilia e alloggio 26.

All'alloggio compete l'uso del balconcino lato cortile posto tra i piani secondo e terzo (terzo e quarto fuori terra).

La cantina è distinta con il n. 2 nella planimetria allegata all'atto suddetto ed è posta alle coerenze: sottosuolo cortile, cantina 1, corridoio comune e cantina 3.

L'appartamento e la cantina sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Torino (TO), via Cortemilia n. 11:

❖ Foglio 1421, n. 42, sub 11 zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale 49 mq (escluse aree scoperte 47 mq), rendita € 402,84.

L'intestazione catastale non è aggiornata e l'immobile riporta ancora la comproprietà dell'esecutata con l'ex marito.

Titolarità e cronistoria

L'immobile in oggetto è in piena proprietà della sig.ra:

xxx, nata a ... il ..., cod. fisc. ...

La sig.ra yyy ha acquisito la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ per consolido dal sig. bbb, nato a Torino il 23/04/1976, cod. fisc. ... in forza di sentenza traslativa del Tribunale Ordinario, seconda sezione civile in data 22/10/2013, rep. 5564/2013, trascritta a Torino I in data 23/01/2014, ai nn. 2163/1734.

yyy e bbb hanno acquistato l'immobile da mmm, nata a Torino il ..., cod. fisc. ... con atto del notaio Barbagallo Salvatore di Torino in data 29/09/2003, rep. 10776/3007, trascritto presso la

Conservatoria dei RR. II. Di Torino I in data 08/10/2003, nn. 49395/33510.

La sig.ra mmm ha acquistato l'immobile da III, nato a ... in data ..., cod. fisc. ... e da ddd, nata a ... il ..., cod. fisc. con atto del notaio Riccardo De Magistris di Torino in data 22/01/1992, rep. 29696/7491, registrato a Torino il 27/01/1992 al n. 6095 e trascritto presso Torino I in data 29/01/1992, ai nn. 5871/4513.

III e ddd hanno acquistato l'immobile da aaa, nata a ... in data ... con atto del notaio Maurizio Podio di Torino in data 19/12/1983, rep. 57137/12667 registrato a Torino il 06/01/1984 al n. 2726 e trascritto a Torino I il 18/01/1984, nn. 3097/2669.

I documenti ex art. 567 cpc corrispondono a quelli effettivi.

b) Formalità, vincoli, oneri e pesi

Formalità pregiudizievoli (aggiornate al 07/06/2023)

Sull'immobile e nel ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria (capitale € 82.000,00; totale € 164.000,00) nascente da concessione a garanzia di mutuo notaio Barbagallo Salvatore di Torino del 29/09/2003, rep. 10777/3008, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 08/10/2003, ai nn. 49396/9473, contro bbb e yyy e a favore di zzz, gravante sull'immobile in oggetto per l'intero.
- Ipoteca legale (per € 13.381,96, totale € 26.763,92) iscritta in data 04/04/2007, nn. 17445/4218 a favore della rrr e contro il sig. bbb per la quota indivisa di ½ sull'immobile in oggetto.
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 02/09/2022, nn. 38704/28960 a favore xxx, cod. fisc. ... e contro la sig.ra yyy per l'intero.

VINCOLI e ONERI (condominiali, edilizi/urbanistici, storico/artistici) opponibili all'acquirente

Non sono presenti vincoli storico artistici o ambientali.

Il regolamento di condominio, per le cui prescrizioni si rimanda all'allegato, è stato depositato con atto del notaio: Podio in data 14/11/1983, reg. a Torino il 01/12/1983 al n. 49265.

Censo livello e uso civico

I beni pignorati, dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II., presso il Catasto e presso il database del Sistema Piemonte non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

c) Stato di occupazione e di possesso

Il sopralluogo nell'immobile è stato effettuato in data 11/07/2023, in presenza del L.G.T.C.S. ... che custodisce le chiavi dell'immobile, poiché attualmente in custodia cautelare per sequestro effettuato di iniziativa in data 26/05/2021 dal Nucleo Operativo CC Compagnia Torino San Carlo per violazione art. 12 comma 5 bis (disposizioni contro l'immigrazione clandestina) Proc. Pen. 10132/21 RGNR Procura Repubblica c/o Tribunale Ordinario di Torino – Tribunale Ordinario di Torino Sezione GIP Ufficio Esecuzione Sentenze Corte di Cassazione nr. 13635/21 RG.GIP.

