



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 571/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ROBERTO BELLEI**

CF: BLLRRT61B18L219D  
con studio in CONDOVE (TO) Viale Bauchiero, 43  
telefono: 3351793193  
fax: 1782205134  
email: bellei.roberto@alice.it  
PEC: roberto.bellei@legalmail.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 571/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Porzione abitativa ristrutturata** a VILLARBASSE Regione Vigne 19, della superficie commerciale di **277,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Intero fabbricato da cielo a terra, con area di pertinenza e giardino, costituito da due corpi di fabbrica semi-indipendenti così composti:

A) il corpo con accesso principale dalla strada: al piano seminterrato rispetto alla strada, da due locali di sgombero, un disimpegno, un antibagno, un bagno, un ripostiglio, la porzione di scala interna al servizio del piano; al piano terra rispetto al piano strada, da un ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, due camere, bagno ed antibagno, la porzione di scala interna al servizio del piano;

B) il corpo con accesso principale dal cortile interno: al piano terra (corrispondente al seminterrato del corpo A), da ingresso, porzione di scala interna al servizio del piano e di accesso alla cantina, soggiorno, camera, cucina, antibagno, bagno, lavanderia; al piano primo (2° f.t.), disimpegno, quattro camere, ripostiglio e la porzione di scala interna al servizio del piano; al piano interrato una cantina. *Nota Bene: La descrizione dettagliata e la valutazione di questo corpo sono riportate nell'apposito, successivo capitolo di stima (Corpo B)*

Il tutto, considerato corpo unico, è posto alle coerenze delle particelle 439 e 441 del Foglio 3 (stessa ditta) e dei mappali 249, 250, 251, 252, 175, 253 e 206 stesso foglio; fabbricato e terreno di pertinenza del foglio 3 particella 185.

Si precisa che l'accesso al fabbricato avviene tramite un passaggio privato su strada vicinale che occupa parte dei mappali 321, 441 e 439 di cui al Corpo B) della presente relazione; questo passaggio è utilizzato anche per l'accesso alla proprietà confinante sul lato est; lo stesso passaggio prosegue su parte delle particelle 383, 342 e 446 dello stesso foglio, fino a raggiungere la via comunale Regione Vigne: pertanto i terreni qui elencati godono e sono gravati da reciproca servitù di passaggio pedonale e carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, Terreno e interrato, ha un'altezza interna di variabile da m. 2,80 a m. 4,00.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 454 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 818,07 Euro, indirizzo catastale: Regione Vigne n. 19, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1) Variazione del 9/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie); 2) Costituzione del 29/07/2005 (pratica TO0322006, variazione n. 6613.1/2005)  
Coerenze: Terrapieno sotto strada (mappale 439 stesso Foglio e ditta intestata), fabbricato del F° 3 mappale 185, sub 2 stessa ditta, cortile e altra porzione del sub 2 stessa ditta.  
Contrariamente a quanto indicato in visura, l'unità immobiliare consiste di un solo piano (Terra) di altezza m. 6,20
- foglio 3 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 94 mq, rendita 228,17 Euro, indirizzo catastale: Regione Vigne n. 19, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1) Variazione del 9/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie); 2) Costituzione del 29/07/2005 (pratica TO0322006, variazione n. 6613.1/2005)  
Coerenze: Strada e sottostante terrapieno mappale 439, fabbricato altra proprietà particella



185, subalterno 2 stessa ditta su due lati, cortile comune.

I locali deposito e ripostiglio indicati in planimetria non corrispondono alla situazione attuale, come meglio indicato al capitolo "giudizi di conformità"

- foglio 3 particella 454 sub. 1 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/3, indirizzo catastale: Regione Vigne, 19, piano: T, Bene comune non censibile dal 29/07/2005. Coerenze: Subalterni 2 e 3 stessa ditta, strada sulla particella 441 stessa ditta, mappali 175, 252, 251 e 250 foglio 3. Costituito da rampa e cortile comune ai subalterni 2 e 3
- foglio 3 particella 454 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 942, indirizzo catastale: Area di enti urbani e promiscui, derivante da Tipo Mappale del 04/07/2005 pratica n. TO0257661 (n. 257661.1/2005); nella variazione è stata soppressa la particella 183 del F° 3. Coerenze: Particelle 439 e 441 stessa ditta, Foglio 3, 249, 250, 251, 252, 175, 253 e 206 stesso foglio, fabbricato e terreno di pertinenza del foglio 3 particella 185. Correlato al mappale 454 senza sub del F° 3 a Catasto Fabbricati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2015.

**B** **Porzione parzialmente ristrutturata e da ristr.re** a VILLARBASSE Regione Vigne 19, della superficie commerciale di **234,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Corpo di fabbrica "B" del complesso immobiliare, con accesso principale dal cortile interno, costituito al piano terra (*parzialmente ristrutturato*), da ingresso, porzione di scala interna al servizio del piano e di accesso alla cantina, soggiorno, camera, cucina, antibagno, bagno, lavanderia; al piano primo (2° f.t. - *da ristrutturare*), da disimpegno, quattro camere, ripostiglio e porzione di scala interna al servizio del piano; al piano interrato una cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 454 sub. 2 (parte) (catasto fabbricati)

**C** **terreno agricolo** a VILLARBASSE Regione Vigne 19, della superficie commerciale di **11.169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento agricolo-boschivo formante un corpo unico a Nord, Nord-Est del fabbricato, attraverso il quale è possibile raggiungere l'immobile di abitazione mediante la strada vicinale che si diparte dalla vicinale di Regione Vigne in corrispondenza del mappale 446 stesso foglio; a nord della strada suddetta il corpo agricolo è interamente recintato in rete metallica.

Considerando questo un corpo unico, esso è posto alle coerenze di: F° 3 n. 454 (stessa ditta) e 174 (altra ditta) a sud; 342 e 383 (altra ditta) a ovest; strada vicinale Regione Vigne a nord; F° 3 particelle nn. 442, 464 e 185 (altre ditte) a est.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo - 2, superficie 3598, reddito agrario 0,93 € reddito dominicale 4,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 16/05/2002 Pratica n. 349212 con Foglio Osservazioni 349195/02 (n. 28.1/1972)  
Coerenze: Strada vicinale Regione Vigne, altre particelle stessa ditta intestata (F° 3 nn. 443, 441, 321), particelle 38 e 342 stesso foglio.  
Con la variazione è stato mutato il F° 3 particella 352 e la superficie originaria è passata da Ha 1 are 77 ca 86 alla attuale.
- foglio 3 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato - 2, superficie 2108, reddito agrario 12,52 € reddito dominicale 16,87 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 26/01/1980 Pratica n. 286055 in atti dal 24/03/2003 (n. 3.1/1980)  
Coerenze: Particelle 68 e 441 stessa ditta intestata a due lati, particelle 174 e 383 stesso foglio su altri due lati.  
La variazione ha dato origine alla particella 383 del Foglio 3.
- foglio 3 particella 439 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato di cl. 3, superficie



150, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,93 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 08/10/2002 Pratica n. 584234 (n. 24993.1/2002)\*

Coerenze: Particelle nn. 454 e 441 stessa foglio stessa ditta a tre lati e F° 3 particella 185 a ovest.

\*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F° 3 nn. 352 e 437 e sono state variate le seguenti particelle: F° 3 nn. 438, 440, 441, 442 e 443

- foglio 3 particella 441 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato di classe 2, superficie 2431, reddito agrario 14,44 € reddito dominicale 19,46 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione d'Ufficio del 15/03/2005 Partica n. TO0115297 T.F. 24993 del 08/10/2002 (n. 24993.1/2002) e Frazionamento del 08/10/2002 Pratica n. 584234 \*

Coerenze: Particelle nn. 439, 454, 321, 68 e 443 stessa foglio stessa ditta; F° 3 particelle nn. 249, 174, 442 e 464 altre ditte.

