



TRIBUNALE DI TORINO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 269/2023 R.G.E.

**PROMOSSA DA:
CONDOMINIO RESIDENZA DEL SOLE, CERES**

**DEBITORE:
DEBITRICE**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa PAOLA DEMARIA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

In comune di Ceres, Frazione Cernesio, con accesso da Strada Brusiera 29, facente parte del fabbricato in condominio, denominato "COMPLESSO RESIDENZA DEL SOLE":

- al piano terreno (1° f.t. verso cortile): appartamento composto da soggiorno living con angolo cottura, camera, bagno e un balcone verso cortile;
- al piano seminterrato: un locale ad uso cantina.

Coerenze alloggio: corridoio comune, altra proprietà del piano (sub. 11), vuoto su area cortiliva (mapp. 1259), altro corpo di fabbrica (mapp. 1260);

Coerenze cantina: altro corpo di fabbrica (mapp. 1260), altra cantina/sottoscala, area di manovra, altra proprietà/deposito.

IDENTIFICAZIONE CATASTO FABBRICATI DI CERES

Fg.	part.	sub.	z.c.	cat.	cl.	cons.	sup. cat.	Rend.
29	1254	12	-	A/3	2	3,5 vani	Totale: 88 m ² Totale escluse aree scoperte: 83 m ²	€ 159,07

Indirizzo: STRADA CERNESIO n. 29 Piano S1 - 1

Intestazione: DEBITRICE nata a _____ il _____

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



Fonte: GoogleMaps

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli accertamenti compiuti all'Agenzia delle Entrate di Torino sul nominativo della debitrice evidenziano che per l'immobile pignorato NON sono stati registrati contratti locativi a favore di terzi (All. 5).

In occasione del sopralluogo interno, effettuato alla presenza del coniuge dell'Esecutata, si è appreso che il bene risultava apparentemente nella disponibilità dell'Esecutata e del suo nucleo familiare, destinato a seconda casa, ma inutilizzato.

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

Nulla invece si può riferire sulla cantina di pertinenza in quanto il coniuge dell'Esecutata ha dichiarato di non avere a disposizione le relative chiavi e di non avere mai utilizzato tale locale.

3. FORMALITA', 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).

Le visure eseguite alla Conservatoria dei RR.II. di Torino2, aggiornate alla data del 20/09/2023, 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.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO:

Nelle provenienze notarili non si rilevano estremi di deposito, registrazione, trascrizione relativi ad alcuna regolamentazione condominiale.

Dall'attuale Amministratore protempore si è acquisita copia di regolamentazione facente capo al "Complesso di stabili posti in Strada Brusiera n. 27-29-29/A-29/B", denominato "Complesso Residenza del Sole" (All. 6).

Dal documento ricevuto, che si intende e deve intendersi integralmente qui richiamato in ogni sua parte e/o riferimento, si richiamano in modo particolare, ma non esclusivo:

"...omissis...

E' vietato:

a) destinare i locali ad uso gabinetti per cure di malattie infettive o contagiose e dispensari, sedi di ritrovo di partiti, per culto, associazioni, sale da ballo, agenzie di pegno, circoli ricreativi e scuole di ogni genere adibirli a scopo immorale o meno lecito, depositare, sia pure momentaneamente, nei sotterranei, nel sottotetto ed in qualunque altra zona comune e/o di proprietà dei singoli, sostanze esplosive, maledoranti o infiammabili, farne comunque uso contrario alla serenità, tranquillità e buon nome della casa; N.B. in alternativa, per le associazioni decorose, può essere concesso con delibera assembleare all'unanimità.

...omissis...”

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI):

pignoramento immobiliare, trascritto in data 25/05/2023 a Torino2 ai nn. 22349/16981, a favore di CONDOMINIO RESIDENZA DEL SOLE, CERES (TO), contro DEBITRICE.
È pignorato il bene così identificato catastalmente: Fg. 29 part. 1254 sub. 12.

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.

