



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AAAAA

DEBITORE:

BBBBB

GIUDICE:

Dr.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Federica Cosentino

CF:CSNFR83E58H355P

con studio in TORINO (TO) CORSO UNIONE SOVIETICA 91

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Appartamento a TORINO via Pietro Cossa 89 della superficie commerciale complessiva di circa **63,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBBB).

L'edificio in cui è ubicata la u.i. pignorata è ad uso principalmente residenziale, costruito tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, elevato per otto piani fuori terra ed uno interrato.

L'accesso allo stabile è pedonale, mediante portone in vetro e metallo, dal quale si accede – tramite androne comune – al vano scala di accesso ai piani ed al cortile.

L'androne ed il vano scala risultano pavimentati in marmo, con pareti e soffitti principalmente intonacati e tinteggiati. Al p.t. le pareti risultano parzialmente rivestite con lastre di marmo.

È presente l'impianto ascensore.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, mentre l'a.c.s. (acqua calda sanitaria) viene prodotta singolarmente per ogni u.i..

Esso si trova in zona periferica del Comune di Torino, denominata Aeronautica/Parella, che risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (3° f.t.), mentre la cantina di pertinenza è ubicata al piano interrato.

L'accesso alle u.i. avviene da scala comune.

(Rilievo fotografico - foto n° 1, 2, 3, 4)

Identificazione catastale:

- foglio 1168 particella 33 **sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 66,00 m², rendita € 395,09, indirizzo catastale: via Pietro Cossa 89, piano S1-2, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBBB), derivante da variazione toponomastica del 29/07/2020 prot. TO0122656.

Coerenze: via Pietro Cossa a sud-est, altra u.i. a sud-ovest, vano scala ad ovest, cortile a nord-ovest, altro condominio a nord-est.

(Allegati n° 1, 2, 3 – estratto di mappa NCT, visura e planimetria catastali)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali e accessori, circa | 63,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 74.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto | |
| In cui si trova: | € 47.462,00 |
| Data della valutazione: | 05/09/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo la u.i. pignorata appariva occupata dal debitore esecutato e non risultavano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate. *(Allegato n° 4)*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: Atto di vincolo edilizio* a rogito Notaio CCCCC del 05/08/1960 Rep. 15178 – stipulato ai fini della costruzione dell'edificio a 8 piani f.t. sito in via Pietro Cossa 89 a domanda del sig. DDDDD – con cui i proprietari dei lotti situati tra via Pietro Cossa e strada Antica di Collegno (Fig. 75 n. 147/a – 147/c – 148 – 149) si sono impegnati a non costruire muri divisorii tra le proprietà con altezza superiore a mt. 4,00 dal piano marciapiede e l'area di fabbricazione ABCDEFGA era vincolata a bassi fabbricati con altezza non superiore a mt. 4,00. *(Allegato n° 5)*

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

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

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

Dalle certificazioni notarili redatte dal Notaio EEEEE in data 29/01/2024 e 30/04/2024, nonché da ulteriori verifiche eseguite dalla sottoscritta aggiornate al 04/09/2024 *(Allegato n° 6)* risultano sussistere le seguenti formalità:

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE dell'11/10/2023 a firma di Giudice di Pace di Torino ai n. 9121 di repertorio, iscritta il 18/10/2023 a TORINO 1 ai nn. 43082/6041, a favore di AAAAA (AAAAAAAAAAAA) contro BBBB (BBBBBBBBBBBB), derivante da decreto ingiuntivo. Capitale: € 5.901,86. Totale: € 8.000,00.

La formalità è riferita solamente alla u.i. pignorata, pertanto potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 139,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulato il 29/12/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TORINO al n. 26238 di repertorio, trascritto il 29/01/2024 a TORINO 1 ai nn. 3690/2899, a favore di AAAAA (AAAAAAAAAAAA) contro BBBB (BBBBBBBBBBBB).

La formalità è riferita solamente alla u.i. pignorata e, pertanto, potrà essere oggetto di cancellazione totale a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di cancellazione vengono così quantificate:

€ 100,00 oltre oneri di legge per onorari professionali

€ 299,00 circa per tasse/imposte ipotecarie e di bollo (calcolo di massima e quindi suscettibile di variazioni)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nel regolamento di Condominio di via Pietro Cossa 89, inviato dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 7*), sono indicati i diritti, i divieti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni e private, nonché le servitù di cui agli artt. 3, 4, 5, 8, 17, 18.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore p.t. (*Allegato n° 8*) si evince che:

- le spese condominiali medie annue ammontano a € 700,00 circa,
- le spese annue del riscaldamento assommano a € 400,00 circa.