\*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F° 3 nn. 352 e 437 e sono state variate le seguenti particelle: F° 3 nn. 438, 439, 440, 442 e 443

- foglio 3 particella 443 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo di cl. 2, superficie 2882, reddito agrario 0,74 € reddito dominicale 3,72 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione d'Ufficio del 08/10/2002 in atti dal 04/04/2005 Partica n. TO0142552 T.F. 24993/02 del 08/10/2002 (n. 24993.1/2002) e Frazionamento del 08/10/2002 Pratica n. 584234 \*

Coerenze: Particelle nn. 441e 68 stessa foglio stessa ditta; strada vicinale Regione Vigne; F° 3 particella n.442 altra ditta a ovest.

\*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F° 3 nn. 85, 352 e 437 e sono state variate le seguenti particelle: F° 3 nn. 438, 439, 440, 441 e 442

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare della Regione Agraria Morenica di Rivoli, una tessitura prevalente variabile da franco-sabbiosa a franca, sistemi irrigui assenti, sistemazione agraria a cavalcapoggio (parte seminativa), colture erbacee a prato permanente, arboree a bosco misto, ceduo non assestato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11.681,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 560.898,31</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 546.680,00</b>
Data della valutazione:	<b>07/03/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che la Trascrizione del Pignoramento è stata fatta con esclusione - rispetto alla Nota di Iscrizione a Ruolo ed al Pignoramento notificato - dell'immobile sito in Torino (TO) Via Guido Reni n.



75 censito al C.F. di Torino F° 84 n. 508 sub 2, in quanto venduto con liberatoria della Banca dal gravame prima del pignoramento stesso.

#### **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:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/11/2008 a firma di Notaio TURBIL MARRADI MARIA ai nn. 278790/9923 di repertorio, registrata il 03/12/2008 a Torino 3° Ufficio Entrate ai nn. 20677 serie 1T, iscritta il 04/12/2008 a TORINO 2 ai nn. 12321/56672, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €262.500,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1, Immobili n. 3 censite al C.F. di VILLARBASSE (to) Foglio 3 Particella 454 Subalterni: 2 (A/3 di 12 vani); 3 (C/2 di 94 mq), tutti in REGIONE VIGNE N. civico 19

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/07/2011 a firma di Notaio TURBIL MARRADI MARIA ai nn. 283680/12348 di repertorio, registrata il 26/07/2011 a Torino 3° Ufficio delle Entrate ai nn. 11648 serie 1T, iscritta il 27/07/2011 a TORINO 2 ai nn. 6302/32161, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile pubblico per concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €350.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a UU.II. censite a C.T. di Villarbasse Foglio 3 Particelle 68, 321, 439, 441 e 443 e U.i. censite al C.F. di Villarbasse Foglio 3 Particelle 454 sub 2 (A/3 di vani 12) e sub 3 (C/2 di mq.94) - REGIONE VIGNE 19.

Alla Sezione D della Nota è precisato, tra l'altro: "CHE IL BENE NON CENSIBILE COMUNE AI SUBALTERNI 2 E 3 E' DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL SUBALTERNO 1 DEL MAPPALE 454 DEL FOGLIO 3. IL TUTTO FORMA UNICO CORPO ALLE COERENZE DI: MAPPALI 6000, 253, 175, 252, 251, 250, 249, 174, 383 E 342 DEL FOGLIO 3, STRADA VICINALE, MAPPALI 442, 440, 438 E 185 DEL FOGLIO 3."

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/11/2021 a firma di TRIBUNALE DI TORINO ai nn. 7927 di repertorio, iscritta il 24/11/2021 a TORINO 2 ai nn. 9210/52794, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario di IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €120.000,00.

Importo capitale: €69.211,01.

La formalità è riferita solamente a UU.II. censite a C.T. di Villarbasse Foglio 3 Particelle 68, 321, 439, 441, 443 , 454 e U.i. censite al C.F. di Villarbasse Foglio 3 Particelle 454 sub 1 (ente comune), sub 2 (A/3 di vani 12) e sub 3 (C/2 di mq.94) - REGIONE VIGNE 19

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



pignoramento, stipulata il 08/08/2022 a firma di U.N.E.P. Tribunale di Torino ai nn. 20492 di repertorio, trascritta il 31/08/2022 a TORINO 2 ai nn. 28846/39446, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a UU.II. censite a C.T. di Villarbasse F° 3 Particelle 454 (ente urbano di mq 942), 68, 321, 439, 441 e 443 e U.I. censita al F° 3 Particelle 454 sub 1 (bcnc), sub 2 (A/3 di vani 12), sub 3 (C/2 di mq.94) - REGIONE VIGNE 19.

La Trascrizione è stata fatta con esclusione - rispetto alla Nota di Iscrizione a Ruolo ed al Pignoramento notificato - dell'immobile sito in Torino (TO) Via Guido Reni n. 75 censito al C.F. di Torino F° 84 n. 508 sub 2, in quanto venduto con liberatoria della Banca dal gravame prima della presente Trascrizione.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 3.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/2008), con atto stipulato il 25/11/2008 a firma di Notaio TURBIL MARRADI MARIA ai nn. 278789/9922 di repertorio, trascritto il 04/12/2008 a TORINO 2 ai nn. 36301/56670.

Il titolo è riferito solamente a UU.II. censite a C.T. di Villarbasse Foglio 3 Particelle 68, 321, 439, 441 e 443 e U.i. censita al C.F. di Villarbasse F° 3 Particelle 454 sub 1 (ente urbano), sub 2 (A/3 di vani 12), sub 3 (C/2 di mq.94) - REGIONE VIGNE 19.

Nella Sezione D della Nota di Trascrizione è precisato che: 1) la vendita è fatta dai signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e riguarda lo "intero fabbricato da cielo a terra, in pessimo stato di manutenzione e privo di impianto di riscaldamento, con area di pertinenza a giardino, il tutto così composto: al piano terreno cucina, soggiorno, pranzo, bagno, disimpegno e cantina, locale ad uso deposito con piccolo ripostiglio, nonché l'area di pertinenza a giardino; al piano primo quattro camere, due ripostigli, disimpegno, balcone, nonché studio, disimpegno-sgombero, terrazzo, al piano interrato cantina." 2) "l'area costituente il sedime del fabbricato e parte del giardino di pertinenza risulta descritta al catasto terreni al foglio 3 mappale 454 ente urbano della superficie di are 09.42;" 3) "e' compreso nella compravendita il bene non censibile comune ai subalterni 2 e 3, distinto al catasto fabbricati al subalterno 1 del mappale 454 del foglio 3." 4) "il tutto forma unico corpo alle coerenze di: mappali 6000, 253, 175, 252, 251, 250, 249, 174, 383 e 342 del foglio 3, strada vicinale, mappali 442, 440, 438 e 185 del foglio 3" e "risulta meglio individuato in contorno rosso nella planimetria allegata all'atto che si trascrive con la presente sotto la lettera "A" 5) "su parte dei mappali 321, 441 e 439 insiste un passaggio privato utilizzato per l'accesso ai fondi e al fabbricato oggetto di vendita nonché per l'accesso alla proprietà confinante sul lato est".

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 20/09/2004), con atto stipulato il 08/11/1946 a firma di Notaio Angelo COSTANZA ai nn. 5974/3520 di repertorio, registrato il 28/11/1946 a Rivoli ai nn. 164/694.



