



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

754/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXX

DEBITORE:

XXXX

GIUDICE:

Dr.ssa Paola DEMARIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Leila SAVIO

CF:SVALLE74C54C133B

con studio in TORINO (TO) via Bardonecchia 135/E

telefono: 0117740929

fax: 0117740929

email: lsavio@leilasavio.it

PEC: l.savio@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO
Pagina 1 di 21



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 754/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORINO corso Galileo Ferraris 26, quartiere centro, della superficie commerciale di 272,05 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXXX)
- 1/2 di piena proprietà (XXXX)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in un fabbricato storico risalente alla seconda metà del 1800 formato da 4 maniche disposte a corte intorno al cortile comune, di cui la prima manica con fronte sul corso Galileo Ferraris, a sei piani fuori terra oltre piano interrato e con ingresso principale di tipo carraio, la seconda con fronte sulla via San Quintino a cinque piani fuori terra oltre piano interrato e due maniche interne a cinque piani fuori terra oltre piano interrato con fronti affacciati sul cortile comune. Lo stabile è dotato di servizio portineria ed i locali del custode sono ubicati nella manica con fronte sulla via San Quintino.

L'unità immobiliare di interesse è ubicata nella manica interna di levante servita dalla scala B, che presenta portoncino di ingresso con struttura in legno e vetro, gradini e pianerottoli di riposo in pietra, pianerottoli di arrivo in materiale lapideo, ringhiere in ferro con mancorrenti in legno e pareti trattate ad idropittura, il tutto verosimilmente dell'epoca ed in buono stato di manutenzione. E' inoltre presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 (quinto f.t.) - 5 (sottotetto), scala B. Identificazione catastale:

- foglio 1284 particella 54 sub. 52 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 645,57 Euro, indirizzo catastale: corso Galileo Ferraris n. 26, piano: S1 - 4 - 5, intestato a XXX e XXX, derivante da Variazione del 19/12/1990 FUSIONE-AMPLIAM-VSI (n. 19003.1/1990) e successiva Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 15/05/2006 Pratica n. TO0208769 (n. 105278.30/2006) (cfr. all. 02.1)
Coerenze: al piano quarto da nord in senso orario: via San Quintino, altra proprietà, corridoio comune, vano scala/ascensore comune, cortile comune, altra proprietà; al piano mansarda da nord in senso orario: via San Quintino, altra proprietà, vano scala, altra proprietà; cantina da nord in senso orario: cantina n. 21, corridoio comune, cortile, cantina n. 28.
A seguito di accesso agli atti presso gli Uffici dell'Area Servizi Utenza dell'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (cfr. all. 02.6), è stato possibile ricostruire che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva dagli originari subalterni 25 e 39 del foglio 179 e particella 146, accatastati rispettivamente con le schede n. 0491156 del 20/03/1962 registrata al n. 9041 (cfr. all. 02.3) e scheda n. 9043/1968 (cfr. all. 02.4). In data 19/12/1990 è stata presentata la scheda di variazione n. 19003 per "accorpo di sottotetto sfuggito all'accertamento" (cfr. all. 02.5), a seguito della quale viene generato il sub. 52 per fusione degli originari sub. 25 e 39. Successivamente alla variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 15/05/2006 Pratica n. TO0208769 (n. 105278.30/2006), l'unità immobiliare assume gli odierni identificativi foglio 1284, particella 54, sub. 52.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 oltre sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1886.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO
Pagina 2 di 21



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	272,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 810.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 760.000,00
Data della valutazione:	21/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo effettuato il 14/04/2023 l'immobile risultava occupato dagli esecutati e dalle verifiche esperite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non emergevano contratti di locazione/comodato relativi all'immobile.

Nel corso del sopralluogo l'esecutato riferiva di utilizzare la cantina n. 29 di altra proprietà al posto della n. 22 di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e che quest'ultima veniva utilizzata dall'unità immobiliare adiacente sul piano; la scrivente prendeva visione di entrambe le cantine e verificava altresì che la cantina n. 22 risultava vuota e con le chiavi in possesso del custode.

Di seguito si riportano le generalità degli esecutati:

XXXX;

XXXX.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: sulla base della documentazione in atti nonché delle indagini eseguite dalla scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 con aggiornamento al 11/05/2023 (cfr. all. 03.1), l'unità immobiliare risulta gravata dalle formalità di seguito riportate. Inoltre, si precisa che l'ipoteca iscritta in data 03/11/1982 ai numeri 22516/3188 indicata al paragrafo quarto dell'atto di compravendita del 03/03/1983 rep. 2671/421 a rogito Notaio Daniele Bazzoni non risulta cancellata.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: con email del 15/05/2023 il procuratore legale del Condominio informava la scrivente che lo stesso stava valutando di intervenire nel presente procedimento (cfr. all. 05.5); dalla documentazione in atti e dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non emergevano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di pignoramento.

