



TRIBUNALE DI TORINO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 926/2023 R.G.E.

PROMOSSADA:

CREDITORE

DEBITORE:

DEBITORE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa SILVIA SEMINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INCARICO

L'Ill.mo sig. Giudice Esecutore con propria Ordinanza provvedeva alla nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio dello scrivente sottoscritto che prestò giuramento in conformità delle disposizioni ricevute.

== O ===== O ===== O ==

Eseguiti gli accessi presso i competenti Uffici Pubblici, nonché quello presso l'unità immobiliare pignorata unitamente al Custode designato, da quanto è stato possibile apprendere ed accertare il sottoscritto ritiene di poter così riferire all'Ill.mo signor Giudice Esecutore.

1) *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*

In comune di Torino (TO), nel fabbricato di civile abitazione costituito in condominio, sito in Viale dei Mughetti n.c. 5 scala "A":

- al piano quarto (5° f.t.): alloggio composto da ingresso/disimpegno, tinello living con cucinino, bagno, una camera, piccolo ripostiglio, un balcone; il tutto distinto con il numero interno "110" (centodieci) nella pianta del relativo piano allegata sotto la lettera "A" alla scrittura privata autenticata dal Notaio Carla DELL'AQUILA di Torino rep. N. 48995/6347 registrato a Torino – Atti Privati – in data 18.12.1995 il 29.12.1995 al n. 3386;
- al piano interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero interno "110" (centodieci) nella pianta del relativo piano allegata come sopra.

Coerenze alloggio: Viale dei Mughetti, area comune, alloggio distinto con il numero interno 109 (centonove), vano ascensore, pianerottolo, area comune;

Coerenze cantina: cantina distinta con il numero interno 111 (centoundici), corridoio comune, cantina distinta con il numero interno 109 (centonove), area comune.

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI TORINO

Fg.	part.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	Rend.
1070	50	12	3	A/3	4	3 vani	Totale: 67 m ² Totale escluse aree scoperte: 65 m ²	€ 232,41

Indirizzo: VIALE DEI MUGHETTI n. 5 piano: 4

Intestazione: DEBITORE nato a TORINO (TO) il ----- Proprietà 1/1

Precedentemente alla variazione d'ufficio per 'bonifica identificativo catastale', l'immobile risultava distinto al N.C.E.U. del Comune di Torino come Fg. 62 part. 303 sub. 12.

Il tutto come meglio rilevasi dalle allegate visura e planimetria catastali (All. 2, 3).

2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

1) scrittura privata di vendita depositata ai rogiti del notaio Carla DELL'AQUILA del 18.12.1995 Rep. 48995 Racc. 6347 registrato a Torino in data 29.12.1995 al n. 3386 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 16.01.1996 ai nn. Rg. 1680 Rp. 1237 con la quale la **AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA DELLA PROVINCIA DI TORINO** (già Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino – I.A.C.P.) vendette al sig. **DANTE_CAUSA** (nato a Torino, TO, in data 29.09.1964) il bene in esame (Primo atto tra vivi anteriore al ventennio).

2) atto di compravendita a rogito notaio Raffaella POLI CAPPELLI del 26.10.2006 Rep. 9408 Racc. 4431 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 03.12.2006 ai nn. Rg. 56246 Rp. 33871 con il quale il sig. **DANTE_CAUSA** vendette l'immobile in esame al sig. **DEBITORE** (nato a Torino, TO, in data 10.06.1967) - (Proprietà alla data di trascrizione del pignoramento, All. 5).

N.B. In tale atto è riportato che: "... *La parte venditrice dichiara inoltre che il diritto di prelazione a favore dell'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino è stato estinto ai sensi dell'art. 1, comma 25, della legge 24 dicembre 1993 n. 560*"

3) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg.

