



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA FRANCESCA ALONZO

CUSTODE:
Avv. ANDREA CRAVERO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Roberto Bellei

CF: BLLRRT61B18L219D

con studio in CONDOVE (TO) Viale Bauchiero, 43

telefono: 3351793193

fax: 1782205134

email: bellei.roberto@alice.it

PEC: roberto.bellei@legalmail.it

tecnico incaricato: Roberto Bellei
Pagina 1 di 18



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2024

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casetta singola unifamiliare a COLLEGNO Via Nazario Sauro 97, quartiere Regina, della superficie commerciale di 139,75 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra parzialmente seminterrato, composto di due camere, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli e terrazzo con tettoia al piano terreno e una cantina al piano seminterrato, con cortile pertinenziale, sul quale insiste sul lato sud un posto auto scoperto, il tutto coerente con mappali 3104, 624 e 279 del foglio 7 del Catasto Terreni e con via Nazario Sauro. Lo stabile in oggetto insiste su area di terreno in mappa al numero 703 del foglio 7, della superficie catastale complessiva di metri quadrati duecentoventicinque (mq. 225), ivi ricomprendendosi il sedime dei predetti fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 703 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO n. 97 , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (Totale: 135 m²; totale escluse aree scoperte: 132 m²)*

Coerenze: vedi note

* segue "derivante da": - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2011 Pratica n. TO0527523 in atti dal 12/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 202234.1/2011); - VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. TO0508886 in atti dal 02/08/2010 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 49828.1/2010); - in allegato Visura storica delle Unità immobiliari soppresse di cui al Foglio 7 Particella 868 e 869 per situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/06/2024

- foglio 7 particella 703 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO n. 97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Vedi nota * per ulteriori dati

Coerenze: vedi note

* segue "derivante da": - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2011 Pratica n. TO0527523 in atti dal 12/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 202234.1/2011); - VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. TO0508886 in atti dal 02/08/2010 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 49828.1/2010); - in allegato Visura storica delle Unità immobiliari soppresse di cui al Foglio 7 Particella 868 e 869 per situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/06/2024





- foglio 7 particella 703 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1 (A) - BCNC, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO n. 97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. TO0508886 in atti dal 02/08/2010 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 49828.1/2010)

Coerenze: vedi note generali ed elaborato planimetrico per individuazione corte comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2010.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,75 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:	€. 178.514,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 174.140,00
Data della valutazione:	30/07/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

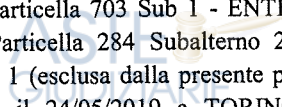
4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale, stipulata il 17/07/2014 a firma di Notaio SCILABRA ALESSANDRO ai nn. rep. 13113/5402 di repertorio, trascritta il 18/07/2014 a TORINO 2 ai nn. 24136/17832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico tra vivi per costituzione di fondo patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a UU.II. censite al Catasto Fabbricati di Collegno (TO): 1) Foglio 7 Particella 703 Sub 3 - C6 ; 2) Foglio 7 Particella 703 Sub 2 - A6. Tutte all'indirizzo di VIA NAZARIO SAURO N. 97 (esclusa dalla presente procedura l'u.i. di Via Torino 1).

1) Nella Nota non è presente l'u.i. censita al Foglio 7 Particella 703 Sub 1 - ENTE COMUNE. 2) Nella Nota è presente una u.i. censita al Foglio 4 Particella 284 Subalterno 22 Natura C6 - Consistenza 13 metri quadri in VIA TORINO N. civico 1 (esclusa dalla presente procedura) 3) La formalità è annotata con ANNOTAZIONE presentata il 24/05/2019 a TORINO 2 ai numeri





2656/21147 per AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE 4) La formalità è annotata con ANNOTAZIONE presentata il 05/02/2020 a TORINO 2 ai numeri 612/4488 per INEFFICACIA TOTALE

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 24/05/2007 a firma di notaio Olivero Fabrizio ai nn. rep. 11506/5988 di repertorio, iscritta il 04/06/2007 a TORINO 2 ai nn. 29398/6919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 303.800,00.