USI CIVICI: l'esperto ha esperito le opportune verifiche presso l'Archivio del Commissariato per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta reperendo n° 02 comunicazioni attestanti l'inesistenza di usi civici nel territorio del Comune di Torino (cfr. all. 06).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO: depositato con atto a rogito Notaio Bertolé in data 31/10/1959, registrato a Torino il 18/11/1959 al numero 9715 ed acquisite copia presso l'amministratore, il documento risulta completo di tabelle millesimali e planimetrie e dalla lettura non emergono vincoli né limitazioni salvo quelli comunemente accettati per destinazioni residenziali ed in contrasto con la sicurezza, tranquillità, decenza, igiene e decoro degli edifici di civile abitazione, si rimanda in ogni caso alla lettura integrale del documento allegato in calce alla presente relazione (cfr. all. 05.1).



LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO): L'esperto ritiene che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulti applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Lgge 178/2020, in quanto dalle verifiche esperite presso i pubblici uffici non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/12/2018 a firma di Notaio MAMBRETTI Enrico in Torino ai nn. 199291/28904 di repertorio di repertorio, iscritta il 24/12/2018 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8641/52676 di registro particolare/generale, a favore di XXX, contro XXXX e XXXX, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: totale € 900.000,00.

Importo capitale: € 450.000,00 .

Durata ipoteca: 20 anni .

La formalità si riferisce unicamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.6). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/12/2018 a firma di Notaio MAMBRETTI Enrico in Torino ai nn. 199292/28905 di repertorio, iscritta il 24/12/2018 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 8642/52677, a favore di XXX, contro XXXX (terzo datore di ipoteca), XXXX (terzo datore di ipoteca) e XXX (debitore non datore), derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: totale € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 1 anni e 7 mesi.

La formalità si riferisce unicamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.7). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/11/2021 a firma di Notaio GANELLI Andrea in Torino ai nn. 51191/33130 di repertorio di repertorio, iscritta il 24/12/2021 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 9381/56241 di registro particolare/generale, a favore di XXX, contro XXX e XXX, derivante da riconoscimento di debito.



Importo ipoteca: totale € 200.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

La formalità si riferisce unicamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.8). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/10/1982 a firma di Notaio Daniele Bazzoni in Torino ai nn. 2088 di repertorio di repertorio, iscritta il 03/11/1982 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 3188/22516 di registro particolare/generale, a favore di Sezione di credito fondiario del XXX, contro XXX e XXX, derivante da mutuo fondiario.

La formalità si riferisce unicamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.10). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 35,00, corrispondenti alla tassa ipotecaria dovuta in misura fissa per ogni formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Torino ai nn. 26491/2022 di repertorio di repertorio, trascritta il 07/12/2022 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 39572/52633 di registro particolare/generale, a favore di XXX, contro XXX e XXX, derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità si riferisce unicamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pertanto la stessa potrà essere cancellata totalmente (cfr. all. 03.9). La cancellazione sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Fatto salvo eventuale conguaglio determinato dal Delegato alla vendita o dal Conservatore RR.II. in funzione del prezzo di aggiudicazione, di eventuali pregiudizi successivi al deposito della presente relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto del trasferimento, gli oneri di cancellazione, allo stato, sono indicativamente quantificabili in € 295,00 così costituiti: - tassa ipotecaria dovuta nella misura fissa di € 35,00; - imposta di bollo di € 59,00; - imposta ipotecaria (minimo € 200).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.293,55

Ulteriori avvertenze:

SPESE CONDOMINIALI E VERBALI ASSEMBLEA: su richiesta dell'esperto, l'amministratore condominiale forniva la documentazione costituente gli allegati 05.2 e 05.3 alla presente relazione, ai quali si rimanda per ogni opportuno approfondimento; di seguito vengono riassunti brevemente i contenuti delle spese condominiali:

- **RENDICONTO SPESE ESERCIZIO (01-05-2021/30-04-2022)**, per un importo totale di gestione



di € 77.418,05, con un saldo a debito derivante dall'esercizio precedente di € 24.915,13, versamenti per € 106.156,91 e saldo finale di € 3.823,73 a credito.

- **RIPARTIZIONE SPESE ESERCIZIO:** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 2.196,87, con un debito derivante dall'esercizio precedente di € 1.360,93 e versamenti per € 3.465,49, da cui ne consegue un saldo totale a debito di € 92,31.

