

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esec. Imm.

Giudice Dott.ssa Ester Marongiu

R.G 707/2022

Attore: xxx

Convenuti: aaa, bbb, ccc

(ID 70)

**PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Sommario

a) Individuazione dei beni.....	2
b) Formalità, vincoli, oneri e pesi .....	3
Formalità pregiudizievoli (aggiornate al 21/03/2023) .....	3
c) Stato di occupazione e di possesso.....	4
d) Descrizione dell'immobile .....	4
e) Regolarità edilizia – urbanistica e catastale.....	7
Regolarità catastale .....	8
f) Attestato prestazione energetica .....	10
g) Spese condominiali e procedimenti giudiziari (aggiornate al 17/04/2023).....	10
h) Stima.....	11
i) Art 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio);.....	13
l) Spese a carico dell'aggiudicatario .....	13

Il perito  
Arch. Cristina Ginepro



Con il verbale di pignoramento del 14/10/2022, rep. 24725 la xxx con sede a Napoli, rappresentato e difesa dagli avv. Valentina Barla del foro di Torino, procedeva al pignoramento dell'immobile oggetto della presente di proprietà di aaa, bbb, ccc.

Con provvedimento del 22/02/2023 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 di Trofarello (TO), via San Giovanni Bosco n. 11, ed è parte del complesso residenziale "Il Viale" costituito da quattro fabbricati denominati casa A-1, casa A-2, casa A-3 e casa B-2.

L'immobile è un locale commerciale al piano terra e interrato facente parte del fabbricato A-3 con accesso da via Giovanni Bosco n. 11 e precisamente:

negozio al piano terreno (primo fuori terra) composto di: area di somministrazione (fronte negozio) e retro-negozio (cucina) al piano terra; al piano interrato, collegato con scala interna: locali accessori (vani magazzino, servizi igienici e locale condizionatore).

Il negozio del piano terra è contornato in grigio nella pianta del piano contenuta nella planimetria allegata la Regolamento di Condominio infra detto ed è posto alle coerenze: passaggio pedonale, porticato, vano scala, cortile a due lati.

La porzione accessoria adibita a magazzino è individuata con il n. 100 nella planimetria allegata al Regolamento di condominio ed è posta alle coerenze: corridoio condominiale cantine, altra unità a due lati, rampa box auto.

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Trofarello (TO), via San Giovanni Bosco, interno A-3, rispettivamente al piano terra e al piano interrato:

Foglio 3, n. 1201, sub 29, categoria C1, classe 2, consistenza 188 mq, rendita € 4.709,05;

Foglio 3, n. 1201, sub 106 (precedentemente sub 26 in maggior corpo), categoria C/2, classe 2, consistenza 73 mq, rendita € 162,12.

L'intestazione catastale non è aggiornata.

Titolarità e cronistoria

aaa nata a Pianezza (TO) il ....., Cod. Fisc. .... proprietaria per 4/6.

bbb nato a Torino il ....., cod. fisc. ...., proprietario per 1/6;

ccc, nata a Torino il ....., cod. fisc. ...., proprietaria per 1/6.

➤ Aaa, bbb, ccc hanno acquisito la quota di 1/6 ciascuno per successione dal sig. sss, nato a

.... il ..., cod. fisc. ... e deceduto il ....., La denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Torino II ufficio atti pubblici in data 10/02/2021, rep. 48790/88888 e trascritta a Torino 2 in data 11/02/2021 ai nn. 5711/4279.

Con atto di accettazione tacita di eredità rogito Giovanni Schettino del 24/03/2021, rep. 109864/22665, trascritto il 09/04/2021 ai nn. 15187/11137 e successiva rettifica per integrazione di immobili a rogito Giovanni Schettino del 24/03/2021, rep. 109864/22665, trascritta il 03/02/2023 ai nn. 4730/3600 gli esecutati hanno accettato l'eredità di sss.

- aaa e sss hanno acquistato in regime di separazione dei beni la quota di 1/2 ciascuno da mmm con atto del notaio Quaglino Rinaudo Luisa del 17/06/2004 rep. 128136/49404, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dei Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 07/07/2004, ai nn.33278/21916.