Importo capitale: € 151.900,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a UU.II. in allora al Catasto Fabbricati di Collegno (TO): 1) Foglio 7 Particella 868 - A4 di vani 6 ; 2) Foglio 7 Particella 869 - C6 di mq 29. Tutte all'indirizzo di VIA NAZARIO SAURO N. 97*.

* UU.II attualmente UU.II. censite al Catasto Fabbricati di Collegno (TO): 1) Foglio 7 Particella 703 Sub 3 - C6 ; 2) Foglio 7 Particella 703 Sub 2 - A6; 3) Foglio 7 Particella 703 Sub 1 - ENTE COMUNE. Tutte all'indirizzo di VIA NAZARIO SAURO N. 97. Nella Sezione D della Nota sono presenti ulteriori informazioni di descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca.



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/07/2016 a firma di Tribunale TORINO ai nn. 20413/2016 di repertorio, iscritta il 10/08/2016 a TORINO 2 ai nn. 33889/6023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 34.000,00.

Importo capitale: € 29.153,81.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 2: Immobili n. 2 e 3 censiti al C.F. di Collegno (TO) al Foglio 7 Particella 703 Sub 3 - C6 e al Foglio 7 Particella 703 Sub 2 - A6. Entrambe all'indirizzo di VIA NAZARIO SAURO N. 97*.

1) Nella stessa Unità Negoziale della Nota non è presente l'u.i. censita al Foglio 7 Particella 703 Sub 1 - ENTE COMUNE, mentre sono presenti altri immobili esclusi dalla presente procedura (Foglio 4 n. 284 Sub 22 - C6 - Consistenza 13 metri quadri - Indirizzo VIA N. PORTALUPI N. civico 4/A) 2) Nella Nota sono presenti altre Unità Negoziali ed altri soggetti contro esclusi dalla presente procedura 3) Nella Sezione D - Ulteriori informazioni della Nota sono presenti questi altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: "SI RICHIEDE DI DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL BANCO BPM SPA L 'ATTO DEL 17.07.2014 ROGITO NOTAIO SCILABRA ALESSANDRO DI TORINO REP.1 3113/5402 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI TORINO 2 IN DATA 18/ 07/2014 AI NN.24136/17832 CON IL QUALE *** DATO OSCURATO *** HA COSTITUITO CON LA MOGLIE *** DATO OSCURATO *** FONDO PATRIMONIALE AVENTE PER OGGETTO TR A L'ALTRO IMMOBILI DI SUA PROPRIETA'"



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2017 a firma di Tribunale TORINO ai nn. 13138 di repertorio, iscritta il 25/09/2017 a TORINO 2 ai nn. 38038/6861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.





Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 774.141,53.

La formalità è riferita solamente a Unità Negoziale n. 4: Immobili n. 1, 2 e 4 censiti al C.F. di Collegno (TO) al Foglio 7 Particella 703 Sub 2 - A2, F° 7 n. 703 Sub 3 - C/6 e al F° 7 N. 703 Sub 1 - Ente Comune. Tutti all'indirizzo di VIA NAZARIO SAURO N. 97*.

1) Nella stessa Unità Negoziale della Nota sono presenti altri immobili non trascritti con la presente procedura (Foglio 4 n. 284 Sub 22 - C6 - VIA N. PORTALUPI N. civico 4/A e Catasto TERRENI Foglio 7 Particella 703 senza Subalterno - Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 02 are 25 centiare) 2) Nella Nota sono presenti altre Unità Negoziali ed altri soggetti contro esclusi dalla presente procedura 3) Nella Sezione D - Ulteriori informazioni della Nota sono presenti questi altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: "GLI AVVOCATI"

[SI ASSUMONO LA RESPONSABILITÀ PER L'INSERIMENTO NELLA NOTA DEL DATO NON COMPLETO DEL CODICE FISCALE DI BANCO BPM SPA, ESONERANDO IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITÀ DOVESSE DERIVARNE ANCHE IN VIA DI RIVALSA. SI INTENDE ISCRIVERE PER UNA CIFRA INFERIORE ALL'IMPORTO INGIUNTO."