Il titolo è riferito solamente a UU.II. censite a C.T. di Villarbasse Foglio 3 Particelle 68, 321, 439, 441 e 443 e U.i. censita al C.F. di Villarbasse F° 3 Particelle 454 sub 2 (A/3 di vani 12), sub 3 (C/2 di mq.94) - REGIONE VIGNE 19

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/09/2004 fino al 25/11/2008), con atto stipulato il 16/09/2005 a firma di Ufficio Registro di RIVOLI ai nn. 13/1208 di repertorio, trascritto il 12/12/2005 a TORINO 2 ai nn. 37980/60073.

Il titolo è riferito solamente a UU.II. censite a C.T. di Villarbasse Foglio 3 Particelle 68, 321, 439, 441 e 443 e U.i. censita al C.F. di Villarbasse F° 3 Particelle 454 sub 2 (A/3 di vani 12), sub 3 (C/2 di mq.94) - REGIONE VIGNE 19.

1) Trattasi della successione legittima in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in favore dei due figli \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

2) Nella successione sono compresi anche altre beni immobili, estranei alla presente procedura

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal successivo Capitolo relativo ai Giudizi di Conformità, lo stato di fatto dell'immobile è diverso da quello autorizzato con la SCIA 67/2011: la situazione è invece più vicina a corrispondere a quella rappresentata dall'Istanza Prot. 08/2009 per ottenere il PdC di integrale ristrutturazione, cambiamento destinazione d'uso e nuovo interrato; pratica alla cui definizione il richiedente rinunciò a seguito della richiesta del Comune di complessivi €35.052,56 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione.

L'immobile, inoltre, è privo del necessario permesso di abitabilità/agibilità.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **43/69**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione ad uso civile abitazione, presentata il 07/11/1969 con il n. 1770/69 di protocollo di protocollo, rilasciata il 25/02/1970 con il n. 43/69 di protocollo

Licenza edilizia N. **24/72**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione nuova abitazione su terreno al F° 3 particella n. 68, presentata il 10/05/1972 con il n. 818/72 di protocollo, rilasciata **non rilasciata**.

La pratica è stata respinta con esito sfavorevole della Commissione Edilizia per eccesso di cubatura a progetto.

Autorizzazione edilizia N. **51bis/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento muri, rilasciata il 30/07/1982 con il n. 717/82 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **61/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria di rifacimento tetti e intonaci, rilasciata il 06/09/1985 con il n. 1009/85 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **105/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento tetti per danni da neve, presentata il 30/07/1992 con il n. 674 di protocollo di protocollo, rilasciata il 31/08/1992 con il n. 84/92 di protocollo

Concessione edilizia gratuita N. **167/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di piccole modifiche a fabbricato esistente, rilasciata il 19/01/1995 con il n. 12/94 (prot. 250) di protocollo

Denuncia inizio attività (D.I.A.) N. **132/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne temporanee, presentata il 31/12/2008 con il n. 5988 di protocollo di protocollo, rilasciata il 31/01/2009 con il n. (silenzio assenso) di protocollo

Denuncia inizio attività (D.I.A.) N. **133/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di



recinzione con paletti in ferro e rete metallica verde, presentata il 31/12/2008 con il n. 5989 di protocollo di protocollo, rilasciata il 31/01/2009 per silenzio assenso.

Pratica edilizia N. **08/2009** di istanza per il rilascio di Permesso di Costruire, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edificio ex rurale, presentata il 16/04/2009, **non rilasciata:**

Pratica annullata a seguito richiesta archiviazione del tecnico incaricato del 20/07/2012 Prot. 2838 (vedi note)

S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) N. **67/2011** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria con opere strutturali, presentata il 24/11/2011 con il n. 4282 di protocollo. Pratica perfezionata con il rilascio della Attestazione Definitiva Protocollo 3455 del 27/06/2017 (autorizzazione ARPA allo scarico acque reflue domestiche in ricettore diverso dalla pubblica fognatura)

SCIA in sanatoria N. **57/2012** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recinzione in sanatoria, presentata il 28/12/2012 con il n. 4879 di protocollo, rilasciata il 27/01/2013 per silenzio assenso.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR N. 8-458 del 17/07/2000 , l'immobile ricade in zona E (area a destinazione agricola). Norme tecniche di attuazione ed indici: Interventi ammessi descritti all'art. 13.3 delle Norme Tecniche di Attuazione. Parte dei terreni ricadono inoltre in area a vincolo idrogeologico.. Il titolo è riferito solamente al F° 3 Particelle 68, 321, 439, 441, 443 e 454. AREE CON EDIFICI E COMPLESSI EX RURALI (aree su cui insistono fabbricati a destinazione ex agricolo-produttiva, non più utilizzati per tale scopo): In questi edifici sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria (Art. 8.1); manutenzione straordinaria (Art. 8.2); risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3); ristrutturazione edilizia (Art. 8.4); demolizione (Art. 8.11); demolizione con ricostruzione (Art. 8.10); mutamento di destinazioni d'uso (con limitazioni). E' ammessa inoltre la possibilità di demolizione e ricostruzione dei volumi non residenziali... (omissis). Qualora il complesso ex rurale non abbia volumi da recuperare a residenza, viene concesso un ampliamento "una tantum" nella misura non superiore al 50% del volume non residenziale (con limitazioni). Parametri urbanistici da rispettare: - rapporto di copertura: 1/3 dell'area direttamente asservita; - distanza dai confini: 5,00 mt. E' inoltre ammessa la realizzazione dei locali interrati direttamente a servizio dei fabbricati principali. I fabbricati, i manufatti, le opere edilizie in genere e gli edifici oggetto di trasformazione d'uso, dovranno essere architettonicamente compiuti su tutte le fronti e realizzati con materiali che non presentino carattere di precarietà e le finiture esterne di facciata e le tinteggiature, dovranno avvenire con colori intonati all'ambiente circostante ed il manto di copertura dovrà essere eseguito con materiali di tipo tradizionale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come già indicato nelle more della presente, l'immobile presenta difformità edilizie e catastali rispetto allo stato autorizzato e graficamente rappresentato (diversa distribuzione degli spazi interni, diversa destinazione d'uso vari locali, aumento della volumetria edificata) ed è privo di abitabilità. La situazione, tuttavia, è risultata sostanzialmente sanabile sulla scorta della procedura già seguita nel 2009 per ottenere il PdC di integrale ristrutturazione, poi ritirata. Nel presente capitolo si è proceduto alla stima dei vari oneri di sanatoria in via puramente cautelativa, in quanto gli esiti del giudizio di sanabilità e la determinazione degli oneri di sanatoria sono di esclusiva competenza dell'Autorità Locale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Generale diversa distribuzione degli spazi interni, della



destinazione d'uso dei vari locali ed aumento della volumetria (in tolleranza) per annessione del terrazzo del primo piano al soggiorno. In particolare, - al piano terra: diversa destinazione d'uso e distribuzione spazi interni locali camera e cucina in pranzo; lavanderia in cucina; deposito in ripostiglio, bagno e disimpegno; cantina in due locali sgombero, disimpegno e vano scala; - al piano primo: parte del deposito in ripostiglio, ingresso e cucina; intera superficie dei locali studio, disimpegno/sgombero e del terrazzo in soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e vano scala; - la restante parte del richiamato deposito è in realtà cortile a cielo libero. 2) L'immobile come oggi esistente è privo di permesso di abitabilità/agibilità. (normativa di riferimento: "TESTO UNICO DELL'EDILIZIA": DPR 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.)