- **PREVENTIVO SPESE ESERCIZIO (01-05-2022/30-04-2023),** per un importo totale di gestione di € 75.864,60.

- **RIPARTIZIONE PREVENTIVO ESERCIZIO:** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 2.556,27, con un debito derivante dall'esercizio precedente di € 92,31. La ripartizione viene distribuita in n. 04 rate oltre una prima rata di anticipo sulla gestione 2023/2024 così costituite:

- 1^ rata (scad. 30/06/2022) di € 689 = da saldare;

- 2^ rata (scad. 30/12/2022) di € 775,50 = da saldare;

- 3^ rata (scad. 20/01/2023) di € 563,07 = da saldare;

- 4^ rata (scad. 20/03/2023) di € 621 = saldata;

- 1^ rata anticip. gest. 23/24 (scad. 20/06/2023) di € 639 = da saldare.

- **QUOTA FINANZIAMENTO CENTRALE TERMICA 22/23:** totale preventivo di € 8.431,86.

- **RIPARTIZIONE PREVENTIVO FINANZIAMENTO CENTRALE TERMICA 22/23:** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 167,8. La ripartizione viene distribuita in n. 03 rate così costituite:

- 1^ rata (scad. 10/12/2022) di € 57,76 = da saldare;

- 2^ rata (scad. 10/02/2023) di € 55 = saldata;

- 3^ rata (scad. 10/04/2023) di € 55 = da saldare.

- **RENDICONTO SPESE RISCALDAMENTO stagione 2021/2022,** per un importo totale di € 70.605,36, con un saldo a debito derivante dall'esercizio precedente di € 2.673,32, versamenti per € 45.762,44 e saldo finale a debito di € 27.516,24.

- **RIPARTIZIONE SPESE RISCALDAMENTO STAGIONE 2021/2022:** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 3.685,06, con un debito derivante dall'esercizio precedente di € 5.550,69 e versamenti per € 421,91, da cui ne consegue un saldo totale a debito di € 8.813,84.

- **PREVENTIVO SPESE RISCALDAMENTO stagione 2022/2023,** per un importo totale di gestione di € 85.000,00.

- **RIPARTIZIONE PREVENTIVO SPESE RISCALDAMENTO STAGIONE 2022/2023:** dalla tabella ripartizioni emerge un totale spese di gestione a carico dell'immobile oggetto di pignoramento di € 4.691,13, con un debito derivante dall'esercizio precedente di € 8.813,84. La ripartizione viene distribuita in n. 06 rate così costituite:

- 1^ rata (scad. 15/12/2022) di € 9.599,94 = da saldare;

- 2^ rata (scad. 30/12/2022) di € 781 = da saldare;

- 3^ rata (scad. 30/01/2023) di € 781 = da saldare;

- 4^ rata (scad. 30/03/2023) di € 781 = da saldare;

- 5^ rata (scad. 30/04/2023) di € 781 = da saldare;

- 6^ rata (scad. 30/05/2023) di € 781 = da saldare.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risulta di proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno; l'esperto ha reperito copia degli atti di compravendita presso l'Archivio Notarile della Città di Torino, di seguito si riporta stralcio dei contenuti di maggior interesse e relative note della scrivente, rimandando alla lettura integrale dei documenti allegati in calce alla presente relazione.

1) **Atto del 03/03/1983 rep. 2671/421 a rogito Notaio Daniele Bazzoni in Torino (cfr. all. 04.1):** all'articolo primo si legge: *"appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra) composto di (3) camere e servizi, alle coerenze: proprietà immobiliare Alpes spa o aventi causa, via San Quintino e vano scala, salvo altri. Detto appartamento risulta censito al N.C.E.U. alla partita 150225 come segue: Foglio 179, mappale 146 subalterno 39, corso Galileo Ferraris, 26, piano quarto, zona prima, categoria A/4, classe 3, vani 3, RC. L. 1260. La parte venditrice dichiara di aver acquistato detti locali con atto a rogito Notaio Bertani di Torino in data 20 marzo 1981, registrato a Torino il 2 aprile 1981 al numero 16758, nel quale venne precisato che la cantina distinta con il numero 22 (ventidue) alle coerenze: corridoio comune, e cantine 21 (ventuno) e 28 (ventotto), risulta attualmente utilizzata dal condominio per necessità di impianti tecnici e che l'assemblea condominiale in data 25 giugno 1970 prese atto dell'uso della cantina suddetta assegnando provvisoriamente altra cantina in uso alla dante causa della parte venditrice XXX [...] . La parte venditrice trasferisce pertanto alla parte acquirente tutti i diritti di proprietà ed uso sulle cantine di cui sopra ed ogni suo diritto in ordine al reintegro da parte del condominio, con regolare atto di trapasso per l'assegnazione di regolare cantina".*