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI TORINO ai nn. 27494 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a TORINO 2 ai nn. 3900/3022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Tutti (3) gli immobili dell'Unità negoziale N. 1 al Catasto FABBRICATI di COLLEGNO (TO): 1) Foglio 7 Particella 703 Sub 3 - C6 ; 2) Foglio 7 Particella 703 Sub 2 - A6; 3) Foglio 7 Particella 703 Sub 1 - ENTE COMUNE. Tutte all'indirizzo di VIA NAZARIO SAURO N. 97

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 29/09/2018 a firma di Tribunale Torino ai nn. 40459 di repertorio, trascritta il 04/02/2019 a TORINO 2 ai nn. 4313/2972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

La formalità è riferita solamente a UU.II. censite al Catasto Fabbricati di Collegno (TO): 1) Foglio 7 Particella 703 Sub 3 - C6 ; 2) Foglio 7 Particella 703 Sub 2 - A6. Tutte all'indirizzo di VIA NAZARIO SAURO N. 97 (esclusa dalla presente procedura l'u.i. di Via Torino 1).

1) Nella Nota non è presente l'u.i. censita al Foglio 7 Particella 703 Sub 1 - ENTE COMUNE. 2) Nella Nota è presente una u.i. censita al Foglio 4 Particella 284 Subalterno 22 Natura C6 - Consistenza 13 metri quadri in VIA TORINO N. civico 1 (esclusa dalla presente procedura) 3) Nella Sezione D - Ulteriori informazioni della Nota sono presenti questi altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare: "SI RICHIEDE DI DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DEL BANCO BPM SPA L'ATTO DEL 17.07.2014 ROGITO NOTAIO SCILABRA ALESSANDRO DI TORINO REP.1 3113/5402 E TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI TORINO 2 IN DATA 18/ 07/2014 AI NN.24136/17832 CON IL QUALE *** DATO OSCURATO *** HA COSTITUITO CON LA MOGLIE *** DATO OSCURATO *** FONDO PATRIMONIALE AVENTE PER OGGETTO TR A L'ALTRO IMMOBILI DI SUA PROPRIETÀ"

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

tecnico incaricato: Roberto Bellei
Pagina 5 di 18

Firmato Da: BELLEI ROBERTO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1513bf



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:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/04/2007), con atto stipulato il 27/04/2007 a firma di Notaio OLIVERO FABRIZIO ai nn. Rep.11448/5952 di repertorio, trascritto il 03/05/2007 a TORINO 2 ai nn. 23316/13872.

Il titolo è riferito solamente a UU.II. in allora censite al Catasto Fabbricati di Collegno (TO): 1) Foglio 7 Particella 868 senza subalterni - Natura A4 - Consistenza 6 vani Piano S; 2) Foglio 7 Particella 869 senza Subalterno - C6 - Consistenza 29 metri quadri. Entrambe all'indirizzo di VIA NAZARIO SAURO N. 97 (a).