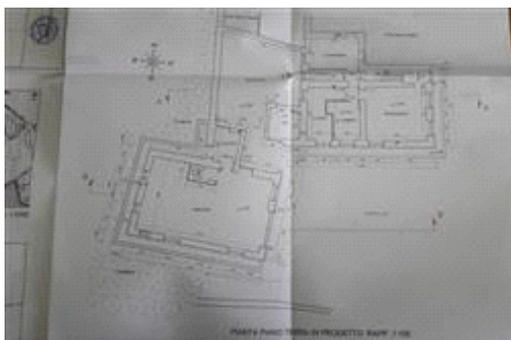
Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione istanza per l'ottenimento di PdC in sanatoria

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

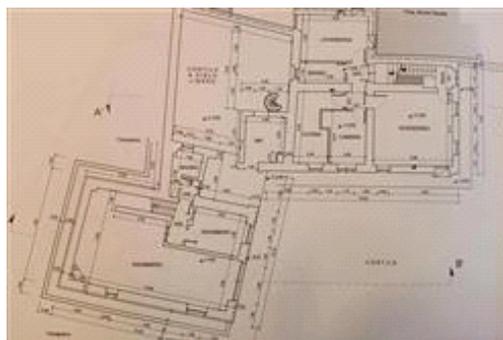
Costi di regolarizzazione:

- Oneri Professionali (rilievo, progetto, restituzione, presentazione istanza): €8.500,00
- Marche, Diritti e Oneri Concessori e di Sanatoria (Urbanizzazione e Costo Costruzione): €25.000,00
- Certificazione impianti (elettrico, idrico, gas, etc.) esistenti; presentazione istanza di rilascio autorizzazione abitabilità/agibilità; marche, oneri e diritti vari enti: €6.500,00

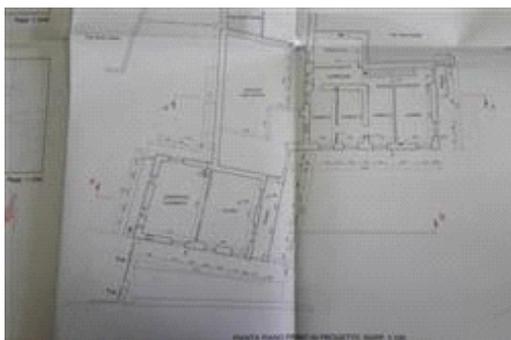
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



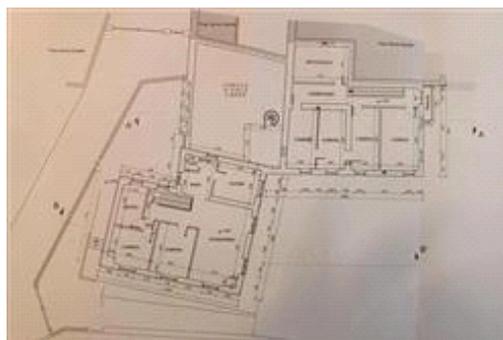
*Progetto Autorizzato PT*



*Stato di Fatto PT*



*Progetto Autorizzato Primo Piano*



*Stato di Fatto Piano 1°*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi delle stesse irregolarità rilevate nelle conformità edilizie e, in particolare, - al piano terra del sub 2: diversa destinazione d'uso e distribuzione spazi interni vari locali (camera e cucina in pranzo; lavanderia in cucina; parte del sub 3 in ripostiglio, bagno e disimpegno del sub 2; cantina in due locali sgombero, disimpegno e vano scala; - al piano primo del sub 2: parte del sub 3 in ripostiglio, ingresso e cucina del sub 2; l'intera superficie dei locali



studio, disimpegno/sgombero e del terrazzo in soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e vano scala; - la restante parte del subalterno 3, già deposito, è in realtà cortile a cielo libero e l'unità immobiliare, dopo essersi parzialmente frazionata e fusa con il sub 2 (dando origine a un nuovo subalterno) può dare origine a nuovo sub (bene comune) non censibile. (normativa di riferimento: articolo 29, c. 1 bis L. 52/85 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante riaccatastamento dell'intero fabbricato con variazione dei subalterni (frazionamenti, fusioni e origine nuovi sub) per diversa distribuzione spazi interni, cambiamento destinazione d'uso e aumento volumetria.

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

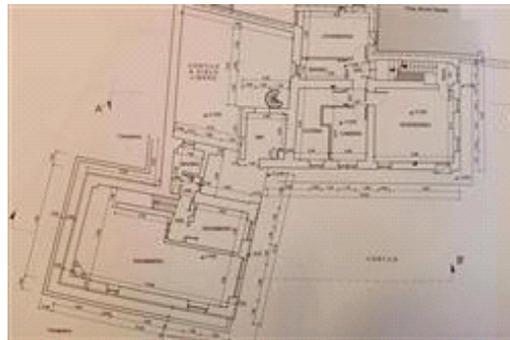
Costi di regolarizzazione:

- Oneri Professionali per nuovo accatastamento con variazioni, Marche e Diritti Catastali: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



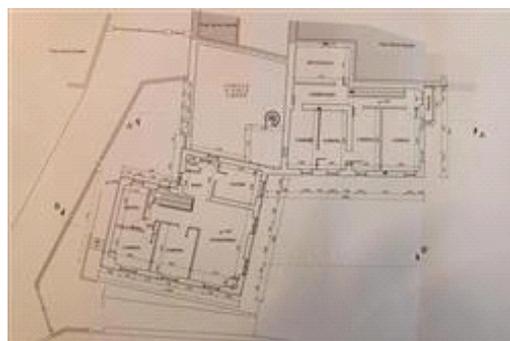
Porzione PT Planimetria Catastale Sub 2



Stato di Fatto Piano Terra



Porzione P! Planimetria Catastale Sub 2

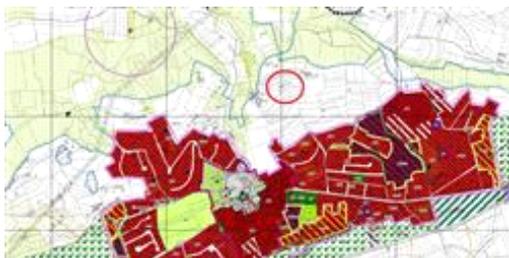


Stato di Fatto Primo Piano

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m.i.; TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01).)

L'immobile risulta **conforme**.



Stralcio carta previsioni d'uso



Stralcio carta sintesi pericolosità



**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 2650 codice civile; Legge n. 52 del 27 febbraio 1985; D.L: n. 78 del 31 maggio 2010 (1), convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010. )

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VILLARBASSE REGIONE VIGNE 19

## PORZIONE ABITATIVA RISTRUTTURATA

DI CUI AL PUNTO A

**Porzione abitativa ristrutturata** a VILLARBASSE Regione Vigne 19, della superficie commerciale di **277,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Intero fabbricato da cielo a terra, con area di pertinenza e giardino, costituito da due corpi di fabbrica semi-indipendenti così composti:

A) il corpo con accesso principale dalla strada: al piano seminterrato rispetto alla strada, da due locali di sgombero, un disimpegno, un antibagno, un bagno, un ripostiglio, la porzione di scala interna al servizio del piano; al piano terra rispetto al piano strada, da un ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, due camere, bagno ed antibagno, la porzione di scala interna al servizio del piano;

B) il corpo con accesso principale dal cortile interno: al piano terra (corrispondente al seminterrato del corpo A), da ingresso, porzione di scala interna al servizio del piano e di accesso alla cantina, soggiorno, camera, cucina, antibagno, bagno, lavanderia; al piano primo (2° f.t.), disimpegno, quattro camere, ripostiglio e la porzione di scala interna al servizio del piano; al piano interrato una cantina. *Nota Bene: La descrizione dettagliata e la valutazione di questo corpo sono riportate nell'apposito, successivo capitolo di stima (Corpo B)*

Il tutto, considerato corpo unico, è posto alle coerenze delle particelle 439 e 441 del Foglio 3 (stessa ditta) e dei mappali 249, 250, 251, 252, 175, 253 e 206 stesso foglio; fabbricato e terreno di pertinenza del foglio 3 particella 185.