L'immobile è libero ed inutilizzato e si presenta con mobilio di vario genere, suppellettili ed alcuni effetti personali (vestiti).

d) Descrizione dell'immobile

L'immobile pignorato è un appartamento sito al terzo piano (4° f.t.) dotato di cantina di pertinenza al piano primo interrato e facente parte del condominio di via Cortemilia n. 11 a Torino.

L'immobile è posto a circa 200 metri dalla fermata della metropolitana Lingotto.

L'edificio di cui l'immobile è parte è stato realizzato negli anni Cinquanta e si presenta elevato a sei piani fuori terra. Lo stabile è privo di ascensore e l'accesso agli appartamenti avviene dai pianerottoli condominiali, sui quali si distribuiscono tre unità per ciascun piano.

La struttura è realizzata in cemento armato con solai in latero cemento, tamponamenti in muratura e facciata semplicemente intonacata e tinteggiata.

L'appartamento ha singola esposizione lato strada con orientamento a sud ed è composto da: ingresso su soggiorno e cucina (open space), una camera, bagno, balcone lato via Cortemilia, cantina di pertinenza al piano interrato. All'immobile compete inoltre l'uso del balconcino interno cortile accessibile dall'interpiano tra i piani secondo e terzo (terzo e quarto f.t.).

Il bagno è dotato di lavabo, wc, doccia e attacco per la lavatrice.

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle ceramiche chiare a posa diagonale ed uniformi in tutto l'appartamento, fatta eccezione per il bagno.

Gli infissi interni sono di tipo economico e di recente realizzazione; i serramenti esterni sono in pvc con doppi vetri.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono autonomi e alimentati dalla caldaia murale Baxi prime a camera stagna presente nel soggiorno. I caloriferi sono costituiti da un termo arredo nella zona giorno e un termosifone nella camera da letto controllati dal termostato Siemens posto nella zona giorno (si suppongono funzionanti).

L'appartamento presenta un'altezza interna di circa 274 cm.

Si tratta di un appartamento in condizioni di manutenzione discrete.

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza correttamente associata all'immobile nella scheda catastale in atti. La cantina ha una lunghezza massima 3,40 m e larghezza 1,72 m; l'altezza interna è di 2,15 m.

La superficie lorda totale dell'immobile (muri inclusi) e la superficie commerciale sono di seguito indicate.

| | superficie lorda (muri inclusi) mq | coeff. | superficie commerciale mq |
|----------------------|--|--------|---------------------------------|
| appartamento | 45,00 | 1,00 | 45,00 |
| balconi | 13 | 0,25 | 3,25 |
| cantina | 5 | 0,2 | 1,00 |
| TOTALE (arrotondato) | 63 | | 49 |

a) Regolarità edilizia – urbanistica e catastale¹

Secondo il PRG del comune di Torino l'immobile è in zona urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (riferimenti normativi: art. 12 NTA) ed in Area Normativa R3 (art. 8 NTA),

Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività

¹ La legge punisce le irregolarità edilizie con sanzioni civili, amministrative e penali. Le sanzioni civili e amministrative, diversamente da quelle penali, possono ricadere anche sull'acquirente di un immobile irregolare.

Per i casi di irregolarità lievi non sono previste sanzioni civili e quelle amministrative prevedono generalmente solo una sanzione.

La irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incommerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti di compravendita aventi ad oggetto immobili abusivi. Si tratta di una sanzione pesante perché impedisce all'acquirente di rivendere l'immobile a terzi (la vendita di immobili incommerciabili è possibile solo giudiziarmente per soddisfare i creditori).

Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono *commerciabili* quando sono stati realizzati prima del 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o almeno in modo sostanzialmente conforme al titolo ottenuto. Gli immobili si definiscono invece *regolari* o *conformi* quando appaiono esattamente *conformi* alle norme vigenti all'epoca della costruzione, ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità. Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità così dette minori costituiscono un insieme aperto che può riguardare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluenza.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire la commerciabilità, ma non la regolarità nel senso più ampio che il termine può far intendere.