4. SPESE E PROCEDIMENTI:

SPESE CONDOMINIALI

L'amministratore dello stabile - Daniele ROSSIGNUOLO, Via Canova 25, 10126, Torino, Tel. 011/0880288 -, nonostante la mail e i successivi solleciti telefonici, non ha fornito allo scrivente alcun dato in merito a spese condominiali di gestione e pregresse; pertanto ogni soggetto interessato nel merito della presente dovrà rivolgersi al citato Amministratore.

L'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con la parte eseguita delle spese insolite riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore; sarà pertanto suo esclusivo onere informarsi presso l'Amministratore (per ogni chiarimento e/o in ordine alle spese dovute) e con il Delegato per ulteriori spese a proprio carico in caso di aggiudicazione.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle quanto potuto verificare non risultano gravare sul bene eseguito ulteriori procedimenti giudiziari oltre la presente procedura esecutiva.

5. CRONISTORIA DEL VENTENNIO:

Dalla certificazione ipotecaria prodotta agli atti della procedura, nonché da successive verifiche ipocatastali integrative effettuate dallo scrivente risulta quanto segue:

Con decreto di trasferimento del Tribunale di Torino in data 20.03.2013 Rep. 830/2008 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino2 in data 22.03.2013 ai nn. 9526/7124 la sig.ra **DEBITRICE** acquistò la proprietà dell'immobile in oggetto; dante causa risultano i sigg.ri **11111111** (nato a Francavilla Fontana, BR, in data 18.03.1961) e **22222222** (nato a Francavilla Fontana, BR, in data 06.10.1964); nel quadro D risulta: *si precisa che l'esecuzione immobiliare in oggetto è riunita con la numero 1286/08. Il tutto ai patti e condizioni di cui all'atto che si trascrive.*

Con atto di compravendita a rogito notaio Francesca CILLUFFO del 10.12.2002 Rep. 15195/5643, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino2 in data 20.12.2002 ai nn. 54700/37974 i sigg.ri **11111111** e **22222222** acquistarono l'immobile in oggetto dal sig. **33333333** (nato a Teulada, CA, in data 18.09.1954); nel quadro D risulta: *è compreso nella trascrivenda vendita il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, a norma e per gli effetti degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, come stabilito nel regolamento di condominio, che la parte acquirente ha accettato e si è obbligata anche per gli aventi causa a qualunque titolo di osservare e di fare osservare*

Con atto di compravendita a rogito notaio Francesca CILLUFFO del 24.05.2002 Rep. 14277 Racc. 5076, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino2 in data 25.05.2002 ai nn. 14545/21865 il sig. **33333333** acquistò l'immobile in oggetto dal sig. **11111111**.

Con atto di compravendita a rogito notaio Francesca CILLUFFO del 30.03.2001 Rep. 12497 Racc. 4021, registrato a Torino in data 05.04.2001 al n. 2429, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino2 in data 02.04.2001 ai nn. 7852/12356 il sig. **11111111** acquistò l'immobile in oggetto dalla società **44444444** (con

sede in Ceres, TO, cod. fisc. 04214150015).

Dante causa risulta la sig.ra **55555555** (nata a Valguarnera, EN, in data 21.07.1934), quale unica titolare della “**DITTA INDIVIDUALE 55555555 IMPRESA EDILE**” la quale trasferì alla **44444444** il compendio in oggetto, in allora parzialmente edificato, con atto di compravendita a rogito notaio CARLO VICARIO di Torino del 22.07.1982 Rep. 131094/24896 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino2 in data 11.08.1982 ai nn. 19019/15298.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

6.1 PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti nell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceres risulta che per la costruzione del fabbricato condominiale compendiate il bene esecutato, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- Concessione Edilizia n. 115 del 25.06.1983, per realizzazione di albergo-residence;
- Concessione Edilizia n. 7 del 24.02.1984, per variante alla C.E. 115/83;
- Concessione Edilizia n. 76 del 11.11.1991 per sanatoria opere eseguite e richiesta completamento edifici ad uso residenziale.