Si precisa che l'accesso al fabbricato avviene tramite un passaggio privato su strada vicinale che occupa parte dei mappali 321, 441 e 439 di cui al Corpo B) della presente relazione; questo passaggio è utilizzato anche per l'accesso alla proprietà confinante sul lato est; lo stesso passaggio prosegue su parte delle particelle 383, 342 e 446 dello stesso foglio, fino a raggiungere la via comunale Regione Vigne: pertanto i terreni qui elencati godono e sono gravati da reciproca servitù di passaggio pedonale e carraio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, Terreno e interrato, ha un'altezza interna di variabile da m. 2,80 a m. 4,00.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 454 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 818,07 Euro, indirizzo catastale: Regione Vigne n. 19, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1) Variazione del 9/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie); 2) Costituzione del 29/07/2005 (pratica TO0322006, variazione n. 6613.1/2005)  
Coerenze: Terrapieno sotto strada (mappale 439 stesso Foglio e ditta intestata), fabbricato del F° 3 mappale 185, sub 2 stessa ditta, cortile e altra porzione del sub 2 stessa ditta.  
Contrariamente a quanto indicato in visura, l'unità immobiliare consiste di un solo piano (Terra) di altezza m. 6,20
- foglio 3 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 94 mq, rendita 228,17 Euro, indirizzo catastale: Regione Vigne n. 19, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 1) Variazione del 9/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie); 2) Costituzione del 29/07/2005 (pratica TO0322006, variazione n. 6613.1/2005)

Coerenze: Strada e sottostante terrapieno mappale 439, fabbricato altra proprietà particella 185, subalterno 2 stessa ditta su due lati, cortile comune.

I locali deposito e ripostiglio indicati in planimetria non corrispondono alla situazione attuale, come meglio indicato al capitolo "giudizi di conformità"

- foglio 3 particella 454 sub. 1 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/3, indirizzo catastale: Regione Vigne, 19, piano: T, Bene comune non censibile dal 29/07/2005. Coerenze: Subalterni 2 e 3 stessa ditta, strada sulla particella 441 stessa ditta, mappali 175, 252, 251 e 250 foglio 3. Costituito da rampa e cortile comune ai subalterni 2 e 3
- foglio 3 particella 454 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 942, indirizzo catastale: Area di enti urbani e promiscui, derivante da Tipo Mappale del 04/07/2005 pratica n. TO0257661 (n. 257661.1/2005); nella variazione è stata soppressa la particella 183 del F° 3. Coerenze: Particelle 439 e 441 stessa ditta, Foglio 3, 249, 250, 251, 252, 175, 253 e 206 stesso foglio, fabbricato e terreno di pertinenza del foglio 3 particella 185. Correlato al mappale 454 senza sub del F° 3 a Catasto Fabbricati

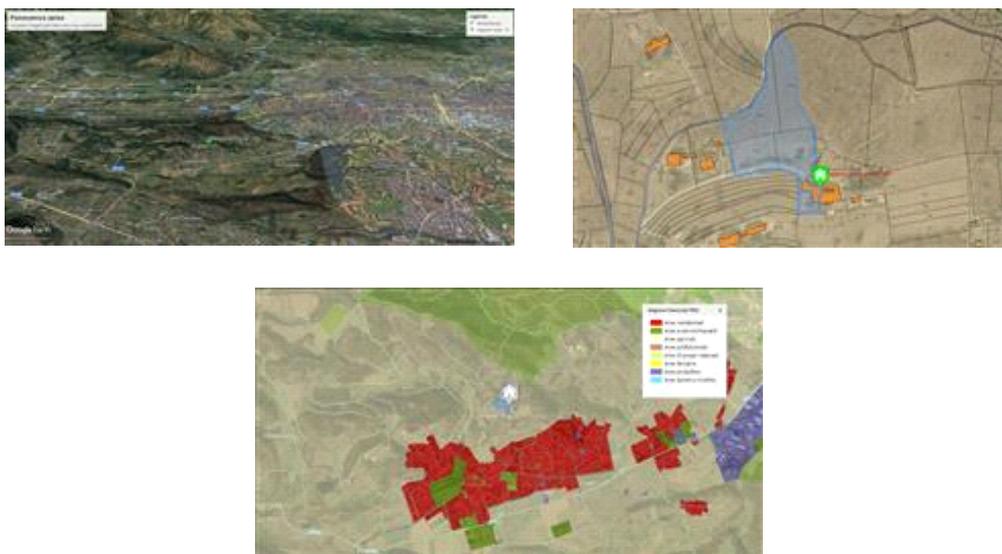
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Rosta, Rivoli, Orbassano, Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: no.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**MAGGIOR FABBRICATO**

Edificio di civile abitazione, già fabbricato rurale costruito originariamente prima del 1947, poi ricostruito nella seconda metà degli anni '60 ed infine parzialmente ristrutturato a partire dal 2008, che costituisce un complesso edilizio da cielo a terra, elevato a due piani f.t., con area di pertinenza e giardino, comprendente due corpi di fabbrica semi-indipendenti e disposti a "L": un Corpo a), con accesso principale dalla strada, integralmente e recentemente ristrutturato e un Corpo b), con accesso principale dal cortile interno, rimasto nelle condizioni originarie ed in pessimo stato di manutenzione. Il complesso è edificato su terreno attualmente distinto in mappa del catasto terreni con il n. 454 del foglio 3 (Ente Urbano di mq. 942).

Il Corpo A) è costruito in muratura e cls armato, non é dotato di ascensori; l'impianto di riscaldamento è stato soltanto predisposto con la posa delle sole tubazioni incassate nei muri e nei pavimenti. Il tetto è a quattro falde, in coppi piemontesi, le quattro facciate sono intonacate con tinteggiatura in tinta chiara per esterni (arancio). Le porte-finestre lato cortile del primo piano sono prive di balconi, ma dotate di inferriate anti-effrazione ed anticaduta. L'accesso ai piani è consentito da una scala esclusiva interna, in muratura con gradini in pietra e ringhiera con corrimano in ferro al piano terra (2° f.t.).

Il Corpo B), in stato fatiscente, è stato originariamente costruito in muratura con solette in legno e canniccio ed è dotato dei soli impianti elettrico ed idrico originari. Il tetto è a due falde, in tegole marsigliesi, le due facciate lato cortile sono intonacate con tinteggiatura in tinta chiara per esterni (rosa), il frontespizio nord presenta intonaci a vista degradati e in parte rimossi. Esiste un solo balconi, e tutti gli affacci sono dotati di inferriate anti-effrazione. Attualmente, l'accesso ai piani è consentito da una scala a chiocciola recentemente installata nel cortile a cielo libero interno (ex



deposito nelle planimetrie catastali), mentre quella originaria esclusiva interna, in muratura con gradini in pietra e ringhiera con corrimano in ferro al piano primo (2° f.t.), è stata resa inaccessibile dal piano terra murandone la porta di ingresso. La Descrizione dettagliata di questo Corpo di fabbrica è riportata nel successivo, apposito capitolo di stima.