NOTA 1 DELLA SCRIVENTE: l'unità immobiliare all'epoca compravenduta e identificata dal sub. 39, corrisponde alla porzione di destra dell'attuale unità immobiliare oggetto di pignoramento, nella quale è presente una scala a rampa unica che conduce ad alcuni locali posti al piano soprastante (originario sottotetto) non menzionati nell'atto di compravendita. A seguito delle verifiche esperite, l'esperto può riferire che:

- dalla lettura delle note di trascrizione dei due atti di compravendita precedenti a quello di cui al punto 1) si evince che, anche in questi casi, il citato sottotetto non risulta menzionato (cfr. all.ti 03.4 e 03.5);
- dalle verifiche esperite presso il NCEU è merso che la scheda di accertamento e classamento n. 9043/1968 è priva della relativa planimetria allegata, tuttavia nella sezione dedicata alle osservazioni del tecnico che all'epoca (1968) ha effettuato il sopralluogo è presente uno schizzo della planimetria

tecnico incaricato: Arch. Leila SAVIO
Pagina 7 di 21



che corrisponde al piano quarto effettivamente compravenduto dagli esecutati (cfr. all. 02.4);

- nella successiva scheda n. 19003/1990 (che ha accorpato i subalterni 25 e 39 generando il sub. 52), si legge: "*Variatione dell'unità immobiliare che modifica il perimetro per accorpo di sottotetto sfuggito all'accertamento*" (cfr. all. 02.5);

- nella planimetria del piano sottotetto allegata all'atto di regolamento di condominio a rogito Notaio Bertolé del 31/10/1959 rep. 16772, in quel punto non sono presenti locali ma sono rappresentate unicamente le falde del tetto (cfr. all. 04.3).

Tenuto conto di quanto sopra, l'esperto può pertanto riferire che il primo riferimento al piano sottotetto risale al 1990, pertanto successivo alla data dell'atto di compravendita.

NOTA 2 DELLA SCRIVENTE: con riferimento alla cantina n. 22, si precisa che dalla lettura del verbale di assemblea del 25/06/1970 citato nell'atto e reperito dalla sottoscritta presso l'amministratore condominiale non emergono ulteriori chiarimenti in merito all'uso delle cantine, inoltre l'amministratore riferiva di non essere in possesso di ulteriore documentazione relativa alla loro assegnazione (cfr. all. 05.4).

2) **Atto del 11/07/1989 rep. 22308/3625 a rogito Notaio Grazia Prevete in Torino (cfr. all. 04.2):** al punto 1 si legge: "*al piano terzo, piano quinto fuori terra, con accesso dalla scala B, alloggio mansardato composto di tre vani, servizi e cantina [...]. Detti locali sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 179, numero 146, subalterno 25, corso Galileo Ferraris 26, piano 4, zona 1, categoria A/5, classe 3, vani 3,5 [...].* Al punto 2 si legge: "*[...] i locali oggetto d'atto hanno l'uso in comune con altri del gabinetto distinto con il numero 24*".

NOTA 3 DELLA SCRIVENTE: al punto 1 dell'atto di compravendita viene citata una cantina tra i vani costituenti l'unità immobiliare, tuttavia la stessa non viene identificata da un numero né dalle sue coerenze. A seguito delle verifiche esperite, l'esperto può riferire che:

- dall'analisi della scheda catastale n. 0491156/1962 si evince che la planimetria dell'unità immobiliare identificata dal sub. 25 all'epoca compravenduta, corrisponde alla porzione di sinistra dell'attuale unità immobiliare oggetto di pignoramento, tuttavia nella planimetria non risulta rappresentata graficamente una cantina ma la stessa risulta menzionata nel prospetto A della scheda dedicato alla consistenza dell'unità immobiliare (cfr. all. 02.3);