(a) Gli immobili (oggetto della presente procedura), a seguito di variazione per ampliamento-demolizione parziale-frazionamento e fusione del 2 agosto 2010 pratica n. TO050886, risultano ora censiti in Catasto Fabbricati al foglio 7, particella 703, subalterni : ? 3, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 16, superficie catastale mq 19, rendita catastale euro 66,11; ? 2, categoria A/2, classe 1, vani 6, superficie catastale mq 135, rendita catastale euro 650,74; ? 1, b.c.n.c. (b) Nella Sezione D della Nota di Trascrizione sono presenti le seguenti ulteriori informazioni utili ai fini della pubblicità immobiliare: "I COMPARENTI RICHIAMANO, PER QUANTO ANCORA EFFICACI E RILEVANTI RISPETTO ALLE UNITA' IMMOBILIARI QUI COMPRACENDUTE: - LE SERVITU' ED I VINCOLI DI CUI ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO BORGO DEL 13 LUGLIO 1946, REPERTORIO NUMERO 5712, REGISTRATO A TORINO IL 27 LUGLIO 1946 AL NUMERO 1231 E TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO IL 3 AGOSTO 1946 AI NUMERI 8937/8085, SECONDO CUI "TUTTI I MURI TANTO DI FABBRICA CHE DI CINTA SONO COMUNI E DIVISORI CON IRISPETTIVI CONFINANTI. TANTO IL VENDITORE... E SUOI AVENTI CAUSA, QUANTO I COMPRATORI... E LORO AVENTI CAUSA, LUNGO IL CONFINE DI GIORNO DELLA PROPRIETA' OGGI VENDUTA AVRANNO DIRITTO DI ERIGERE NUOVE COSTRUZIONI LE QUALI, SULL'AREA CON PROFONDITA' DI TRE METRI DAL CONFINE, NON POTRANNO AVERE UN'ALTEZZA SUPERIORE ALLA COSTRUZIONE A TETTO PIANO ADIBITA A MAGAZZINO GIA' OGGI ESISTENTE SULLA PROPRIETA' CONFINANTE.... SE DETTE NUOVE COSTRUZIONI SARANNO FATTE A TETTO PIANOSUL TETTO DELLE STESSE POTRA' ESSERE COLLOCATO UN PARAPETTO DI ALTEZZA NON SUPERIORE AD UN METRO."; - LA CONVENZIONE MODIFICATIVA DI DETTE SERVITU' E VINCOLI, RECEPITA NELL'ATTO A ROGITO NOTAIO DELL'ARTE DEL 24 MAGGIO 1958, REPERTORIO NUMERO 25530, REGISTRATO A RIVOLI IL 4 GIUGNO 1958 AL NUMERO 2426 E TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO IL 18 GIUGNO 1958 AI NUMERI 17646/14634, CON CUI, PRESO ATTO DELLA CIRCOSTANZA CHE I CONIUGI *** DATO OSCURATO *** AVEVANO ESEGUITO SULL'AREA VINCOLATA "UN FABBRICATO AVENTE IL COLMO DEL TETTO QUARANTACINQUE CENTIMETRI CIRCA PIU' ALTO DEL CONSENTITO", A MODIFICA DI QUANTO STABILITO NEL SUCCITATO ATTO A ROGITO NOTAIO BORGO, I TITOLARI DEL FONDO DOMINANTE HANNO ACCONSENITO "A CHE VENGA CONSERVATA COME E' STATA ESEGUITA LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETA' DEI CONIUGI *** DATO OSCURATO *** DI CUI SOPRA, AVENTE IL COLMO DEL TETTO PIU' ALTO DEL CONSENTITO",PERMETTENDO ALTRESI' "CHE SULL'AREA VINCOLATA DI PROPRIETA' DEI PREDETTI SIGNORI CONIUGI *** DATO OSCURATO *** LE COSTRUZIONI SIANO PIU' ALTE DI QUARANTACINQUE CENTIMETRI DELL'ATTUALE TETTO PIANO DEL BASSO FABBRICATO" INSISTENTE SUL FONDO DOMINANTE, IN ALLORA DI PROPRIETA' DEI SIGNORI *** DATO OSCURATO *** , I QUALI ULTIMI EBBERO AD ACCETTARE, PER SE' ED AVENTI CAUSA, LA MODIFICA E LA RIDUZIONE DI SERVITU' NEI TERMINI DI CUI SOPRA.





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di legato disposto con testamento olografo (dal 27/03/1976 fino al 27/04/2007), con atto stipulato il 18/05/1976 a firma di Notaio SEBASTIANO DELL'ARTE, registrato il 26/05/1976 a Rivoli ai nn. 2943, trascritto il 18/06/1976 a TORINO 2 ai nn. 12764/10648.

Il titolo è riferito solamente a UU.II. in allora censite al Catasto Fabbricati di Collegno (TO): 1) Foglio 7 Particella 868 senza subalterni - Natura A4 - Consistenza 6 vani Piano S; 2) Foglio 7 Particella 869 senza Subalterno - C6 - Consistenza 29 metri quadri. Entrambe all'indirizzo di VIA NAZARIO SAURO N. 97 (a).

Dichiarazione di successione registrata a Rivoli al numero 24 volume 669, trascritta in data 22 novembre 1976 ai numeri 22202/18556).



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto della presente relazione, pervenuto agli esecutati con attestazione in rogito Olivero del 27/04/2007 "che la costruzione di quanto forma oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967" e che "relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non sono state effettuate opere di trasformazione o mutamento che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione, garantendone quindi la regolarità edilizia anche dal punto di vista amministrativo", si trova nelle attuali condizioni e consistenza a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia di cui al permesso di costruire n. 2008/174-PC e successiva variante in corso d'opera di cui alla DIA 2010/111.