Il cancello carraio di ingresso al cortile comune interno è in ferro a due battenti, con disegni semplici, privo di apertura automatica; quello pedonale è al servizio esclusivo del Corpo a), privo di impianto citofonico e dispositivi automatici apriporta. Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare è buono per il Corpo a), pessimo per il Corpo b).

#### **CORPO DI FABBRICA A)**

Questa porzione dell'unità immobiliare, rappresentata nelle planimetrie edilizie e catastali in modo difforme dallo stato di fatto, ha tre facciate libere ed una fronte cortile a cielo libero interno (ex deposito nelle planimetrie catastali) ed è priva di balconi. Essa è distribuita internamente su due piani, collegati tra loro da una scala interna e si presenta nelle sue parti murarie (rivestimenti, pavimenti ed impianti) in buone condizioni di manutenzione, in quanto recentemente ed integralmente ristrutturata. I soffitti e le pareti sono decorati con idropitture, bianchi i primi ed in parte (al primo piano) in tinta gialla le seconde. Al primo piano (piano terra rispetto alla strada) i pavimenti sono in parquet nel soggiorno e nelle camere, in piastrelle 20x30 color acciaio in ingresso e cucina; nel bagno il pavimento ed il rivestimento pareti sono in piastrelle ceramiche: di colore blu 20x20 il primo, bianche e 60x20 le seconde; le pareti della cucina sono anch'esse rivestite con la stessa piastrellatura del bagno. Al piano sottostante (piano seminterrato rispetto alla strada, terra rispetto al cortile) i pavimenti sono in piastrelle 20x30 color acciaio nel disimpegno; nel bagno il pavimento ed il rivestimento pareti sono in piastrelle ceramiche: di colore grigio topo 20x20 il primo, bianche 10x10 con una fascia di zoccole beige le seconde; il pavimento del locale più piccolo di sgombero è in piastrelloni bianchi con fasce blu; quello del locale di sgombero più grande in piastrelle ceramiche di colore cotto mattone 20x20. Impianti idrico sanitari recenti e funzionali. Serramenti interni in legno massello, ciechi ed in tinta crema. Relativamente agli impianti non sono stati reperiti documenti in materia di sicurezza. La produzione di acqua calda sanitaria dovrebbe essere garantita da un boiler posto nel bagno del piano seminterrato, ma l'impianto è scollegato. Il riscaldamento avviene tramite stufe a pellets. Esternamente l'appartamento è dotato di serramenti recenti, coibentati, in legno e vetri camera con ante, anch'esse in legno. Il due portoncini di ingresso all'unità (uno su strada, uno su cortile interno) sono recenti, blindati e con serrature di sicurezza. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. La superficie commerciale totale si assume pari a m<sup>2</sup> 277,81. Detta dimensione deve ritenersi indicata unicamente per quantificare la consistenza superficiale dell'immobile, il cui valore finale deve essere considerato quantificato a corpo e non a misura.

#### **NOTA BENE:**

1. Sono stati rilevati numerose difformità dello stato di fatto rispetto alle autorizzazioni edilizie; si rimanda al capito apposito per i chiarimenti sui relativi oneri per sanare gli abusi.
2. L'immobile oggetto di valutazione non è risultato dotato di Attestato di Prestazione Energetica.
3. Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).





## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo A): Superficie principale piano terra (2 disimpegni, Bagno, 2 sgomberi)	107,73	x	100 %	=	107,73
Corpo A): Superficie androne piano terra	12,87	x	30 %	=	3,86
Corpo A): Superficie principale piano primo (Ripostiglio, Ingresso, Cucina, Soggiorno, 2 Camere, Bagno)	118,53	x	100 %	=	118,53
Cortile a cielo aperto (ex sub 3)	67,30	x	15 %	=	10,10
Corte comune	220,77	x	12,5 %	=	27,60
Rampa di accesso	66,67	x	15 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>593,87</b>				<b>277,81</b>

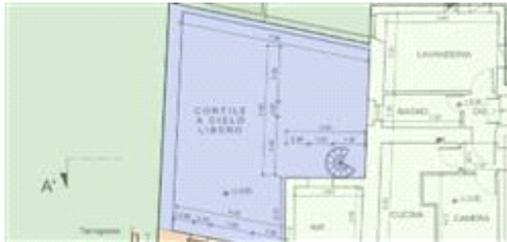




Planimetria Piano Seminterrato Corpo A



Planimetria Piano Terra Corpo A



Corte a cielo libero (Sub 3)



Corte e rampa comune (sub 1)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Destinazione residenziale, Tipologia Abitazioni Civili, Stato Conservativo normale

Indirizzo: Comune: VILLARBASSE Fascia/zona: Semicentrale/STRADA COMUNALE VILLARBASSE SANGANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/07/2021

Fonte di informazione: Atto n.1232 del notaio SCHETTINO FEDERICA

Descrizione: casa di civile abitazione composta, al piano primo da un alloggio di soggiorno-living, cucina, camera, bagno, disimp., rip., balcone; al piano terra di 2 locali sgombero, bagno, CT e corte; autorimessa.

Indirizzo: Vicolo Colombo n. 31 - Villarbasse

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:



Prezzo: 190.000,00 pari a 1.117,65 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	125.000,00	190.000,00
Consistenza	277,81	100,00	170,00
Data [mesi]	0	8,00	20,00
Prezzo unitario	-	1.250,00	1.117,65
Livello ed epoca di ristrutturazione	2,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,17	208,33	316,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.117,65	1.117,65
Livello ed epoca di ristrutturazione	20 %	25.000,00	38.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	125.000,00	190.000,00
Data [mesi]	1.666,67	6.333,33
Prezzo unitario	198.731,90	120.496,60
Livello ed epoca di ristrutturazione	50.000,00	76.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>375.398,56</b>	<b>392.829,94</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **384.114,25**

Divergenza: 4,44% < 7%

Per il raffronto con i comparabili, inoltre, è stata utilizzata la caratteristica di livello di manutenzione (indice mercantile = 20%), considerata normale (valore = 0) per i comparabili e buona (valore = 2) per il subject. La comparazione così operata ha evidenziato una divergenza nei limiti della tolleranza.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 277,81 x 1.382,64 = **384.114,25**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 384.114,25**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 384.114,25**

BENI IN VILLARBASSE REGIONE VIGNE 19



## PORZIONE PARZIALMENTE RISTRUTTURATA E DA RISTR.RE

DI CUI AL PUNTO B

**Porzione parzialmente ristrutturata e da ristr.re** a VILLARBASSE Regione Vigne 19, della superficie commerciale di **234,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Corpo di fabbrica "B" del complesso immobiliare, con accesso principale dal cortile interno, costituito al piano terra (*parzialmente ristrutturato*), da ingresso, porzione di scala interna al servizio del piano e di accesso alla cantina, soggiorno, camera, cucina, antibagno, bagno, lavanderia; al piano primo (2° f.t. - *da ristrutturare*), da disimpegno, quattro camere, ripostiglio e porzione di scala interna al servizio del piano; al piano interrato una cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 454 sub. 2 (parte) (catasto fabbricati)



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Rosta, Rivoli, Orbassano, Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: no.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

mediocre 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**CORPO DI FABBRICA B)**