- dalla lettura della nota di trascrizione del 10/05/1962 Registro Particolare 15152 (non riproducibile in copia fotostatica) relativa all'atto di vendita del 10/04/1962 rep. 21042 rogito Notaio Leopoldo Bertolé in Torino, emerge che la società venditrice (all'epoca denominata XXX acquistava nel fabbricato di corso Galileo Ferraris n. 26 alcune unità immobiliari ed alcune cantine. In particolare, limitatamente a quanto qui di interesse, nel documento si legge: "*In piano terzo (5° f.t.) - con accesso dalla scala B - due soffitte distinte coi nn. 26 - 27 nella planimetria del relativo piano; una soffitta distinta col n. 25 nella pianta del relativo piano [...]. Si dà atto che dette soffitte hanno in comune il corridoio ed il gabinetto distinti col n. 24 della sopra citata planimetria*". Dal raffronto tra quanto descritto in atto, quanto rappresentato nella planimetria allegata alla citata scheda catastale n. 0491156/1962 e quanto rappresentato nella planimetria del piano allegata al citato atto di regolamento di condominio, si evince che le soffitte indicate con i numeri 25, 26 e 27 nonchè il corridoio ed il bagno in comune tra loro indicati con il numero 24, corrispondono alla porzione di sinistra dell'odierna unità immobiliare, mentre per quanto concerne la cantina citata in atto non sono presenti elementi utili alla sua identificazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX e XXX per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 03/03/1983 a firma di Notaio Daniele BAZZONI in Torino ai nn. 2671/421 di repertorio di repertorio, trascritto il 07/03/1983 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 4241/5325 di registro particolare/generale.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare originariamente distinta al NCEU al foglio 179, mappale 146, subalterno 39.

(cfr. all.ti 03.2 e 04.1)

XXX e XXX per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/07/1989 a firma di Notaio Grazia PREVETE in Torino ai nn. 22308/3625 di repertorio di repertorio, trascritto il 03/08/1989 a Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. 16866/27031 di registro particolare/generale.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare originariamente distinta al NCEU al foglio 179, mappale 146, subalterno 25.

(cfr. all.ti 03.3 e 04.2)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso N. **10 del 01/02/1886**, intestata a XXX, per lavori di costruzione di casa di civile abitazione .

(cfr. all. 07.1)

Concessione Edilizia N. **775**, intestata a XXX, per lavori di miglorie igienico funzionali al piano mansarde consistenti nella demolizione e costruzione di tramezzi divisorii interni, rilasciata il 02/08/1978.

(cfr. all. 07.2)

Condono edilizio Legge 47/85 N. **art. 24 legge 47/85**, intestata a XXX, rilasciata il 31/08/1989.

(cfr. all. 07.3)

Sanatoria opere soggette a DIA art. 37 DPR 380/01 c. 4 N. **Sanatoria prot. 2007 - 9 - 7554**, intestata a XXX e XXX, rilasciata il 15/06/2007.

(cfr. all. 07.4)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/5/1995, l'immobile ricade in zona Zona Urbana Centrale Storica ZUCS). Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento appartiene all'area normativa definita "Residenza R4 " rappresentata con campitura di colore blu e ricade nella Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), descritte rispettivamente agli articoli 8 e 10 del Titolo II del Volume I delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (NUEA).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

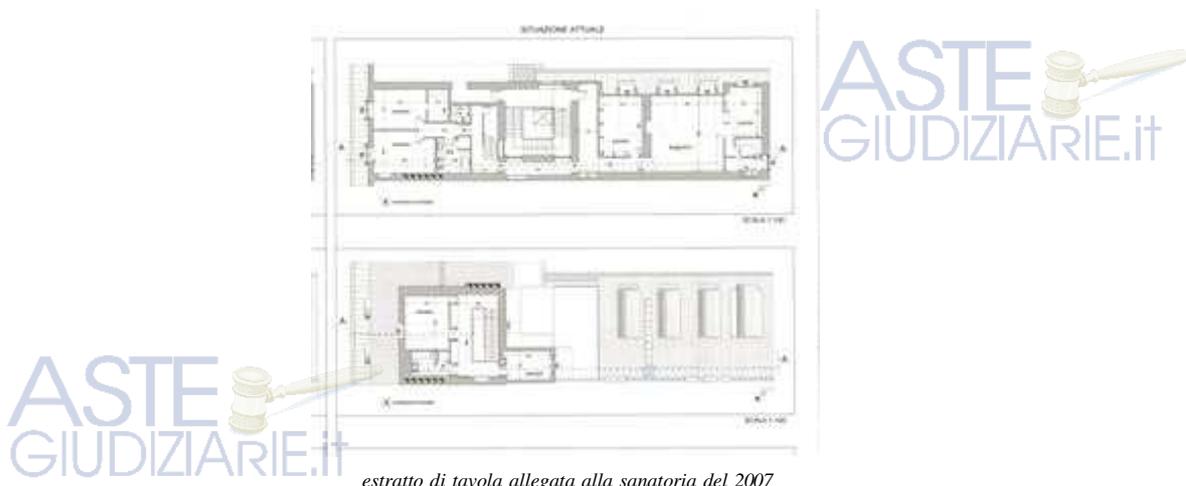
Sono state rilevate le seguenti difformità: è presente un'altana adibita a terrazzo posta al piano sottotetto in corrispondenza del balconcino con affaccio sul cortile comune (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia) - Nuovo Regolamento Edilizio Città di Torino n. 381/2018)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimessa in pristino delle opere non regolarizzabili, indicativamente:: €5.000,00