L'immobile censito al foglio 3, n. 392, sub. 106 è pervenuto a

- mmm, nata a Torino il ..., cod. fisc. ... (quanto alla nuda proprietà) e a ppp, nata a ... in data ..., cod. fisc. ... (l'usufrutto) da ttt con sede in Torino (cod. fisc. ....) con scrittura privata di compravendita del Notaio Quaglino Rinaudo Luisa del 06/03/2000, rep. 113246, trascritta a Torino 2 in data 05/04/2000, rep. 13376/8263.

Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto a seguito del decesso di ppp in data 15/12/2002 (ricongiungimento avvenuto con presentazione di denuncia catastale).

L'immobile censito al foglio 3, n. 1201, sub. 29 è pervenuto a

- mmm, (la nuda proprietà) e a ppp (l'usufrutto) da iii, nata a Torino il ... cod. fisc. ... e da rrr, nato a Torino il ..., cod. fisc. ... con scrittura privata di compravendita del Notaio Quaglino Rinaudo Luisa del 06/03/2000, rep. 113246, trascritta a Torino 2 in data 05/04/2000, rep. 13375/8262.

Il ricongiungimento di usufrutto è avvenuto a seguito del decesso di ppp in data 15/12/2002 (ricongiungimento avvenuto con presentazione di denuncia catastale).

*Esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c.*

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

#### *b) Formalità, vincoli, oneri e pesi*

##### *Formalità pregiudizievoli (aggiornate al 21/03/2023)*

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

formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione garanzia mutuo (per € 170.000,00 di capitale ed € 340.000,00 totale, durata 10 anni) a rogito notaio Bonito Giandomenico del 19/07/2007, rep. 18638/3468, iscritta presso Torino 2 in data 26/07/2007, ai nn. 42158/10263 a favore di yyy e contro sss e aaa sugli immobili oggetto di pignoramento.
- Pignoramento trascritto a Torino 2 in data 07/11/2022 ai nn. 48629/35552 a favore di xxx con sede in Napoli e contro gli esecutati sugli immobili in oggetto per l'intero.

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

Non sono presenti vincoli storico artistici o ambientali.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in forza di Convenzione edilizia con il comune di Trofarello del 23/05/1984 a rogito Notaio Gianfrancesco Re, rep. 22933, registrata a Moncalieri il 12/06/1984 al n. 2102.

Il regolamento di condominio, per le cui prescrizioni si rimanda all'allegato, è stato depositato con atto del notaio Mazzucco del 30/05/1990, rep. 18852/9090, registrato a Torino il 08/06/1990 al n. 22860.

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

Con il sopralluogo effettuato in presenza del sig. .... in data 13/04/2023 ho verificato che l'immobile è libero.

d) Descrizione dell'immobile

L'immobile pignorato è un locale commerciale collocato al piano terra (locale principale) ed interrato (locale accessorio a magazzino/deposito) nel condominio il Viale di Trofarello.

Il complesso condominiale è stato realizzato negli anni Novanta ed è costituito da cinque fabbricati a quattro piani fuori terra, oltre ai piani interrati. L'immobile in oggetto è parte del fabbricato denominato "casa A-3" con accesso dal civico 11 di via San Giovanni Bosco.

Il piano terra è adibito a locale commerciale ed i piani superiori ad uso abitativo.

La struttura è realizzata in cemento armato con tamponamenti in muratura e facciata intonacata e

tinteggiata.

Lo stabile si presenta ben rifinito e curato sia nelle parti condominiali che in quelle esclusive ed è stato interessato da recenti interventi manutentivi.

Il locale commerciale ha accesso dal porticato pedonale di collegamento dei fabbricati del complesso e presenta due vetrine lato strada, un accesso con vetrina verso il porticato e due porte di servizio sul retro;

Il locale accessorio comunicante è adibito a magazzino e servizi è accessibile tramite scala interna di collegamento dal locale principale.

L'immobile al piano terreno (primo fuori terra) è composto di: area di somministrazione (fronte negozio) e di retro-negozio (cucina); una scala di collegamento interna conduce al locale accessorio al piano interrato, composto da: due vani deposito, servizi igienici e vano tecnico (locale condizionatore).

L'immobile principale presenta buone finiture interne con pavimento in piastrelle ceramiche ad effetto cotto, fascia di rivestimento ad effetto pietra ed intonacato e tinteggiato nella parte sovrastante. Il fronte negozio è inoltre arricchito da arredi decorativi in muratura nella zona dell'ingresso e da un bancone di servizio bar e somministrazione realizzato in muratura.