Di seguito l'elenco delle pratiche (anche antecedenti il 01/09/1967), conservate presso l'archivio edilizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Collegno, presso cui - tuttavia - non risulta essere stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 1952/262, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due camere - riparazione del garage, presentata il 29/07/1952 con il n. prot. 1952/00262 di protocollo, rilasciata il 11/09/1952 con il n. 1952/262 di protocollo

Permesso di costruire N. 1959/62, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento gabinetto e pavimento terrazzino , presentata il 25/02/1959 con il n. prot. 1959/00062 di protocollo, rilasciata il 17/03/1959 con il n. 1959/62 di protocollo

Autorizzazione edilizia (manutenzione straordinaria) N. 1983/300, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura facciata color canarino e zoccolo di pietra tintanaturale, presentata il 13/05/1983 con il n. prot. 1983/P6074 di protocollo, rilasciata il 15/06/1983 con il n. 1983/179-A di protocollo

Autorizzazione edilizia (passo carraio) N. 1995/43-P, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di passo carraio, presentata il 01/01/1995 con il n. prot. 1995/4736 di protocollo, rilasciata il 08/06/1995 con il n. P9500043 (N° ARCHIVIO) di protocollo

Autorizzazione edilizia (passo carraio) N. 1995/43-I, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di passo carraio, presentata il 16/02/1995 con il n. prot. 1995/4736-... di protocollo, rilasciata il 08/06/1995 con il n. 19500043 (N° ARCHIVIO) di protocollo

Concessione edilizia (permesso di costruire) N. 2007/725, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato residenziale, presentata il 29/10/2007 con il n. prot. 2007/52859 di protocollo, rilasciata il 09/10/2008 con il n. 2008/174-PC di protocollo

tecnico incaricato: Roberto Bellei
Pagina 7 di 18



Denuncia Inizio Attività (DIA) N. **2010/111**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al pdc n. 174-PC/2008 per ristrutturazione fabbricato civile abitazione, presentata il 03/03/2010 con il n. prot. 2010/13307 di protocollo, rilasciata il 04/04/2010 con il n. silenzio assenso di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera programmatica del Consiglio Comunale n. 87 del 12 giugno 1997 e successive Varianti e modifiche al P.R.G.C. approvate e/o ratificate alla data del 2/3/2023, l'immobile ricade in zona Ambito normativo CL - Case e lavoro - Classe I - Aree idonee all'utilizzo urbanistico - Luogo di progetto · S.Maria - Regina Margherita - Regina. Norme tecniche di attuazione ed indici: per le case e lavoro: Indice fondiario: If = 0.80 mq/mq Rapporto di copertura Rc = 0.45 mq/mq Distanze tra i fronti finestrati: Def = 10 m Distanze tra i fronti non finestrati: De = 6 m Distanze minime dai confini: Dc = 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 3 m con fronti non finestrati, in altri casi 5 m è ammesso l'allineamento su filo strada Numero massimo dei piani fuori terra: 3 Altezza massima : 10 m Per quanto riguarda gli edifici residenziali esistenti, si rimanda alla specifica Relazione. In allegato scheda urbanistica di dettaglio del Luogo di progetto "Regina"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA' MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Al piano seminterrato si rileva la presenza di un locale unico, adibito a tavernetta: le ultime pratiche edilizie non rappresentano il piano, né illustrano opere che lo riguardino; dalla descrizione notarile dell'immobile alla data dell'acquisto e la relativa planimetria catastale, invece, indicano qui la presenza di n. 2 cantine. 2) Lo stesso locale adibito a tavernetta é dotato di forno e servizi cucina in muratura, in assenza dei requisiti tecnici ed igienico sanitari (altezza interna e superficie aero illuminante inferiori a quelle minime consentite) previsti per l'abitabilità e agibilità degli immobili. 3) L'immobile non è dotato di autorizzazione alla abitabilità/agibilità a seguito dei lavori in ultimo autorizzati. (normativa di riferimento: ART. 46 T.U. 380/2001, Cass. Civ. SS.UU. n. 8230/219 e art. 40 L. 28/02/1985 n. 47)