estratto di tavola allegata alla sanatoria del 2007

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

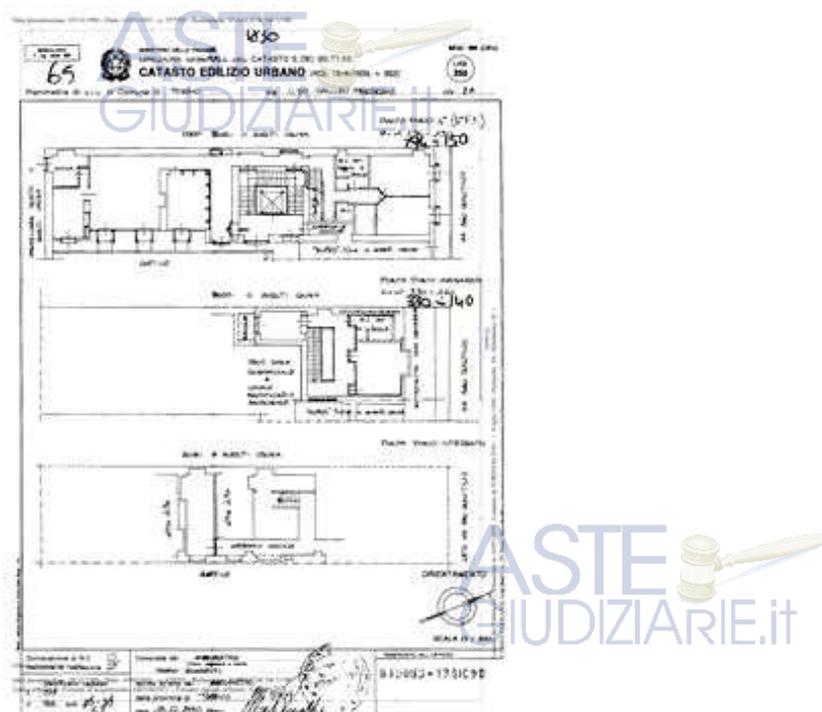
Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate alcune blande difformità rispetto alla planimetria del piano cantina e del piano quarto, consistenti nel tamponamento di alcune nicchie murarie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale a mezzo di pratica DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione catastale a mezzo DOCFA a firma di tecnico abilitato - oneri professionista oltre iva e cassa e diritti di segreteria, indicativamente:: €.600,00



planimetria catastale agli atti del NCEU



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Nuovo PRG approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21 aprile 1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/5/1995)

L'immobile risulta **conforme**.

Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento appartiene all'area normativa definita "Residenza R4 " rappresentata con campitura di colore blu e ricade nella Zona Urbana Centrale Storica (ZUCS), descritte rispettivamente agli articoli 8 e 10 del Titolo II del Volume I delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione (NUEA).



estratto tavola 1 foglio 9a - azionamento; il fabbricato di interesse è indicato con retino di colore blu che identifica gli edifici appartenenti all'area normativa denominata "Residenza R4"



estratto tavola 6 - Zona Urbana Centrale Storica; il fabbricato di interesse è indicato con campitura di colore rosa che identifica gli edifici residenziali dell'800 del periodo post unitario fino alla I guerra mondiale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Nella visura storica gli esecutati risultano essere intestatari dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Certificazioni di conformità degli impianti non presenti agli atti del comune.

BENI IN TORINO CORSO GALILEO FERRARIS 26, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORINO corso Galileo Ferraris 26, quartiere centro, della superficie commerciale di **272,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (XXX)



- 1/2 di piena proprietà (XXX)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in un fabbricato storico risalente alla seconda metà del 1800 formato da 4 maniche disposte a corte intorno al cortile comune, di cui la prima manica con fronte sul corso Galileo Ferraris, a sei piani fuori terra oltre piano interrato e con ingresso principale di tipo carraio, la seconda con fronte sulla via San Quintino a cinque piani fuori terra oltre piano interrato e due maniche interne a cinque piani fuori terra oltre piano interrato con fronti affacciati sul cortile comune. Lo stabile è dotato di servizio portineria ed i locali del custode sono ubicati nella manica con fronte sulla via San Quintino.