Nel caso l'immobile fosse ritenuto incommerciabile invece l'aggiudicatario, per poterlo a sua volta vendere, dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso tale.

Il possesso di tutte le caratteristiche che rendono l'immobile idoneo all'uso per cui è stato realizzato è invece dimostrato dal certificato di agibilità. Si tratta di un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziate.

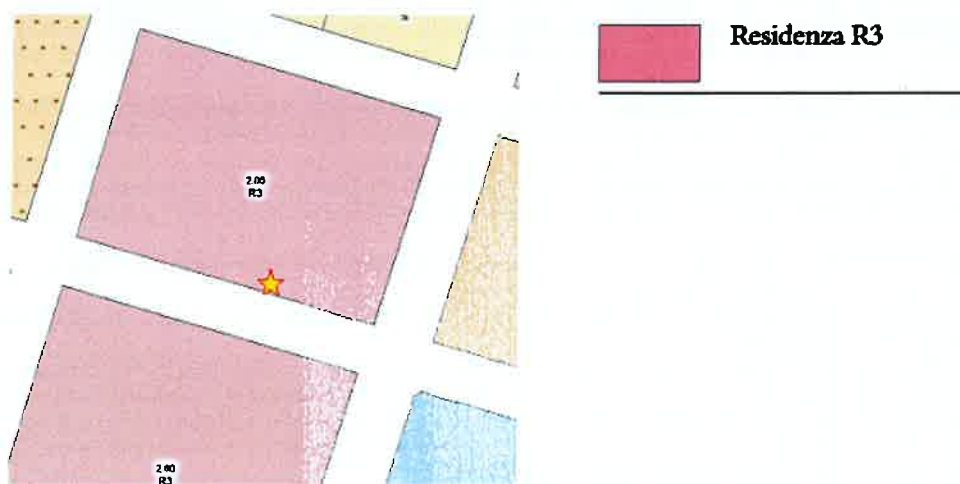
Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, ma non sono mai estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.

compatibili con la residenza.

La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

I parametri di trasformazione urbanistici e edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza. Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato. Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative. Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 4] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso. In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

L'immobile ricade nella tavola di sintesi della pericolosità geomorfologica in: parte piana, classe di stabilità I P.



Lo stabile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967 in forza di permesso di costruire n. 432 del 05/05/1951 (prot. 1951-1-10422) per ripristino e sopraelevazione e successivo permesso di costruire n. 71 del 22/03/1955 (prot. 1955-1-11238) per sopraelevazione di un piano. L'abitabilità è stata rilasciata in data 12/11/1962 al n. 926 (prot. 1960 n. 39).

Nell'unità immobiliare sono presenti delle difformità di distribuzione interna rispetto al progetto presentato in Comune (D.I.A. protocollo 2003 9 9856 del 15/07/2003) in particolare, non è più presente l'antibagno che si configura come necessario ai fini della regolarità edilizia poiché previsto dalla Normativa igienico sanitaria (D.M. Sanità del 05/07/1975). L'antibagno dovrà essere ripristinato realizzando un tramezzo nella posizione prevista oppure realizzando una compartimentazione tramite tramezzo con varco di accesso tra l'ingresso e il soggiorno/cucina.

PIANTA PIANO TERZO
IN PROGETTO

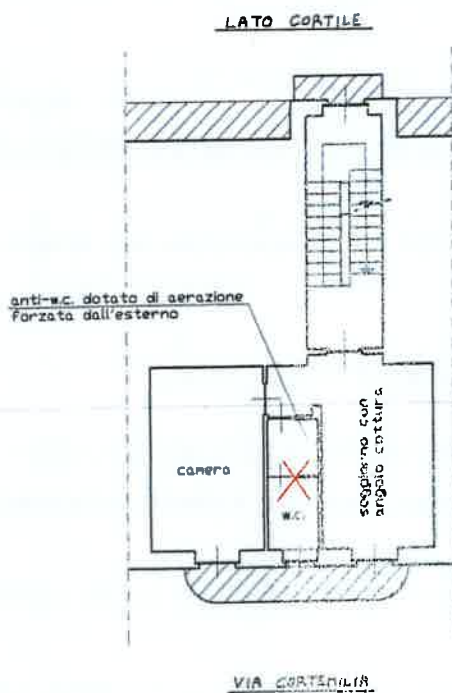


Immagine:

planimetria allegata alla DIA del 15/07/2003 ed indicazione con la X rossa del tramezzo non presente, che ha comportato l'eliminazione dell'antibagno.