Non risulta richiesta dagli aventi titolo, e conseguentemente rilasciata, autorizzazione all'agibilità dei locali (l'Amministratore ha confermato tale circostanza e riferito telefonicamente che è in fase di valutazione l'affidamento a Tecnico di fiducia per la redazione della pratica di agibilità).

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'esame della cartografia e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C. di Ceres, risulta che il fabbricato compendiate l'immobile oggetto della presente ricade in “*Area a potenziale capacità insediativa residua all'interno delle zona Ac*”, che prevede destinazioni a residenziale, commercio al dettaglio, turistico-ricettivo, terziario.

La zona è, inoltre, soggetta a vincolo idrogeologico e, per quanto attiene il profilo geologico, il compendio ricade in classe II.

Per una puntuale definizione dell'area e degli interventi ammissibili, si rimanda alla documentazione urbanistica reperibile sul sito del Comune di Ceres.

6.3 CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal raffronto tra stato di fatto e stato assentito si individuano le seguenti sostanziali difformità esterne/interne nell'alloggio:

1. su entrambi i fronti finestrati difformità di prospetto per posizionamento, tipologia e sezione geometrica aperture esterne (si precisa che i finestrotti del bagno e dell'adiacente camera -di ridotte dimensioni- si aprono verso l'intercapedine del corridoio comune – Foto 22, 25);
2. tra balcone e originario soggiorno è stata chiusa la finestra di dimensioni inferiori (Foto 36);
3. diverso assetto planimetrico dell'alloggio, con demolizione dei tramezzi di delimitazione dell'originaria cucina (trasformata in soggiorno/pranzo living), formazione di nuovi tramezzi a delimitare nuova camera verso balcone; spostamento, verso corridoio comune, del tramezzo con porta della camera adiacente quest'ultimo (diminuendo la superficie della medesima) con trasformazione della porta d'accesso dal corridoio comune in finestrotto; contestuale spostamento della porta interna d'accesso al bagno verso il soggiorno e lieve spostamento del tramezzo con porta d'ingresso dal vano scala verso l'interno dell'alloggio. (Foto 9÷11)

La nuova conformazione dell'alloggio non può essere direttamente sanata poiché il bagno, per assenza di compartimentazione, risulta comunicante con il soggiorno/pranzo (condizione espressamente vietata dalle normative igienico-sanitarie); la camera verso corridoio, inoltre, non essendo dotata di adeguata superficie aerilluminante potrà essere mantenuta solo come locale accessorio, salvo approntamento di differente soluzione progettuale; l'aggiudicatario, pertanto, dovrà adeguare a propria cura e spese, e previa

acquisizione del parere positivo del Condominio/Assemblea, l'immobile alle attuali normative igienico-edilizie, realizzando tutte le necessarie modifiche interne ed alle parti perimetrali dell'unità immobiliare per adeguarsi agli standard igienico-sanitari e verifica positiva delle superfici aeroilluminanti dei locali interni, provvedendo, inoltre, a tutte le necessarie opere murarie, impiantistiche, di collaudo, progettuali, tecniche, ecc. per ripristinare la conformità edilizia.

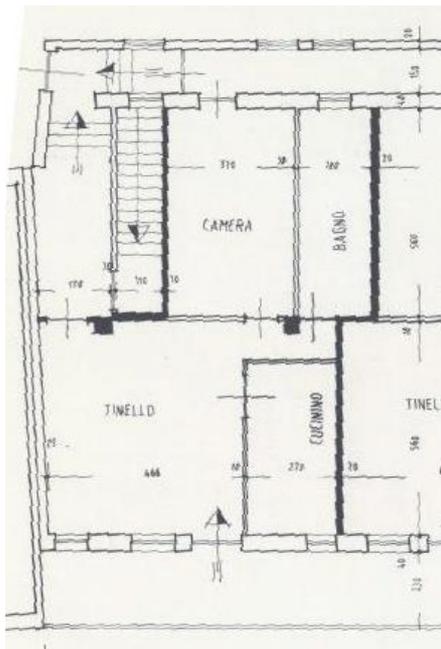
Fermo restando e ribadendo che l'aggiudicatario dovrà far fronte a propria cura e spese a qualsivoglia opera, onere e/o adempimento amministrativo riconducibile al bene in esame secondo quanto ordinato dal Comune di Ceres anche in caso di eventuale diniego, realizzate le suddette opere di conformità l'aggiudicatario potrà sanare le difformità accertate con SCIA ex art. 37 comma 4 ex D.P.R. 380/2001 (salvo diverso strumento urbanistico e valutazione preceduta da colloquio 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 Enti eventualmente coinvolti nell'iter di approvazione della sanatoria comunale;
- 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 (anche per ovviare all'errata mancata rappresentazione grafica del balcone nella camera adiacente al bagno), 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, esclusi gli onorari del Professionista abilitato, può stimarsi in circa € 1.900,00 (oltre opere di progettazione/tecniche/murarie/impiantistiche/di collaudo, ecc.).