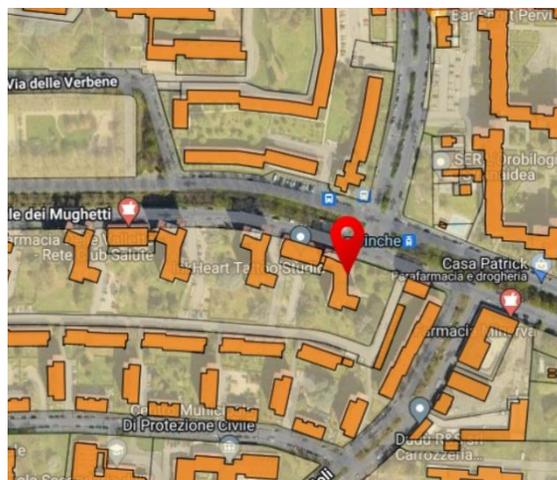
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di compendio costituito da pluralità di edifici condominiali originariamente edificati dallo I.A.C.P. di Torino (oggi A.T.C.) di natura marcatamente economico-popolare.

L'edificio condominiale compendiante l'unità immobiliare in oggetto è sito in Torino, Viale dei Mughetti n.c. 5 scala "A", elevantesi a 11 piani fuori terra, oltre interrato ove sono ubicate le cantine.



Vista 3D (fonte GoogleMaps)



Toponomastica (fonte FotMaps)

Il **condominio** e le relative parti comuni presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche costruttive/tipologiche (Foto 1÷6):

tamponamenti esterni rivestiti in pietra al piano terreno nella zona piloty e in mattoni a vista, interrotti solo da fasce marcapiano, ai piani superiori; balconi, in parte a filo fabbricato in parte sporgenti, dotati di parapetti in ringhiera metallica; accesso allo stabile tramite portone in alluminio anodizzato e vetri; impianto citofonico con serratura elettrica apriporta; androne d'ingresso, pavimentato in scaglie di pietra, pareti rivestite in piastrelle ceramiche; vano scala in muratura con pedate dei gradini in lastre di pietra, ringhiera di parapetto in ferro, soprastante corrimano in legno, pareti intonacate e tinteggiate; presenza di impianto di ascensore.

Lo stato di conservazione complessivo, compatibilmente alla tipologia e all'epoca costruttiva, è da considerare in correnti condizioni.

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** pignorato (Foto 7÷27) si riferisce sinteticamente quanto segue:

accesso: da pianerottolo del vano scala, tramite portoncino a singolo battente;

pavimentazione: piastrelle di ceramica;

rivestimenti: pareti decorate; parzialmente rivestite in ceramica nel cucinino (Foto 24, 25) e nel bagno (Foto 12÷15);

serramenti interni: porte in legno tamburato con pannellatura cieca, porta a soffietto (cucinino);

serramenti esterni: del tipo in legno e vetri semplici con avvolgibili in pvc (Foto 14); è stato rilevato un danneggiamento per la tapparella della camera letto (Foto 21);

impianto di riscaldamento: erogato tramite elementi radianti in ghisa e termoarredo nel bagno; tubazioni impiantistiche a vista (Foto 11, 13, 18);

impianto sanitario: dotato di lavandino, vasca corta, bidet, water (manca placca esterna della cassetta di accumulo acqua– Foto 12, 13);

Lo stato di conservazione complessivo, compatibilmente alla tipologia e all'epoca costruttiva, è da considerare in correnti condizioni.

Di pertinenza dell'unità abitativa, al piano interrato, vi è un locale ad uso **cantina** non posto in visione allo scrivente, per il quale si esprimono le dovute riserve.

Di tutti gli impianti non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità ai sensi di legge; pertanto non vi sono garanzie in merito alla regolarità, all'esecuzione a regola d'arte ed al loro relativo corretto funzionamento.

Il tutto come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nella planimetria indicativa dell'alloggio, cui si rimanda per una più immediata e chiara percezione dei luoghi.