I soffitti sono ribassati, limitatamente alla zona del fronte, per contenere gli impianti luce e aria.

Il retro-negozio era attrezzato come cucina e si presenta con pareti rivestite in piastrelle ed attacchi per cucina, lavello ecc...

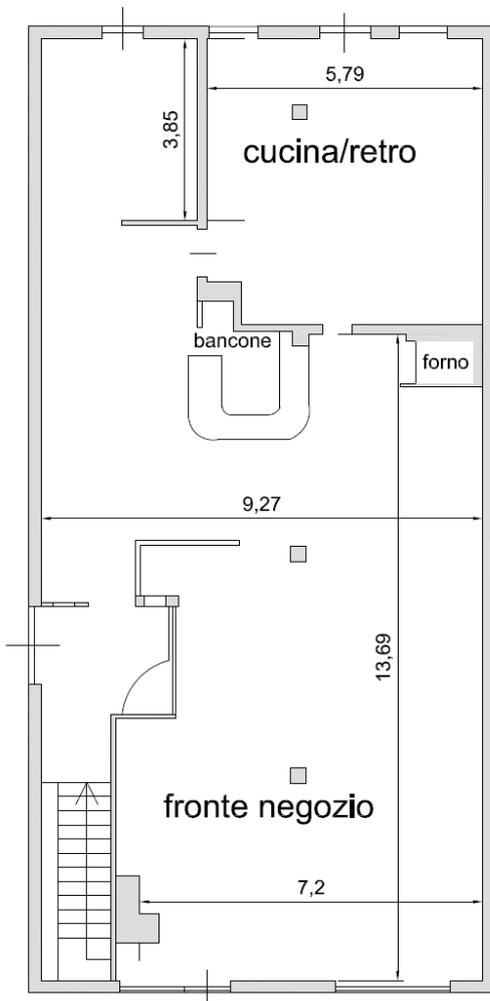
L'altezza interna è di 2,89 m sul fronte negozio e di 3,25 m sul retro.

I locali al piano interrato sono rifiniti a civile e si presentano allo stato originario dell'epoca di costruzione.

I servizi sono suddivisi in zona antibagno con lavabo, due vani con wc alla turca ed un vano con doccia, lavabo e vaso wc.

L'immobile si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione.

PIANO TERRA (1 F.T.)



PIANO INTERRATO (S1)

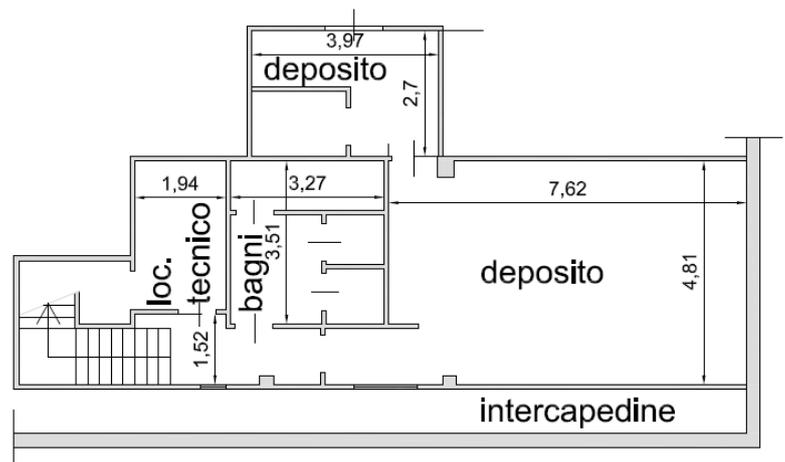


Immagine 2: rappresentazione grafica della distribuzione interna dei locali.

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
Fronte negozio (PT)	143	1	143
Retro Negozio (S1)	54	0,5	27
Deposito Piano interrato (S1)	76	0,5	38
<b>TOTALE (arrotondato)</b>	<b>273</b>		<b>208</b>

e) Regolarità edilizia – urbanistica e catastale<sup>1</sup>

Secondo il PRG del comune di Trofarello l'immobile è sito in area Br4/2-g

Area Normativa compresa fra le vie S.Giovanni Bosco e Romita, caratterizzata da interventi di recente edificazione a ridosso del nucleo centrale di Trofarello (addensamento commerciale lungo la via Torno, piazza del mercato, sede comunale etc.),

Mantenimento della destinazione in atto con ammissione non in contrasto con interventi fino al completamento.