Si segnala altresì, per opportuna conoscenza, la presenza dei seguenti debiti per gestioni condominiali precedenti alle ultime due:

- € 3.000,00 per spese ordinarie
- € 245,86 per spese straordinarie su impianto di riscaldamento
- € 2.090,58 gestione riscaldamento

Per tutto quanto sopra le spese non pagate per le ultime due gestioni condominiali (esclusi i saldi esercizi precedenti) ammonterebbero a:

€ 688,33 + 245,86 + 442,04 + 368,69 + 348,50 = € 2.093,42 s.e.o., salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'amministratore p.t. anche in base al momento dell'aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

BBBBB (BBBBBBBBBBBB) per la quota di 1/1 della proprietà a seguito dei seguenti passaggi:

Atto di permuta della quota di 1/2 della proprietà con il sig. EEEEE (EEEEEEEEEEEE) a rogito Notaio FFFFF Rep. 27661 del 17/07/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 22/07/2020 ai nn. 23990/17212.

(*Allegato n° 9*)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (titoli anteriore al ventennio):

BBBBB (BBBBBBBBBBBB) per la quota di 3/18 della proprietà per atto di compravendita a rogito Notaio GGGGG del 26/05/1989 Rep. 23443 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 22/06/1989 ai nn. 20607/12423.

(*Allegato n° 10*)

BBBBB (BBBBBBBBBBBB) per la quota di 4/18 della proprietà per denuncia di successione in morte di HHHHH apertasi il 04/01/1987, registrata a Rivoli al n. 86 Vol. 830 in data 03/07/1987 e NON trascritta.

Accettazione di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24/04/2024 ai nn. 16579/13115 in forza di atto a rogito Notaio Novarese Paolo del 21/10/1988 Rep. 46834.

BBBBB (BBBBBBBBBBBB) per la quota di 2/18 della proprietà per denuncia di successione in morte di IIIII apertasi il 09/10/1983, registrata a Rivoli al n. 60 Vol. 779 a marzo del 1984 e NON trascritta.

Accettazione di eredità trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24/04/2024 ai nn. 16578/13114 in forza di atto a rogito Notaio Novarese Paolo del 21/10/1988 Rep. 46834.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'elenco delle pratiche edilizie è stato estrapolato dalla ricerca eseguita sul portale EdificaTO del Comune di Torino in base all'indirizzo della u.i. pignorata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

VINCOLO EDILIZIO in via Pietro Cossa 89, intestata a DDDDD e altri, presentata il 04/08/1958 con il n. 202 di protocollo. *(Allegato n° 11)*

COSTRUZIONE CASA A 8 PIANI FUORI TERRA in via Pietro Cossa 89, intestata a DDDDD, presentata il 20/06/1958 con il n. 159 di protocollo, provvedimento rilasciato il 16/01/1961 con il n. 817. *(Allegato n° 12)*

SOPRAELEVAZIONE 1 PIANO in via Pietro Cossa 89, intestata a DDDDD, presentata il 31/12/1959 con il n. 360 di protocollo, provvedimento rilasciato il 01/01/1959 – DINIEGO.

VARIANTE in via Pietro Cossa 89, intestata a DDDDD presentata il 05/06/1963 con il n. 152 di protocollo, provvedimento rilasciato l'11/09/1963 con il n. 3176. *(Allegato n° 13)*

ABITABILITA' in via Pietro Cossa 89, intestata a DDDDD presentata il 13/01/1964 con il n. 110005 di protocollo, provvedimento rilasciato il 07/03/1966 con il n. 424. *(Allegato n° 14)*

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'Estratto Urbanistico Online rilasciato dal Comune di Torino in data 04/09/2024 sono elencati i tipi di intervento ammessi per al lotto in esame che ricade in:

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (Misto M1)
- Parte Piana: classe di stabilità I(P) della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
- Zona beta *(Allegato n° 15)*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che non è stato possibile eseguire un rilievo completo della u.i. a causa delle scarse condizioni igieniche e dell'accumulo di oggetti e vestiti in tutte le stanze che non rendevano accessibili e/o visibili e rilevabili alcune porzioni dei vani.

Per quanto sopra, in base a quanto è stato possibile rilevare e visionare, si riferisce che sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto all'ultimo stato licenziato:

- ✓ le quote interne non corrispondono;
- ✓ il balcone della cucina è stato disegnato non correttamente poiché esso corrisponde a quanto rappresentato nella pratica precedente prot. 1958/1/50159, ovvero è più lungo;
- ✓ la parete destra del cucinino risulta non allineata a quella della cucina mentre, negli elaborati grafici, esse sono state indicate allineate;

- ✓ inoltre, si segnala una diversa posizione dei pilastri tra le due pratiche e, pertanto, dovrà essere verificata la pratica di cemento armato per riscontrare la corrispondenza con lo stato di fatto.

Rispetto alla planimetria catastale invece, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- ✓ errata rappresentazione del balcone della cucina come sopra;
- ✓ mancata indicazione di una risega nel bagno a sinistra della finestra.