Questa porzione dell'unità immobiliare, ancora pressoché in larga misura nelle originarie condizioni, è anch'essa rappresentata nelle planimetrie edilizie e catastali in modo difforme dallo stato di fatto. Ha due facciate libere ed una fronte cortile a cielo libero interno (ex deposito nelle planimetrie catastali) ed è priva di balconi. E' distribuita internamente su due piani, collegati tra loro da una scala a chiocciola recentemente installata nel cortile a cielo libero interno (ex deposito nelle planimetrie catastali), mentre quella originaria esclusiva interna, in muratura con gradini in pietra e ringhiera con corrimano in ferro al piano primo (2° f.t.), è stata resa inaccessibile dal piano terra murandone la porta di ingresso. Il Corpo si presenta nelle sue parti murarie del primo piano (rivestimenti, pavimenti ed impianti) in pessime condizioni di manutenzione, con diverse porzioni fatiscenti ed in precarie condizioni di stabilità statica. Qui, decorazioni e rivestimenti di pavimenti, soffitti e pareti sono da considerarsi inesistenti in quanto vetusti. Al piano terra soffitti e pareti sono decorati con idropittura bianca; i pavimenti sono in parquet nel soggiorno e in camera e cucina, questa con rivestimento pareti in piastrelle 10x10 bianche; nel bagno il pavimento ed il rivestimento pareti sono in piastrelle ceramiche: di colore azzurro 20x20 il primo, bianche e 30x20 le seconde. Sono presenti diffuse efflorescenze di muffa ed umidità sui soffitti, specie sul controsoffitto del bagno. Al piano interrato esiste un locale cantina parzialmente risanato e ristrutturato. Impianti idrico sanitari recenti e funzionali solo al piano terra. Serramenti interni originari in legno, ciechi ed in tinta bianca. Relativamente agli impianti non sono stati reperiti documenti in materia di sicurezza. Non esiste produzione di acqua calda sanitaria. Il riscaldamento avviene tramite stufe elettriche ed a pellets. Esternamente l'appartamento è dotato di serramenti originari, in legno e vetri semplici con ante, anch'esse in legno. Il portoncino di ingresso all'unità su cortile è anch'esso originario, cieco, in legno con serratura di normale dotazione. Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo al primo piano, mediocre al piano terra. La superficie commerciale totale si assume pari a m<sup>2</sup> 234,99. Detta dimensione deve ritenersi indicata unicamente per quantificare la consistenza superficiale dell'immobile, il cui valore finale deve essere considerato quantificato a corpo e non a misura.



Studio piano terra (parzialmente ristrutturato)



Cucina piano terra (parzialmente ristrutturato)





Bagno piano terra (parzialmente ristrutturato)



Corridoio primo piano (non ristrutturato)



Camera primo piano (non ristrutturato)



Camera primo piano (non ristrutturato)

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
Superficie principale piano terra (Ingresso, Soggiorno, Camera, Cucina, Ripostiglio, Disimpegno, Bagno, Lavanderia)	128,32	x	100 %	=	128,32	
Superficie principale piano primo (Ripostiglio, Disimpegno, Scale, 4 Camere, Sgombero nuovo)	120,87	x	40 %	=	48,35	
Superficie balcone piano primo	2,30	x	30 %	=	0,69	
Superficie Cantina piano interrato	37,50	x	25 %	=	9,38	
Superficie corte esclusiva	321,68	x	15 %	=	48,25	
<b>Totale:</b>	<b>610,67</b>				<b>234,99</b>	





Planimetria Piano Terra Corpo B



Planimetria Piano Primo Corpo B



Corte esclusiva

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 30/06/2022

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Destinazione residenziale, Tipologia Abitazioni Civili, Stato Conservativo normale

Indirizzo: Comune: VILLARBASSE Fascia/zona: Semicentrale/STRADA COMUNALE VILLARBASSE SANGANO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/07/2021

Fonte di informazione: Atto n.1232 del notaio SCHETTINO FEDERICA

Descrizione: casa di civile abitazione composta, al piano primo da un alloggio di soggiorno-living, cucina, camera, bagno, disimp., rip., balcone; al piano terra di 2 locali sgombero, bagno, CT e corte; autorimessa.

Indirizzo: Vicolo Colombo n. 31 - Villarbasse



Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.117,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della stima la superficie del piano terra è stata considerata commerciale al 40% della superficie lorda, in quanto con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità e necessitante di importanti opere di ristrutturazione.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	125.000,00	190.000,00
Consistenza	234,99	100,00	170,00
Data [mesi]	0	8,00	20,00
Prezzo unitario	-	1.250,00	1.117,65
Stato di manutenzione	0,00	1,50	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,17	208,33	316,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.117,65	1.117,65
Stato di manutenzione	40 %	50.000,00	76.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	125.000,00	190.000,00
Data [mesi]	1.666,67	6.333,33
Prezzo unitario	150.865,59	72.630,29
Stato di manutenzione	-75.000,00	-76.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>202.532,25</b>	<b>192.963,63</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **197.747,94**

Divergenza: 4,72% < **7%**

Per il raffronto con i comparabili, inoltre, è stato utilizzata la caratteristica di livello di manutenzione (indice mercantile = 40%), considerata normale (valore = 1) per i comparabili e mediocre (valore = 0) per il subject. La comparazione così operata ha evidenziato una divergenza nei limiti della tolleranza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 234,99 x 841,53 = **197.747,94**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 197.747,94**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

**€ 197.747,94**

BENI IN VILLARBASSE REGIONE VIGNE 19

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a VILLARBASSE Regione Vigne 19, della superficie commerciale di **11.169,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento agricolo-boschivo formante un corpo unico a Nord, Nord-Est del fabbricato, attraverso il quale è possibile raggiungere l'immobile di abitazione mediante la strada vicinale che si diparte dalla vicinale di Regione Vigne in corrispondenza del mappale 446 stesso foglio; a nord della strada suddetta il corpo agricolo è interamente recintato in rete metallica.

Considerando questo un corpo unico, esso è posto alle coerenze di: F° 3 n. 454 (stessa ditta) e 174 (altra ditta) a sud; 342 e 383 (altra ditta) a ovest; strada vicinale Regione Vigne a nord; F° 3 particelle nn. 442, 464 e 185 (altre ditte) a est.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo - 2, superficie 3598, reddito agrario 0,93 € reddito dominicale 4,65 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 16/05/2002 Pratica n. 349212 con Foglio Osservazioni 349195/02 (n. 28.1/1972)  
Coerenze: Strada vicinale Regione Vigne, altre particelle stessa ditta intestata (F° 3 nn. 443, 441, 321), particelle 38 e 342 stesso foglio.  
Con la variazione è stato mutato il F° 3 particella 352 e la superficie originaria è passata da Ha 1 are 77 ca 86 alla attuale.
- foglio 3 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato - 2, superficie 2108, reddito agrario 12,52 € reddito dominicale 16,87 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 26/01/1980 Pratica n. 286055 in atti dal 24/03/2003 (n. 3.1/1980)  
Coerenze: Particelle 68 e 441 stessa ditta intestata a due lati, particelle 174 e 383 stesso foglio su altri due lati.  
La variazione ha dato origine alla particella 383 del Foglio 3.
- foglio 3 particella 439 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato di cl. 3, superficie 150, reddito agrario 0,70 € reddito dominicale 0,93 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 08/10/2002 Pratica n. 584234 (n. 24993.1/2002)\*  
Coerenze: Particelle nn. 454 e 441 stessa foglio stessa ditta a tre lati e F° 3 particella 185 a ovest.  
\*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F° 3 nn. 352 e 437 e sono state variate le seguenti particelle: F° 3 nn. 438, 440, 441, 442 e 443
- foglio 3 particella 441 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato di classe 2, superficie 2431, reddito agrario 14,44 € reddito dominicale 19,46 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione d'Ufficio del 15/03/2005 Partica n. TO0115297 T.F. 24993 del 08/10/2002 (n. 24993.1/2002) e Frazionamento del 08/10/2002 Pratica n. 584234 \*  
Coerenze: Particelle nn. 439, 454, 321, 68 e 443 stessa foglio stessa ditta; F° 3 particelle nn. 249, 174, 442 e 464 altre ditte.  
\*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F° 3 nn. 352 e 437 e sono state variate le seguenti particelle: F° 3 nn. 438, 439, 440, 442 e 443
- foglio 3 particella 443 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo di cl. 2, superficie 2882, reddito agrario 0,74 € reddito dominicale 3,72 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione d'Ufficio del 08/10/2002 in atti dal 04/04/2005 Partica n. TO0142552 T.F. 24993/02 del 08/10/2002 (n. 24993.1/2002) e Frazionamento del 08/10/2002 Pratica n.