Gli Interventi tipo (g) sono soggetti a:

- $U_f = 0,40$  mq/mq;
- $H = 11$  m;
- $-N_p = 3$  planti f.t.
- $P_p = 1$  ma/2,5 mq Sul;
- $V_f = 1$  mq/6 mg Sul di cui almeno il
- 50% in piena terra;
- $D_s > z$  5 m.

L'immobile è stato realizzato a seguito di PEC di libera iniziativa per la costruzione dei lotti A e B (atto deliberativo C.C. n. 198 del 17/12/1983).

L'immobile è individuato con la sigla A3 ed è parte del lotto A autorizzato con concessione edilizia

---

<sup>1</sup> 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 giudiziariamente 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.

n. 45/85 del 16/07/1985 e successiva variante in corso d'opera alla concessione originaria, rilasciata con il n. 21/90 del 13/03/1990.

Concessione in sanatoria n. 98/91 del 30/01/1992 per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di alcuni locali.

Il certificato di abitabilità degli edifici A-1, A-2, A-3 è stato rilasciato in data 06/04/2001.

Sono presenti alcune difformità interne rispetto alla concessione in sanatoria del 1992; inoltre una finestra è stata tamponata.

Si tratta di difformità sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo medio degli onorari e spese per una pratica edilizia di questo tipo è di circa € 3.500,00 euro (€ 2.500,00 di onorario del professionista, € 1.000,00 come sanzione per le difformità).

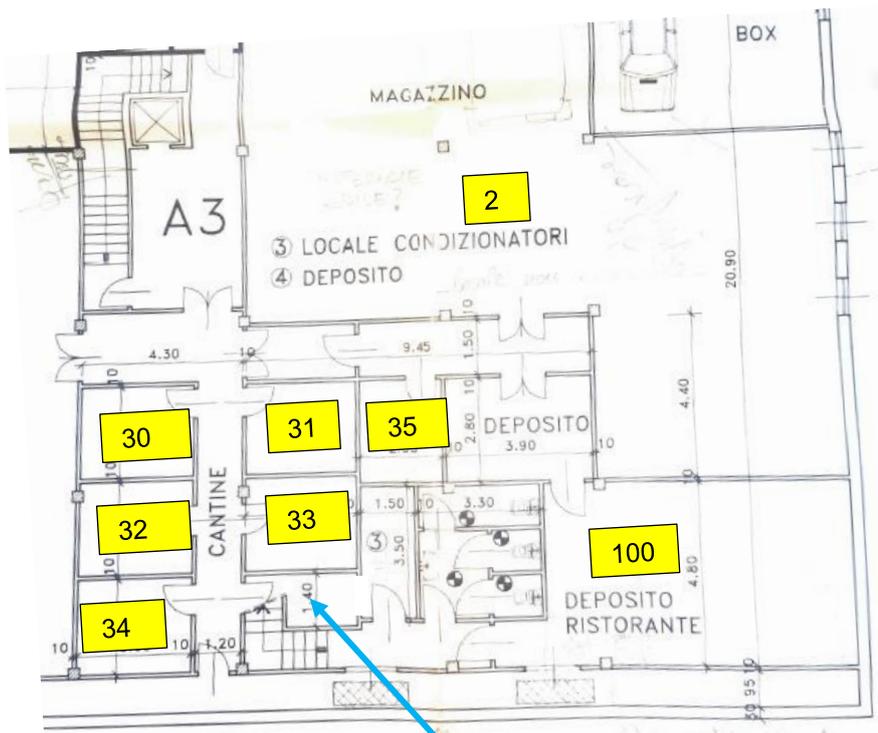
Gli immobili sono commerciabili poiché realizzati in forza dei titoli suddetti e poiché non sono stati effettuati interventi che richiedessero un permesso di costruire o titolo equivalente.

#### 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 degli immobili è difforme dallo stato di fatto rilevato per le modifiche della distribuzione interna effettuate al piano terra e per le difformità presenti al piano interrato.