Anche la cantina non è esattamente rappresentata (nella planimetria catastale) per piccole difformità della sagoma.

L'immobile è commerciabile poiché lo stabile è stato realizzato in forza dei titoli suddetti e perché non ha subito modifiche che richiedessero il rilascio di un permesso di costruire o di titolo equivalente.

La difformità dell'appartamento non è sanabile con una semplice pratica edilizia, poiché è necessario ripristinare l'antibagno attraverso un'opera muraria (si stima per l'opera un importo di circa € 2.500).

Regolarità catastale

In relazione all'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), si riferisce che la scheda catastale dell'appartamento presenta le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto:

rappresentazione dell'antibagno non presente nello stato di fatto;
piccola difformità di forma nella rappresentazione grafica della cantina.

Per la vendita successiva a quella giudiziale dovrà essere predisposta una denuncia di variazione Docfa a firma di un tecnico abilitato.

Il costo della variazione è di circa 400,00 euro.

b) Attestato prestazione energetica

Dalla ricerca effettuata sul Sistema Piemonte, sistema SIPEE (Sistema Informativo Regione Piemonte) l'immobile risulta privo di certificazione energetica (la certificazione presentata risulta ANNULLATA/INVALIDATA)

Per le vendite successive a quella giudiziale sarà necessario farla redigere da un tecnico abilitato.

Il costo medio stimato è di circa 350,00 euro.

c) Spese condominiali e procedimenti giudiziari (aggiornati al 19/07/2023)

Il consuntivo della gestione ordinaria dell'immobile in oggetto relativo al 2021 (dal 01/01/2021 al 31/12/2021) era di circa € 1079,65 (di cui € 478,90 di spese personali); Il debito dell'esercizio precedente era di € 1.944,06.

Il preventivo della gestione ordinaria del 2022 (dal 01/01/2022 al 31/12/2022) è di 707,88 (il saldo esercizio precedente era di € 3.023,71).

Il consuntivo del 2022 della gestione ordinaria (dal 01/01/2022 al 31/12/2022) era di € 665,01 (con un saldo degli esercizi precedenti di € 3023,71).

Le spese straordinarie per realizzazione mancorrente erano di € 172,47.

Le spese straordinarie del 2022 sulla valutazione di fattibilità erano di € 176,43.

La ripartizione del preventivo delle spese straordinarie 2023 (del 05/04/2023) relative alla facciata esterna condominiale è di € 5.130,00.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le ultime due annualità delle spese condominiali e le spese straordinarie insolute e già deliberate.


Procedimenti giudiziari

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. Torino I non risultano ulteriori procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.

d) Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Ho inoltre fatto riferimento ai valori OMI della relativa microzona:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TORINO
 Comune: TORINO
 Fascia/zona: Periferica/CARDUCCI
 Codice zona: D2
 Microzona: 26
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1550 | 2100 | L | 6,1 | 9 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1050 | 1550 | L | 6 | 8,9 | L |
| Box | Normale | 870 | 1300 | L | 4,5 | 6,8 | L |
| Posti auto coperti | Normale | 650 | 970 | L | 4 | 6 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 500 | 750 | L | 3,2 | 4,8 | L |

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni:

Per attuare la comparazione ho selezionato e analizzato gli annunci immobiliari che si allegano, attraverso il metodo dei prezzi marginali, considerando, oltre alla metratura, lo stato di conservazione degli immobili.

Gli immobili selezionati sono appartamenti di dimensioni simili in stabili della stessa tipologia.

Prezzi marginali considerati:

Superficie (PmS) in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie

Stato conservazione in base al costo dei lavori per ristrutturare l'unità.

Il calcolo che ha portato alla stima dell'appartamento con cantina di pertinenza è illustrato nella tabella che segue.