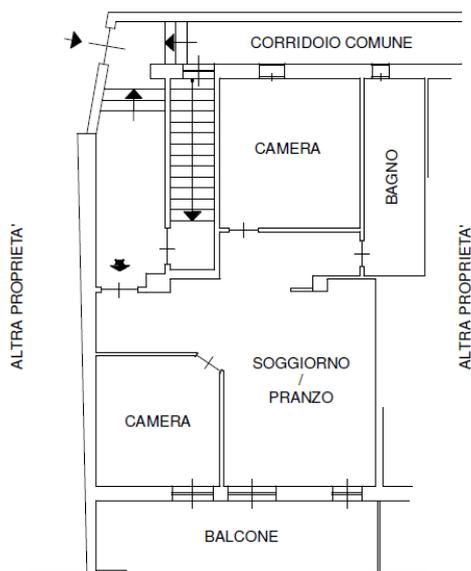
In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà ripristinare lo stato edilizio assentito o conformarsi a quanto eventualmente ordinato dal Comune di Ceres.

Rimane sempre a totale cura e spese dell'aggiudicatario ogni eventuale onere posto a carico dell'immobile pignorato da parte del Comune di Ceres, 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'Ufficio Tecnico successivamente al deposito della presente relazione.



Estratto stato assentito

PIAZZALE IN ARRETRAMENTO DA STRADA CERNESIO
(mapp. 1260)



CORTILE (mapp. 1260)
Planimetria 'INDICATIVA'

ALLOGGIO

In comune di Ceres, Frazione Cernesio, con accesso da Strada Brusiera 29, facente parte del fabbricato in condominio, denominato "COMPLESSO RESIDENZA DEL SOLE":

- al piano terreno (1° f.t. verso cortile): appartamento composto da ingresso su soggiorno living con angolo cottura, camera, bagno e un balcone verso cortile;
- al piano seminterrato: un locale ad uso cantina.



Vista d'insieme di parte dei fabbricati che compongono il complesso residenziale



Portoncino d'ingresso al condominio



Ingresso all'unità abitativa dal vano scala



Vista dell'affaccio sul fronte opposto

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di edificio condominiale per civile abitazione sito in Ceres (TO), Frazione Cernesio, con accesso da Strada Brusiera 29, elevato a tre piani f.t. oltre interrato.

Il fabbricato compendiante il bene in esame è parte di un complesso residenziale edificato a far corso dai primi anni '80 e di vari successivi interventi; il fabbricato era stato inizialmente concepito con l'intenzione di creare una struttura alberghiera-turistico con annesso ristorante, per essere poi stato realizzato come semplice edificio di civile abitazione, all'interno del quale trovano oggi luogo, sostanzialmente, abitazioni utilizzate come seconda casa.