Le suddette difformità risalgono verosimilmente alla costruzione dello stabile, ma coinvolgono anche parti strutturali dello stesso.

Per tutto quanto sopra esposto si rileva che le difformità riscontrate potrebbero rientrare nelle tolleranze costruttive o, in alternativa, essere sanabili mediante pratica edilizia e successiva variazione catastale per aggiornare la planimetria.

Nell'ipotesi più onerosa quindi, sarà necessario presentare una sanatoria edilizia (nel caso in cui le difformità non rientrassero nelle tolleranze di cui sopra), con eventuale intervento di uno strutturista.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione delle modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta non conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta non conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta conforme.

Dal rilievo eseguito si è riscontrata una minor superficie rispetto a quella indicata in visura.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Non è stato possibile verificare la conformità ed il corretto funzionamento degli impianti.

È stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica n° 2020 213615 0024 del 06/07/2020 redatto dal geom. LLLLL. Classe energetica E, rendimento energetico globale 147,80 kWh/m² anno. (già allegato al titolo di provenienza – Allegato n° 9)

BENI IN TORINO VIA PIETRO COSSA 89

FABBRICATO USO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

A **Appartamento** a TORINO via Pietro Cossa 89 della superficie commerciale complessiva di circa **63,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (BBBBB).

L'edificio in cui è ubicata la u.i. pignorata è ad uso principalmente residenziale, costruito tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, elevato per otto piani fuori terra ed uno interrato.

L'accesso allo stabile è pedonale, mediante portone in vetro e metallo, dal quale si accede – tramite androne comune – al vano scala di accesso ai piani ed al cortile.

L'androne ed il vano scala risultano pavimentati in marmo, con pareti e soffitti principalmente intonacati e tinteggiati. Al p.t. le pareti risultano parzialmente rivestite con lastre di marmo.

È presente l'impianto ascensore.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, mentre l'a.c.s. (acqua calda sanitaria) viene prodotta singolarmente per ogni u.i..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (3° f.t.), mentre la cantina di pertinenza è ubicata al piano interrato.

L'accesso alle u.i. avviene da scala comune.

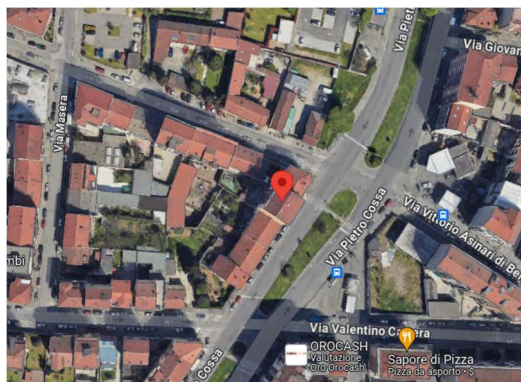
(Rilievo fotografico - foto n° 1, 2, 3, 4)

Identificazione catastale:

- foglio 1168 particella 33 **sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 7, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 66,00 m², rendita € 395,09, indirizzo catastale: via Pietro Cossa 89, piano S1-2, intestato a BBBBB (BBBBBBBBBBBBB), derivante da variazione toponomastica del 29/07/2020 prot. TO0122656.

Coerenze: via Pietro Cossa a sud-est, altra u.i. a sud-ovest, vano scala ad ovest, cortile a nord-ovest, altro condominio a nord-est.

(Allegati n° 1, 2, 3 – estratto di mappa NCT, visura e planimetria catastali)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Esso si trova in zona periferica del Comune di Torino, denominata Aeronautica/Parella, che risulta fornita dei servizi di primaria necessità quali farmacie, banche, negozi di vario genere ed i trasporti pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento in condominio, sito al secondo piano (3° f.t.), censito in categoria A/3, abitazioni di tipo economico.

L'ingresso è su vano scala comune mediante porta in legno.

La u.i. è composta dai seguenti vani: ingresso, camera, tinello con cucinino, un servizio igienico-sanitario e ripostiglio.

Essa inoltre è corredata di un balcone lato cortile ed un balcone su via Pietro Cossa.

La u.i. è prevalentemente pavimentata con piastrelle in graniglia di marmo, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione di quelle del servizio igienico e del cucinino che appaiono parzialmente rivestite con piastrelle.

(Rilievo fotografico – foto da n° 5 a n° 14)

Gli infissi interni sono prevalentemente in legno con pannello centrale in vetro, mentre quelli esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili.

Essendo l'impianto di riscaldamento centralizzato, i radiatori hanno le termovalvole per la contabilizzazione del calore.

(Rilievo fotografico – foto n° 15, 16)

La cantina è ubicata al piano interrato con accesso da corridoio comune. Essa presenta pareti intonacate e pavimento in battuto.