Ingresso allo stabile



Vano scala



disimp./ingresso e ripostiglio



cucinino



tinello



disimpegno



camera



bagno

4) indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato congiuntamente con il Custode Giudiziario alla presenza di soggetto terzo, delegato dal debitore, il quale ha dichiarato che l'immobile risulta occupato dall'ex coniuge del debitore (il tutto come riportato nel verbale redatto e depositato agli atti dal Custode Giudiziario, già in atti).

Gli accertamenti compiuti all'Agenzia delle Entrate di Torino sul nominativo del debitore evidenziano che, successivamente all'acquisto dell'immobile pignorato, NON sono stati registrati contratti locativi a favore di terzi (All. 7).

Lo scrivente si riserva, comunque, sull'esistenza di titoli o pattuizioni posti eventualmente in essere senza la prescritta formalizzazione ai competenti Pubblici Uffici.

5) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI):

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Torino, alla data del 02.04.2024, evidenziano le sottostanti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in questione, la cui cancellazione sarà effettuata a cura della procedura, ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): € 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (mutui): € 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali e legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale e prezzo di aggiudicazione" (con un minimo di € 200,00) oltre € 94,00 per imposta di bollo e tassa ipotecaria (per ogni formalità).

L'importo complessivo delle spese di cancellazione/annotamento delle formalità sarà determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore dei RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione e dell'effettivo numero di formalità da cancellare o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento.

1) **ipoteca volontaria**, iscritta in data 07.11.2006 a Torino ai nn. 56892/15413, a favore di CCCCCCCC, contro DEBITORE, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo ipoteca: € 232.000,00

Importo capitale: € 116.000,00

Durata ipoteca: anni 29

Colpisce il bene pignorato: Fg. 62 part. 303 sub. 12

2) **pignoramento immobiliare**, trascritto in data 08.01.2024 a Torino ai nn. 587/462, a favore di CREDITORE, contro DEBITORE.

È pignorato il seguente bene: Fg. 1070 part. 50 sub. 12.

VINCOLI, ONERI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli atti di provenienza (che devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti) non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente, fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni (tutti da intendersi integralmente qui richiamati e trascritti).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Dall'atto di provenienza si evince che:

"... omissis ... Sono da considerarsi parti generali comuni:

a) di condominio generale: tutti i terreni destinati a giardini, aiuole, strade interne, eccetera, come meglio descritto nel regolamento generale approvato nell'assemblea dell'11 dicembre 1968, e depositato presso l'Ufficio del Registro di Torino – Atti Privati, il 20 dicembre 1968 al numero 24886, volume 158; l'area di cui sopra è indicata nella mappa Catasto Terreni al foglio 70, mappali 39 – 52 – 53 – 63, e risulta tinteggiata in giallo nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "E" alla scrittura privata autenticata dal notaio Carla dell'Aquila in data 7 novembre 1985, repertorio

numero 23874/1822, registrata all'Ufficio Atti Privati di Torino il 21 novembre 1985, al numero 18238;

b) di condominio autonomo: la comproprietà del sedime del fabbricato degli impianti e di quanto altro di interesse comune (come muri maestri, ingresso scala, scale e pianerottoli, ascensore, impianto centralizzato TV, impianto di riscaldamento, corridoi e locali comune, sottoscala e sottani, strade di accesso, tetti e sottotetti, fognature, pozzi neri e tutti gli eventuali impianti esistenti per luce, gas, acqua potabile, energia industriale, fognature, immondezzai, sino alle diramazioni ai locali pertinenti a ciascun alloggio), il tutto come appare dal regolamento di condominio autonomo già depositato per alcuni fabbricati; il suolo su cui sorge il fabbricato è indicato nella mappa del Catasto Terreni al foglio 70, mappale numero 50, e risulta contornato in rosso nella planimetria allegata alla presente scrittura;

c) le tabelle di condominio sia generale che autonomo sono state allegare all'atto numero 1192 dell'11 novembre 1968, del dr. Ferdinando Torchio, Direttore Generale dello I.A.C.P. ed Ufficiale rogante, registrato a Torino il 20 novembre 1968, al numero 2736 volume 42.”