L'unità immobiliare di interesse è ubicata nella manica interna di levante servita dalla scala B, che presenta portoncino di ingresso con struttura in legno e vetro, gradini e pianerottoli di riposo in pietra, pianerottoli di arrivo in materiale lapideo, ringhiere in ferro con mancorrenti in legno e pareti trattate ad idropittura, il tutto verosimilmente dell'epoca ed in buono stato di manutenzione. E' inoltre presente l'impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 (quinto f.t.) - 5 (sottotetto), scala B. Identificazione catastale:

- foglio 1284 particella 54 sub. 52 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 645,57 Euro, indirizzo catastale: corso Galileo Ferraris n. 26, piano: S1 - 4 - 5, intestato a XXX e XXX, derivante da Variazione del 19/12/1990 FUSIONE-AMPLIAM-VSI (n. 19003.1/1990) e successiva Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 15/05/2006 Pratica n. TO0208769 (n. 105278.30/2006) (cfr. all. 02.1)

Coerenze: al piano quarto da nord in senso orario: via San Quintino, altra proprietà, corridoio comune, vano scala/ascensore comune, cortile comune, altra proprietà; al piano mansarda da nord in senso orario: via San Quintino, altra proprietà, vano scala, altra proprietà; cantina da nord in senso orario: cantina n. 21, corridoio comune, cortile, cantina n. 28.

A seguito di accesso agli atti presso gli Uffici dell'Area Servizi Utenza dell'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio (cfr. all. 02.6), è stato possibile ricostruire che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva dagli originari subalterni 25 e 39 del foglio 179 e particella 146, accatastati rispettivamente con le schede n. 0491156 del 20/03/1962 registrata al n. 9041 (cfr. all. 02.3) e scheda n. 9043/1968 (cfr. all. 02.4). In data 19/12/1990 è stata presentata la scheda di variazione n. 19003 per "accorpo di sottotetto sfuggito all'accertamento" (cfr. all. 02.5), a seguito della quale viene generato il sub. 52 per fusione degli originari sub. 25 e 39. Successivamente alla variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 15/05/2006 Pratica n. TO0208769 (n. 105278.30/2006), l'unità immobiliare assume gli odierni identificativi foglio 1284, particella 54, sub. 52.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 5 oltre sottotetto piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1886.

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it





*vista della facciata interna al cortile con ingresso dalla scala
B*



*particolare del prospetto esterno, il contorno di colore rosso
indica l'immobile oggetto di pignoramento*



*particolare del pianerottolo di arrivo e della
porta di ingresso all'immobile*



vista dell'atrio di ingresso alla scala B





vista della cantina 22



altra vista della cantina 22

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono l'immobile è situato a circa 800 metri da Piazza Solferino, a circa 1000 metri dalla stazione Porta Susa e dal Politecnico di Torino). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il fabbricato si trova a circa 500 m dal Mastio della Cittadella.



Estratto da Google Earth: la freccia di colore rosso indica il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento





vista del fabbricato sito all'angolo tra il corso Galileo Ferraris e la via San Quintino



vista dell'ingresso allo stabile dal corso Galileo Ferraris 26

SERVIZI

università

cinema

farmacie

musei

parco giochi



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è posta al piano quarto mansardato (quinto fuori terra), l'ingresso dal pianerottolo avviene attraverso portoncino in legno di tipo blindato che immette nel lungo corridoio che conduce alle zone giorno e notte, poste rispettivamente a destra e sinistra del vano scala comune e così composte: la zona giorno è costituita da un ampio soggiorno con porte-finestre e balconcini di affaccio sul cortile interno, sala da pranzo, cucina ed una camera adibita a studio con finestre di affaccio sul cortile interno; la zona notte è costituita da due camere, di cui una dotata di cabina armadio, con finestre di affaccio sulla via San Quintino e due bagni ciechi dotati di impianti di ventilazione forzata. Nella porzione di corridoio in corrispondenza della zona notte è presente una scala a rampa unica che conduce al piano superiore (originario sottotetto), costituito da una camera, un bagno cieco dotato di ventilazione forzata ed un locale adibito a lavanderia/stireria con porta finestra di affaccio sul piccolo balcone. Al momento del sopralluogo detto balcone risulta collegato ad una struttura leggera a terrazzo (altana) con vista sul cortile interno, che risulta abusiva e non sanabile.



Le pareti sono trattate, a seconda del locale, ad idropittura, smalto (parte del corridoio, camera e bagno secondario al piano quarto e parte del bagno al piano sottotetto), cemento a vista (parte del corridoio e del soggiorno), rivestite in piastrelle di materiale ceramico (cucina e bagno principale al quarto piano) o in tessere di vetro a mosaico (locale stireria e bagno al piano sottotetto); i pavimenti sono in piastrelle di ardesia. Si segnalano alcuni fenomeni di esfoliazione dell'intonaco ed efflorescenze derivanti ad infiltrazioni di acqua nella parete del soggiorno verso i balconi.