(Rilievo fotografico – foto n° 17, 18, 19)

Si precisa che, a causa delle condizioni igieniche precarie in cui versava la u.i. e dell'accumulo di oggetti e vestiti in tutte le stanze che non rendevano accessibili e/o visibili e rilevabili alcune porzioni dell'immobile, la scrivente ha potuto eseguire solo un rilievo di massima dell'immobile.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 138/98*

| | | | |
|------------------------------------|--------------|------|--------------|
| INGRESSO e RIP. | 10,77 | 1 | 10,77 |
| CAMERA | 17,51 | 1 | 17,51 |
| TINELLO | 15,25 | 1 | 15,25 |
| CUCININO | 2,86 | 1 | 2,86 |
| BAGNO | 6,21 | 1 | 6,21 |
| <i>S.I.L.</i> | <i>52,61</i> | | <i>52,61</i> |
| MURI PERIM. | 7,89 | 1 | 7,89 |
| BALCONE | 3,13 | 0,3 | 0,94 |
| BALCONE | 3,12 | 0,3 | 0,94 |
| CANTINA | 3,32 | 0,25 | 0,83 |
| TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 63 |

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima comparativo: *Market Comparison Approach*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodica applicata per determinare il valore di mercato è quella del metodo del confronto di mercato, la quale prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. Nella fattispecie, il criterio di stima applicato è il MCA 2.0 (measurements of rationality for a scientific approach to the market oriented methods) che consente di limitare gli errori di sopra/sotto stima attraverso l'applicazione del coefficiente di correzione (r) e, nell'ipotesi di più comparabili, dei coefficienti di similarità, affidabilità e composti.

| TABELLA DEI DATI | | | |
|------------------|----|-----------------|-----------------|
| Caratteristiche | S | A | B |
| PRZ | ? | €. 35.000,00 | €. 52.000,00 |
| DAT | 0 | 6 | 2 |
| SUI | 63 | 41 | 43 |

| | S | A | B |
|-------------------------------|----|----|----|
| Superficie Commerciale | 63 | 41 | 43 |

| TABELLA DEI PREZZI MARGINALI | | |
|------------------------------|------------|-------------|
| Caratteristiche | A | B |
| DAT | €. -110,54 | €. -164,23 |
| SUI | €. 853,66 | €. 1.209,30 |

Risulta:

| | A | B |
|----------------------------------|--------|--------|
| Coefficiente (r) | 0,5366 | 0,4651 |
| Coefficiente Similarità | 0,1217 | 0,8783 |
| Coefficiente Affidabilità | 0,5 | 0,5 |
| Coefficienti Composti | 0,1217 | 0,8783 |

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | |
|------------------------|--------------|--------------|
| Caratteristiche | A | B |
| PRZ | €. 35.000,00 | €. 52.000,00 |
| DAT | €. 1.019,14 | €. 481,24 |
| SUI | €. 18.780,49 | €. 24.186,05 |
| PRZ CORR | €. 54.799,63 | €. 76.667,29 |

Considerato che la divergenza percentuale assoluta è pari 39,9048% e che i coefficienti di similarità, affidabilità e composti sono nella tolleranza, il valore di mercato risulta:

$$(\text{€. } 54.799,63 * 0,1217) + (\text{€. } 76.667,29 * 0,8783) = \text{€. } 74.006,99 \text{ arrotondato in } \text{€. } 74.000,00$$

(Euro Settantaquattromila/00).

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 74.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 74.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):****RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

| ID | descrizione | consistenza | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|--------------------|--------------------|
| A | Appartamento | 63,00 | 74.000,00 | 74.000,00 |
| | | | 74.000,00 € | 74.000,00 € |

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **74.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: €. **14.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **5%** del valore (stima di massima suscettibile di variazioni) €. **3.700,00**

Riduzione del valore del **10%** per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale €. **7.400,00**

Spese di cancellazione di trascrizioni/iscrizioni a carico dell'acquirente, circa: €. **638,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **47.462,00**

10. Presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020

L'immobile pignorato non rientra tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e, pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 05 settembre 2024

il tecnico incaricato
Geom. Federica Cosentino

Allegati:

- 1) Estratto di Mappa N.C.T.
- 2) Visura storica per immobile
- 3) Planimetria catastale
- 4) Verifica contratti di locazione A.d.E.
- 5) Atto di vincolo Rep. 15178
- 6) Ispezioni ipotecarie di verifica
- 7) Regolamento di Condominio
- 8) Tabulati spese condominiali
- 9) Titolo di provenienza esecutato Rep. 27661
- 10) Titolo anteriore al ventennio Rep. 23443
- 11) Vincolo edilizio prot. 1958/1/30202
- 12) Licenza prot. 1958/1/50159
- 13) Variante prot. 1963/1/40152
- 14) Abitabilità prot. 1964/2/110005
- 15) Estratto Urbanistico online