Effettuate ricerche presso l'A.T.C. di Torino e presso l'Amministratore protempore sono stati acquisiti rispettivamente il “Regolamento di condominio autonomo e generale per il Quartiere 32° sito in Torino regione Vallette e compreso tra le vie: Viale dei Mughetti, Via dei Gladioli, Via delle Magnolie, Via delle Primule” (stipulato dal dr. Ferdinando TORCHIO, Direttore Generale dello I.A.C.P. in data 11.11.1968 nr. 1192 e depositato presso l'Ufficio del Registro di Torino, atti privati, il 20.12.1968 e registrato al n. 24886 vol. 158), ed il “Regolamento per l'uso degli alloggi e dei servizi” allegato alla deliberazione n. 950251 del 26.04.1995, che si intendono e devono intendersi integralmente qui richiamati e trascritti in ogni loro parte e riferimento (All. 6.a-6.b).

Dal regolamento di condominio di cui sopra, che si intende e deve intendersi integralmente qui richiamato in ogni sua parte e/o riferimento, si richiamano in modo particolare, ma non esclusivo: “Art. 24 – Gli appartamenti dell'edificio non possono essere – in linea di massima – destinati ad uso diverso dall'abitazione. Resta tassativamente vietato:

- la destinazione dei locali ad uso di sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, scuole di musica, canto o ballo, stanze mobiliate d'affitto, pensioni o ristoranti, sedi di associazioni, ritrovi o

circoli, alloggio anche temporaneo di persone di dubbia moralità. È vietato in genere qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini o che sia contrario all'igiene, alla moralità o al decoro dell'edificio.

- Esercitare Arti o mestieri che procurino molestia ai vicini e tenere in deposito o vendita merci pericolose o infiammabili o emananti esalazioni sgradevoli o nocive.

... omissis ...”

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Per quanto potuto apprendere l'area sulla quale insiste il fabbricato compendiate il bene in oggetto non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

SPESE CONDOMINIALI

Dal rendiconto delle spese condominiali fornito dall'Amministratore (All. 8) aggiornato al 11.04.2024 risulta quanto segue:

• Importo spese ordinarie di gestione:	€ 886,58
• Importo spese straordinarie già deliberate, non ancora scadute:	€ 0,00
• Importo spese annue di riscaldamento (tipologia: autonomo/centralizzato/ecc.....)	€ 0,00
• Importo spese scadute e insolute alla data della presente (anno di riferimento 2023)	€ 751,69
(anno di riferimento 2024)	€ 1.063,73

(ovvero spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data attuale, esclusi i conguagli maturati negli anni precedenti).

Sarà in ogni caso esclusivo onere dell'aggiudicatario informarsi presso l'Amministratore (per ogni chiarimento e/o per un più esatto aggiornamento delle spese dovute/maturate) e con il Delegato per ulteriori spese a proprio carico in caso di aggiudicazione.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle visure potute effettuare non risultano gravare sul bene esecutato ulteriori procedimenti giudiziari oltre la presente procedura esecutiva.

7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

7.1 PRATICHE EDILIZIE

A seguito di ricerche condotte presso l'Archivio Edilizio di Torino risulta che la costruzione del compendio di cui fa parte il fabbricato condominiale nel quale è ubicato il bene esecutato, è stata autorizzata con il rilascio della L.E. n° 1455 del 30.03.1961 (prot. 1958-1-84) per 'costruzione 19 fabbricati', con la precisazione che il fascicolo della pratica in questione risulta attualmente irreperibile e, quindi, non visionabile (All. 9).

Successivamente lo stabile condominiale ove è ubicato l'immobile pignorato è stato dichiarato abitabile in forza di Licenza n° 316 del 27.04.1962 (All. 10).