Il **condominio** e le relative parti comuni, presentano sinteticamente le seguenti caratteristiche costruttive/tipologiche (Foto 1÷6, 32÷37):

struttura portante in c.a. con orizzontamenti in elementi latero-cementizi; muri controterra in cls al piano seminterrato, tamponamenti esterni intonacati e tinteggiati; tetto a due falde in muratura con manto di copertura in tegole; balconi contigui (lato interno, verso valle) aggettanti oltre il filo fabbricato, con parapetti in ringhiera metallica e setti di separazione tra proprietà in pannellature traslucide (si specifica che un lato dell'unità immobiliare pignorata è adiacente al fabbricato insistente sul mappale 1260, con lavori di carattere edile attualmente non completati-Foto 35); accesso allo stabile tramite portoncino in legno attestantesi sullo spigolo posteriore del fabbricato (Foto 4), dal quale si accede al corridoio comune frontale - parzialmente controterra (Foto 4, 5) e a quello laterale da cui ha accesso l'unità immobiliare pignorata (Foto 6÷8); parti comuni pavimentate con piastrelle in ceramica e gradini di raccordo dei piani di calpestio rivestiti con lastre di pietra; presenza di impianto citofonico e di impianto elettrico sottotraccia; il fabbricato è privo di impianto 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** (Foto 7÷31) si riferisce sinteticamente quanto segue:

accesso: da pianerottolo del corridoio comune tramite portoncino in legno tamburato ad anta singola (Foto 7);

pavimentazioni: piastrelle ceramiche nell'appartamento, piastrelle in grès tipo antigelivo nel balcone, ampiamente degradate (Foto 26÷31);

rivestimenti: pareti intonacate e decorate; parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche nell'angolo cottura (Foto 12, 13) e nel bagno (Foto 24, 25);

serramenti interni: porte in legno con pannellatura centrale in vetro, tipo inglesina (Foto 11, 19, 24);

serramenti esterni: del tipo in legno con vetri camera e avvolgibili in pvc (Foto 28, 29); si precisa che quello

della camera lato balcone presenta vetrocamera rotto (Foto 20);

impianto di riscaldamento: del tipo autonomo, erogato con corpi radianti in ghisa;

impianto sanitario: nel bagno è presente lavandino, vasca da bagno, bidet, water, boiler.

osservazioni: una parte della parete nella camera lato balcone risulta coinvolta da ammaloramento superficiale (Foto18).

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

Lo stato di conservazione e manutenzione appare nel complesso in correnti condizioni.

Di pertinenza dell'unità abitativa vi è una cantina al piano interrato: la stessa presenta porta d'ingresso in lamiera (Foto 32); nulla può riferirsi in merito allo stato interno in quanto il coniuge dell'esecutata ha dichiarato di non averla mai utilizzata, né di averne le relative chiavi.

Tutto quanto sopra come meglio rappresentato nella produzione fotografica e nelle planimetrie allegate, cui si rimanda per una più chiara e immediata percezione dei luoghi.



Ingresso living su soggiorno/pranzo con camera lato balcone



Soggiorno/pranzo



Balcone lato soggiorno/pranzo



Bagno verso corridoio comune



Camera verso corridoio comune

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 80	x	100%	=	mq 80
balconi	mq 14,80	x	30%	=	mq 4,44
cantina	mq 4,0	x	25%	=	mq 1,00
Totale (arrotondato)				circa	mq 85

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 balconi e cantina ridotte rispettivamente al 30% e al 25%, risulta pari a circa mq 85.

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 simili riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti (a fini conoscitivi quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate, che indicano valori, per abitazioni di tipo economico, tra €/mq 340 ed €/mq 500), nonché informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile simili a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, viene individuato in €/mq 340 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 proprietà 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 85	x €/mq	340	=	€ 28.900,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO:					
al valore così determinato si applicano i seguenti fattori correttivi di prudenzialità:					

stato d'uso e di manutenzione/cautelativa assenza garanzia di qualsivoglia vizio	=	€ 4.000,00
per regolarizzazione edilizia/catastale	=	€ 1.900,00
Valore di vendita giudiziaria (arrot.)		€ 23.000,00

7. 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. dichiarazione Agenzia Entrate x locativo
6. regolamento di condominio da Amministratore
7. estratto pratica edilizia
8. fotografie per pubblicità
9. perizia per pubblicità

Torino, 09/10/2023

il tecnico incaricato