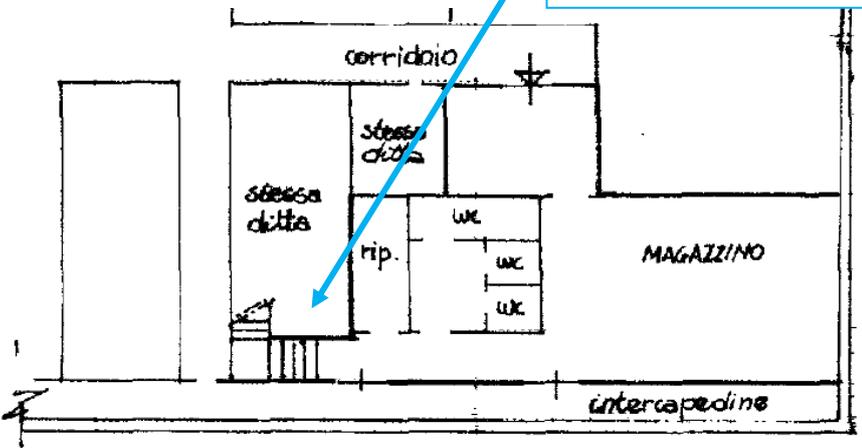
In relazione al piano interrato la scheda catastale (presentata in data 13/12/1992) non rappresenta il sottoscala che ha inglobato una cantina (la n.35). La scala di collegamento è stata realizzata dall'impresa costruttrice in data antecedente alla variazione catastale, come si evince dalle planimetrie presentate all'Ufficio Tecnico Comunale (variante in sanatoria prot. 5698 del 13/06/1991). Gli atti di compravendita visionati fanno sempre espresso richiamo alla planimetria catastale per definire la consistenza dell'immobile del piano interrato.

Le planimetrie allegate al regolamento di condominio (depositato con atto del 30/05/1990), che non sono espressamente richiamate negli atti, definiscono invece correttamente la consistenza dell'immobile ricomprendendo all'interno della sagoma dell'immobile (individuato con il n. 100) anche la cantina 35 (attuale porzione di scala e sottoscala al piano interrato).

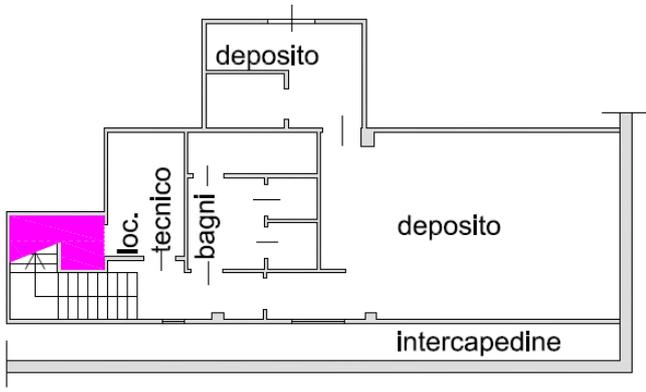


**Immagine 3:** estratto della planimetria di variante in sanatoria del 1991 conforme alle planimetrie allegata al Regolamento di condominio. La numerazione indicata in giallo sulla planimetria è quella indicata sulle planimetrie del regolamento di condominio (visionate in archivio notarile).

Porzione di immobile (sottoscala) non rappresentata sulla scheda catastale, ma facente parte della sagoma del piano interrato dal 1991.



**Immagine 4:** estratto della planimetria catastale del 23/12/1992



**Immagine 5:** rappresentazione grafica ed indicazione della porzione non rappresentata (in fucsia) nella planimetria catastale richiamata nell'atto di compravendita.

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

Il costo delle due variazioni è di circa 800,00 euro (costo medio già quantificato nella pratica edilizia di sanatoria).

f) Attestato prestazione energetica

Dalla ricerca effettuata sul Sistema Piemonte, sistema SIPEE (Sistema Informativo Regione Piemonte) l'immobile risulta privo di certificazione energetica.

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.

g) Spese condominiali e procedimenti giudiziari (aggiornate al 17/04/2023)

Il preventivo della gestione ordinaria 2021/2022 (dal 01/06/2021 al 31/05/2022) del negozio al piano terra era di € 1.283,00 (con un debito dell'esercizio precedente di € 8.196,00); il preventivo del magazzino al piano interrato (unità 100 nella tabella di ripartizione condominiale) era di € 159,00 (con un debito di € 269,00).

Il consuntivo della gestione ordinaria del negozio era di € 1.102,87 (con un debito dell'esercizio precedente di € 8.196,00); il consuntivo del magazzino era di € 119,00 (con un debito di € 269,00).