Per l'immobile pignorato non risultano presentate successive varianti nè condoni edilizi in corso di definizione.

In considerazione del fatto che non sono disponibili elaborati progettuali attestanti l'originario stato edilizio assentito, ai sensi del comma 1-bis art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 può considerarsi "stato legittimo" dell'unità immobiliare pignorata la documentazione catastale di primo impianto o altri eventuali documenti probanti.

7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra stato di fatto e quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale si rilevano le seguenti sostanziali difformità:

- 1) realizzazione di porta finestra nel bagno, in luogo dell'originaria finestra (Foto 12);
- 2) realizzazione ribassamenti in struttura lignea sopra le porte dell'ingresso del bagno (Foto 7, 15).

I manufatti di cui al soprastante punto 2) dovranno essere necessariamente rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario, tramite proprio tecnico, di un più accurato rilievo del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le tolleranze di legge, la difformità di cui al punto 1) potrà essere sanata con C.I.L.A. in sanatoria (o diverso ed idoneo strumento urbanistico, eventualmente preceduto da verifica di fattibilità con il tecnico comunale),

provvedendo sempre a sua cura e spese:

- a far eseguire da Tecnico abilitato accurato rilievo dei locali pignorati al fine di individuare ogni eventuale ulteriore irregolarità relativa all'immobile in esame;
- ad acquisire qualsiasi permesso richiesto al fine di dare completa evasione alla pratica, anche presso l'Assemblea/Amministratore condominiale e/o ulteriori;
- al pagamento degli importi fissi di protocollazione dell'istanza e della sanzione amministrativa, in funzione della tipologia di abusi accertati, nonché di quant'altro richiesto per la definizione dell'intera pratica;
- all'esecuzione di ogni opera (muraria, impiantistica, amministrativa, progettuale, di collaudo, ecc.) che sarà necessaria e/o imposta dal Comune al fine di dare finita, ultimata e collaudata l'intera pratica;
- nonché, ad opere ultimate, alla presentazione delle variazioni catastali aggiornate, provvedendo al pagamento degli importi fissi di registrazione delle denunce e ad eventuali sanzioni amministrative (se dovute), determinate dall'Ufficio in funzione della eventuale tardiva presentazione.

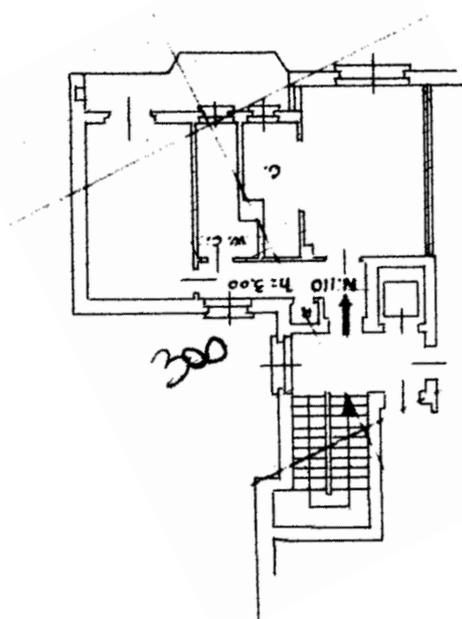
L'importo dei soli oneri amministrativi e sanzionatori, in via puramente indicativa, non vincolante e con tutte le riserve del caso, può stimarsi in circa € 3.000,00, con esclusione degli onorari del Professionista abilitato e dei costi per le eventuali opere edili richieste (murarie/impiantistiche/di collaudo, ecc.).

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato edilizio assentito o conformarsi a quanto eventualmente ordinato dal Comune di Torino.