584234 \*

Coerenze: Particelle nn. 441e 68 stessa foglio stessa ditta; strada vicinale Regione Vigne; F° 3 particella n.442 altra ditta a ovest.

\*Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: F° 3 nn. 85, 352 e 437 e sono state variate le seguenti particelle: F° 3 nn. 438, 439, 440, 441 e 442

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare della Regione Agraria Morenica di Rivoli, una tessitura prevalente variabile da franco-sabbiosa a franca, sistemi irrigui assenti, sistemazione agraria a cavalcapoggio (parte seminativa), colture erbacee a prato permanente, arboree a bosco misto, ceduo non assestato.



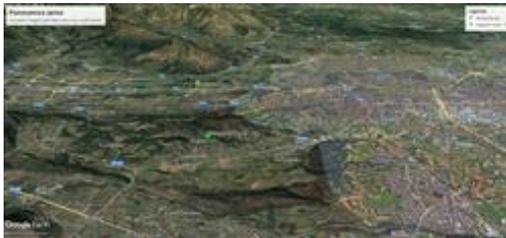
Mappa 3D Google Earth



Regione Agraria di appartenza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Rosta, Rivoli, Orbassano, Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: no.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto di valutazione, recintati a formare ed identificare un corpo unico della superficie catastale poco maggiore di un ettaro, sono ubicati sulla cima di una collina dell'anfiteatro morenico di Rivoli-Avigliana, che fa da spartiacque tra la vallata di Villarbasse e l'entro collina del versante di Rosta.

Il versante sud è attualmente destinato a prato e seminativo, mentre il crinale ed il versante nord sono a bosco misto, sebbene con predominanza di specie cedue ed in scadenti condizioni di assestamento.

Questi luoghi, seppur non così idonei alle coltivazioni, hanno conosciuto una capillare penetrazione agraria ovunque le condizioni del rilievo lo hanno consentito, sovente ritagliata in stretti corridoi intermorenici. Caratteri particolari e più addensati insediamenti intorno ai laghi (Maggiore, Orta, Avigliana, Candia e Viverone) per effetti di mitigazione climatica.

Le caratteristiche di questi terreni corrispondono agli inquadramenti riportati dalle carte dei suoli IPLA (sottosistema "FI - Rivoli - Avigliana", unità cartografica U0432 e fase di suolo "LIV2 - LIVORNO FERRARIS"): mantenimento degli ordinamenti colturali, effetti di dinamiche del paesaggio di impoverimento ambientale, pendii e crinali a profilo arrotondato, orientamento culturale prevalente cerealicolo.

La capacità d'uso del suolo è moderatamente limitata dalla modesta profondità utile per le radici delle piante, che attenua la produzione delle colture agrarie; la tessitura è franco-grossolana, con profondità utile limitata a circa 60-80 cm da un livello molto ghiaioso. Sono dotati di un buon drenaggio e di una permeabilità moderatamente alta. In superficie scheletro scarso o assente, tessitura franca, reazione prevalentemente subacida e carbonato di calcio assente; colore tendenzialmente bruno o bruno giallastro scuro. In profondità (subsoil) tessitura variabile da franco-sabbiosa a franca, scheletro abbondante, reazione varia da neutra a subacida.

Complessivamente il fondo presenta caratteristiche di buona appetibilità e commerciabilità media, soprattutto in relazione alla sua collocazione territoriale, in prossimità di altre ville e proprietà residenziali di pregio, per le quali risulta particolarmente apprezzata la panoramicità e la dimensione del corpo.



**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale considerata commerciale	11.169,00	x	100 %	=	11.169,00
<b>Totale:</b>	<b>11.169,00</b>				<b>11.169,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2021

Fonte di informazione: Banca Dati OMI

Descrizione: Colture Praticate (seminativo arborato)

Indirizzo: REGIONE AGRARIA N°: 10 - MORENICA DI RIVOLI

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.164,00 pari a 2,32 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto: che i valori rilevati dalla Commissione Provinciale dell'agricoltura per l'Agenzia delle Entrate risalgono al 2021 e si riferiscono alla determinazione di valori di riferimento per l'esproprio, per i quali sono previsti supplementi in relazione alla conduzione dei terreni; che in periodi recenti non sono state rilevate compravendite reali in zona di beni comparabili, che le modeste caratteristiche agronomiche sono ampiamente compensate dalla valorizzazione di quelle, pregevoli, paesaggistiche e di ubicazione, si è ritenuto equo attribuire al fondo un prezzo medio per metro quadrato di €2,70.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	11.169,00	x	2,70	=	<b>30.156,30</b>
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 30.156,30</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 30.156,30</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di valutazione ed in presenza di un mercato attivo ove sono disponibili i dati tecnici necessari per la valutazione (ossia di beni che appartengono allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, possedendone gli stessi indicatori economico-estimativi), è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato in conformità alle Linee Guida ABI 4/2022, in quanto il più diretto, probante e documentato per valutare un immobile.

Il procedimento di valutazione applicato è il Market Comparison Approach: procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare ed è composto dai seguenti documenti: · Parametri del segmento di mercato; · Tabella dei dati; · Tabella dei prezzi marginali; · Tabella di valutazione; · Sintesi conclusiva.

L'individuazione di idonei immobili di confronto (cd Comparabili) è stata realizzata mediante la ricerca e l'ottenimento di rogiti di compravendite reali di beni immobiliari avvenute in zona, nel periodo più recente possibile ed aventi caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative misurabili e confrontabili con quelle dell'immobile oggetto di stima (subject).

Fa eccezione la stima dei terreni, per i quali il mercato di riferimento non ha ancora la stessa trasparenza di quello dei fabbricati: gli immobili di cui sono stati reperiti rogiti recenti non erano relativi a compravendite. Pertanto è stato utilizzato il metodo monoparametrico di confronto, supportato dalle informazioni raccolte dagli operatori, integrate con le conoscenze personali del



tecnico estimatore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Villarbasse, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 2, ufficio tecnico di Villarbasse, osservatori del mercato immobiliare Stimatrix, OMI, Agenzia delle Entrate

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione abitativa ristrutturata	277,81	0,00	384.114,25	384.114,25
B	Porzione parzialmente ristrutturata e da ristr.re	234,99	0,00	197.747,94	197.747,94
C	terreno agricolo	11.169,00	0,00	30.156,30	30.156,30
				<b>612.018,49 €</b>	<b>612.018,49 €</b>

Riduzione del **1%** per lo stato di occupazione: **€ 6.120,18**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 45.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 560.898,31**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€ 11.217,97**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 3.000,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,34**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 546.680,00**

data 07/03/2023

il tecnico incaricato  
ROBERTO BELLEI