Il preventivo della gestione ordinaria 2022/2023 (dal 01/06/2022 al 31/05/2023) del negozio al piano terra era di € 1084,54 (con un debito di € 307,00); quella del magazzino interrato era di € 134,00.

Il consuntivo della gestione ordinaria 2022/2023 era complessivamente di € 1.342,50.

Gli esecutati alla data del 17/04/2023 non hanno debiti condominiali.

Procedimenti giudiziari

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

## h) 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: TROFARELLO

Fascia/zona: Centrale/TRA VIA TORINO, VIA TRIESTE E VIA DUCA DEGLI ABRUZZI (STRADA DI PODIO)

Codice zona: B1

Microzona: 1

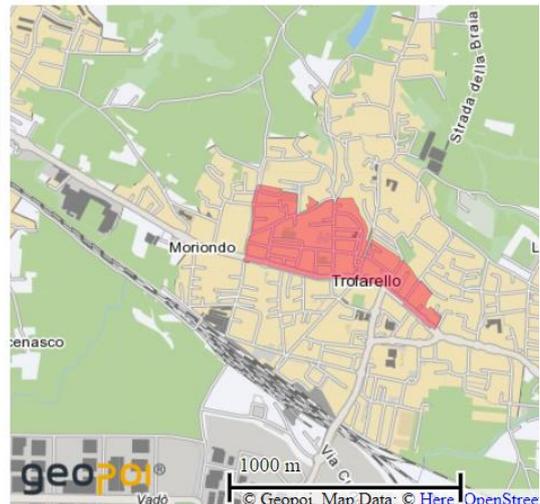
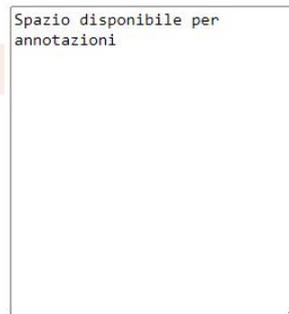
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	550	1100	L	4,8	9,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



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 immobili commerciali siti in zona centrale.

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 è illustrato nella tabella che segue.

	Imm. da stimare	1	2	3	Prezzi marginali
Prezzo	€ -	€ 129.000,00	€ 105.000,00	€ 95.000,00	
superficie	208	208	45	140	media di Prezzo/sup * 80%
stato di conservazione	0,8	0,8	1	0,5	600€ al mq
Prezzo/sup.		€ 620,19	€ 2.333,33	€ 678,57	
Prezzo/sup. * 80%		€ 496,15	€ 1.866,67	€ 542,86	
		1	2	3	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 129.000,00	€ 105.000,00	€ 95.000,00	
superficie		€ 0,00	€ 157.875,15	€ 65.862,03	€ 968,56
stato di conservazione		€ 0,00	-€ 24.960,00	€ 37.440,00	€ 600,00
Prezzi corretti		€ 129.000,00	€ 237.915,15	€ 198.302,03	
	Valore dell'immobile	188.405,73			
	Riduzione per trattativa 15%	€ 160.144,87			
	prezzo al mq da calcolo	€ 769,93			
	prezzo al mq adottato	€ 750,00			

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

Locale commerciale al piano terra ed accessori al piano interrato	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	reale stimata	commerciale considerata	al mq di sup. comm.	totale a corpo
	273	208	€ 750,00	€ 156.000,00
Adeguaamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi		-10%	-€ 15.600,00
	oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	-€ 3.500,00
	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			-€ 19.100,00
<b>Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti</b>				<b>€ 136.900,00</b>

i) 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.

l) Spese a carico dell'aggiudicatario

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (Ipotecche, 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
2) 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
3) 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

Sono a carico dell'aggiudicatario anche le ultime due annualità delle spese condominiali insolute (quando presenti) e le spese straordinarie insolute già deliberate (quando presenti).

Si allegano:

1. Allegato fotografico;
2. Atto di compravendita;
3. Visure e planimetrie catastali;
4. Pratiche edilizie;
5. Piano Esecutivo Convenzionato Rogito Gianfranco Re del 1984
6. Verifiche ipotecarie aggiornate effettuate su esecutati e immobili;
7. Annunci immobiliari;
8. Regolamento di condominio;
9. Consuntivi e preventivi condominiali;
10. Scheda riassuntiva;
11. Perizia senza nomi;
12. Invio alle parti.

Torino, lì 26/04/2023

In fede  
Arch. Cristina Ginepro