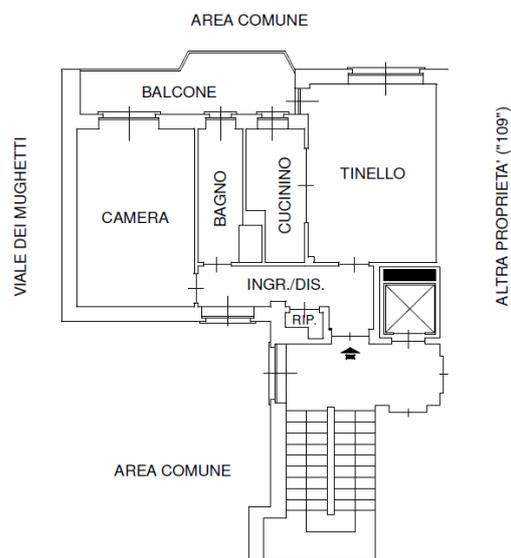
Rimane sempre a totale cura e spese dell'aggiudicatario ogni eventuale onere posto a carico dell'immobile pignorato da parte del Comune di Torino, nel caso di opere posteriori al sopralluogo o scaturite da un più dettagliato ed accurato rilievo dell'unità immobiliare o in difformità ad ulteriori permessi resi disponibili dall'Archivio Edilizio successivamente al deposito della presente relazione.

La verifica di conformità riguarda l'unità immobiliare pignorata come identificata al punto 1) della perizia ed il tutto come meglio rappresentato nella scheda catastale e con esclusione delle parti

comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, ecc.) trasferibili in quota parte di comproprietà.



Estratto planimetria catastale d'impianto



Planimetria 'INDICATIVA'

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla consultazione del SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) NON è emersa l'esistenza di alcun Attestato di Prestazione Energetica.

CONSISTENZA

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

Criterio di calcolo *consistenza* commerciale: *Indici mercantili*

Descrizione	consistenza		indice	commerciale	
alloggio:	mq 60	x	100%	=	mq 60
balcone:	mq 7,6	x	30%	=	mq 2,28
cantina:	mq 4	x	25%	=	mq 1
Totale (arrotondato)				circa	mq 63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE

SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale del bene in esame, rilevata graficamente dall'ultima planimetria catastale in atti, arrotondata al metro quadro, comprendente le superfici lorde di locali principali e accessori, lo spessore dei tamponamenti fino ad un massimo di cm 50, la metà dei divisori fino ad un massimo di cm 25, le superfici di balcone e cantina ridotte rispettivamente al 30% e al 25%, risulta pari a circa mq 63.

VALUTAZIONE DI LIBERO MERCATO

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni similari riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti:

OMI-Agenzia delle Entrate, abitazioni di tipo economico stato normale, €/mq 700 ÷ €/mq 1.050;

Borsino Immobiliare, abitazioni in fascia media, €/mq 1115 ÷ € 1.756;

informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile similari a quello oggetto di stima con valori di circa €/mq 1.100;

viene individuato in €/mq 1.100 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura,

come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati:

alloggio:	mq 63	x €/mq	1.100	=	€ 69.300,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:					
al valore così determinato si applicano i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:					
cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio				=	€ 1.900,00
stato d'uso e di manutenzione				=	€ 1.400,00
per regolarizzazione edilizia/catastale				=	€ 3.000,00
Valore di vendita giudiziaria (arrot.)					€ 63.000,00

EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'ART. 1 COMMI 376-378 L. 178/202

Trattasi di immobile per il quale non sussistono i presupposti di applicabilità dettati dalla norma in questione.

ALLEGATI:

1. produzione fotografica
2. visura catastale storica
3. planimetria catastale
4. planimetria 'indicativa'
5. copia atto di provenienza
6. regolamento di condominio da A.T.C. e da Amm.re
7. dichiarazione Agenzia Entrate x locativo
8. rendiconto spese condom. da Amm.re
9. attestato irreperibilità pratica comunale prot. 1958-1-84
10. licenza di abitabilità

11. fotografie per pubblicità

12. perizia per pubblicità

Torino, 18.04.2024

il tecnico incaricato