I soffitti seguono la pendenza delle falde e sono trattati ad idropittura, in alcuni locali è presente il controsoffitto con faretti ad incasso (corridoio, bagni e cucina al quarto piano), si segnalano alcune lievi fessurazioni del controsoffitto in corrispondenza della cucina.

I serramenti interni sono del tipo scorrevole a filo muro, in legno con telaio metallico, i serramenti esterni sono in legno con vetri del tipo a vetrocamera.

Il bagno principale è costituito da lavabo in mobile dedicato, vaso, bidet, vasca da bagno del tipo idromassaggio e box doccia con pareti in muratura; il bagno secondario è costituito da lavabo in mobile dedicato e vaso, il bagno al piano sottotetto presenta lavabo in mobile dedicato, vaso e bidet del tipo sospeso e box doccia con pareti in muratura.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato, i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori a piastre o termoarredi, tutti dotati di valvole termostatiche; nella parete del soggiorno è presente un caminetto.

La cantina presenta pavimento in battuto e pareti in materiale misto laterizio e lapideo.

Il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

Si precisa che dalle verifiche esperite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino è emerso che l'unità immobiliare è stata oggetto di pratica in sanatoria nel 2007 per interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti in data 31/08/1989.

A seguito delle verifiche esperite presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



vista del corridoio di ingresso



vista del soggiorno





vista della sala da pranzo



vista della camera principale al piano quarto



vista del bagno principale



vista della scala che collega il piano quarto ai locali posti al piano sottotetto

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie piano 4 + sottotetto	264,00	x	100 %	=	264,00
balconi	8,50	x	30 %	=	2,55
cantina	22,00	x	25 %	=	5,50
Totale:	294,50				272,05





planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in palazzina signorile di inizio '900 appartamento al 3° piano con ascensore, composto da ampio ingresso, cucina abitabile, bagno, due camere, salone e cantina

Indirizzo: via Beato Sebastiano Valfré 3

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie:

Prezzo: 370.000,00 pari a 2.890,63 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in palazzo signorile del 1800 a 5 piani con ascensore e portineria, appartamento composto da ingresso, soggiorno living, due camere, due bagni, cantina

Indirizzo: corso Vittorio Emanuele II adiacenze corso Vinzaglio



Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 213.000,00 pari a 2.662,50 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/04/2023
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: in stabile signorile del 1800 a 5 piani con ascensore, appartamento al secondo piano composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, balconi e cantina

Indirizzo: via Vittorio Amedeo II
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 375.000,00 pari a 2.884,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare FIMAA 2022
Descrizione: appartamenti medi - valore minimo €/mq 2.200 - valore massimo €/mq 3.000
Indirizzo: zona Solferino
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Borsino FURBATTO 2022
Descrizione: appartamenti medi - valore minimo €/mq 2.300 - valore massimo €/mq 2.800
Indirizzo: zona centro - Solferino
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2022
Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate
Descrizione: abitazioni di tipo civile in normale stato di conservazione - zona centrale/Solferino - microzona catastale 3 - valore min. €/mq 1.900 - valore max. €/mq 2.850
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Federazione Italiana Agenti Immobiliari (FIAIP)
Descrizione: appartamenti in buono stato/abitabili - valore min. €/mq 2.800 - valore max €/mq 4.000



Indirizzo: zona centrale/Solferino

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Città di Torino (OICT)

Descrizione: settore residenziale usato - valore medio €/mq 3.557

Indirizzo: Solferino - microzona 3

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione utili alla determinazione grafica della consistenza superficiale sulla scorta delle planimetrie amministrative reperite presso NCEU ed Archivio Edilizio, da cui si ricava una superficie commerciale dell'ordine di 272 mq, da ritenersi indicativa e non vincolante. Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, piano, categoria catastale, stato di manutenzione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le verifiche esperite presso i principali istituti del settore immobiliare e/o borsini relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari indicati, da cui per il caso di specie si ritiene opportuno considerare un valore dell'ordine di 3.000 €/mq in cifra tonda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $272,05 \times 3.000,00 = 816.150,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 816.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 816.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si adotta in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato sulla base del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive e delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, ufficio del registro di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, ufficio tecnico di Torino, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, OICT - Osservatorio Immobiliare Città di Torino, ed inoltre: FIAIP, FIMAA, FURBATTO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	272,05	0,00	816.150,00	816.150,00
				816.150,00 €	816.150,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 810.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 40.527,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 434,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 9.293,55**

Riduzione per arrotondamento: **€. 294,95**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 760.000,00**

data 21/05/2023

il tecnico incaricato
Arch. Leila SAVIO