Quindi, considerando tutto quanto precedentemente riportato, si stima l'immobile col valore indicato nella seguente tabella.

| | Imm. da stimare | 1 | 2 | 3 | Prezzi marginali |
|----------------------------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|---------------------------|
| Prezzo | € - | € 99.000,00 | € 65.000,00 | € 100.000,00 | |
| superficie | 49 | 50 | 57 | 75 | media di Prezzo/sup * 80% |
| piano | 3 | 2 | 3 | 4 | 5% PmS |
| stato di conservazione | 0,8 | 1 | 0 | 0,5 | 600€ al mq |
| ascensore | no | no | no | no | |
| | | | | | |
| Prezzo/sup. | | € 1.980,00 | € 1.140,35 | € 1.333,33 | |
| Prezzo/sup. * 80% | | € 1.584,00 | € 912,28 | € 1.066,67 | |
| | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | Prezzi Marginali |
| Prezzo | | € 99.000,00 | € 65.000,00 | € 100.000,00 | |
| superficie | | -€ 1.187,65 | -€ 9.501,19 | -€ 30.878,88 | € 1.187,65 |
| piano e ascensore | | € 4.655,58 | € 0,00 | -€ 5.819,48 | € 59,38 |
| stato di conservazione | | -€ 5.880,00 | € 23.520,00 | € 8.820,00 | € 600,00 |
| Prezzi corretti | | € 96.587,94 | € 79.018,81 | € 72.121,64 | |
| Valore dell'immobile | | 82.576,13 | | | |
| Media ridotta per trattativa 10% | | € 74.318,52 | | | |
| prezzo al mq da calcolo | | € 1.516,70 | | | |
| prezzo al mq adottato | | € 1.500,00 | | | |

| | Superficie in mq commerciale | | Valore dell'immobile | |
|----------------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| | reale stimata | considerata | al mq di sup. comm. | totale a corpo |
| appartamento e cantina | 63 | 49 | € 1.500,00 | € 73.500,00 |
| | | | | € - |
| Adeguaenti della stima per | | | | |
| | assenza di garanzia per vizi | | -10% | -€ 7.350,00 |
| | oneri di regolarizzazione urbanistica (nel caso specifico: realizzazione dell'antibagno). | | a corpo | -€ 2.500,00 |
| | stato d'uso | | | € - |
| | manutenzione (già considerata nella stima coi prezzi marginali) | | | € - |
| | possesto | | | € - |
| | oneri giuridici non eliminabili | | | € - |
| | spese condominiali insolute (considerando solo le ultime due annualità) | | | € - |
| | | | totale deprezzamenti | -€ 9.850,00 |
| | Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti | | | € 63.650,00 |

a) Art 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio):

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

b) Spese a carico dell'aggiudicatario

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc...) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni dovrà essere utilizzato il codice 819- restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti a carico dell'aggiudicatario sono schematizzati nella tabella che segue.

| | costo di cancellazione | note |
|---|--|----------------------------|
| 1) Ipoteca volontaria (mutuo) | € 35 | per ciascuna ipoteca |
| Ipoteca Giudiziale o legale: 0,5 % del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione ed il totale dell'iscrizione ipotecaria. L'importo minimo è € 200 | importo minimo € 200; importi massimi: 0,5% del valore di aggiudicazione o iscrizione ipoteca. | per ciascuna ipoteca |
| 2) cancellazione trascrizioni (pignoramenti) | € 200,00 | per ciascun pignoramento |
| per le voci 2) e 3) di pagano inoltre: | | |
| 4) bolli | € 53,00 | per ciascuna cancellazione |
| 5) tasse ipotecarie | € 35,00 | per ciascuna cancellazione |

Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le ultime due annualità delle spese condominiali e le spese straordinarie insolite e già deliberate.

Si allegano:

1. Allegato fotografico;
2. Atto di compravendita;
3. Visura e planimetrie catastale;
4. Pratiche edilizie;
5. Verifiche ipotecarie aggiornate effettuate su esecutata e immobile;
6. Regolamento di condominio;
7. Consuntivi e preventivi condominiali;
8. Annunci immobiliari;
9. Scheda riassuntiva;
10. Perizia senza nomi;
11. Invio alle parti.

Torino, li 26/07/2023

In fede
Arch. Cristina Ginepro