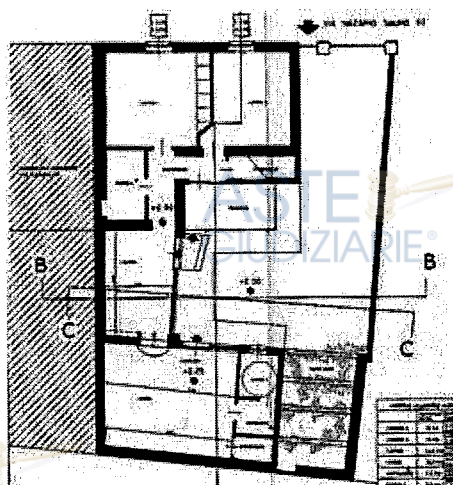
Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) Sanatoria della fusione delle due precedenti cantine in un locale cantina unico; 2) Demolizione spontanea opere abusive (lavello, servizi cucina e forno) e ripristino stato dei luoghi. La normativa vigente richiede che le violazioni riscontrate vengano rimosse o demolite, come stabilito dall'articolo 27 del D.P.R. 380/01, tramite presentazione di SCIA in sanatoria (art. 37) per segnalazione certificata di inizio attività delle demolizioni degli abusi.

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

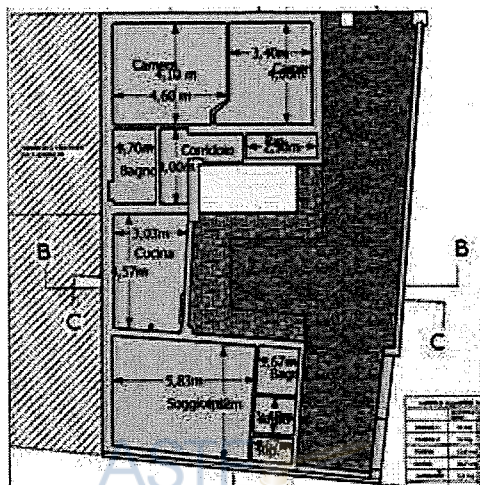
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di SCIA in sanatoria (art. 37): costi edili per la rimozione delle opere abusive, oneri professionali per rilievo, restituzione grafica stato autorizzato, di fatto e di progetto, presentazione pratica, diritti, marche, interessi, sanz. : €3.000,00
- Presentazione istanza di abitabilità/agibilità previa produzione documentazione attestante la regolarità e certificazione degli impianti: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: da 6 mesi a 1 anno



Situazione Autorizzata PT

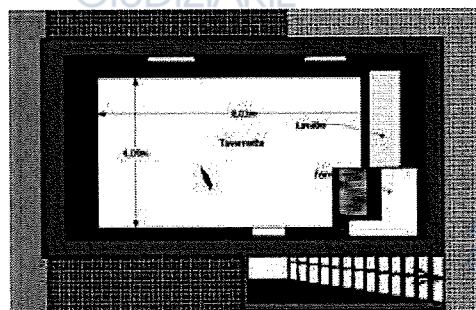


Stato di fatto PT (conforme)

PIANTA PIANO INTERRATO H= mt. 2,60



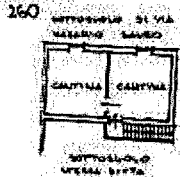
Fusione catastale Cantine (non rappresentata nei titoli edilizi)



Stato di Fatto Tavernetta (difforme)

PIANO SEMINTERRATO

H = 2,60 mt.



Stato autorizzato cantine (catastale)

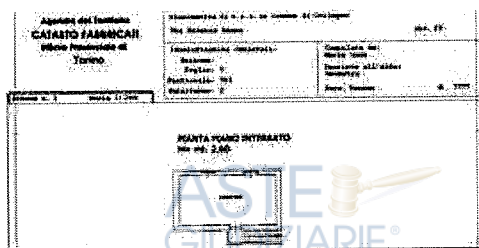
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: ex 29 comma 1 bis legge 52 del 1985 nel testo in vigore dal 31 luglio 2010)

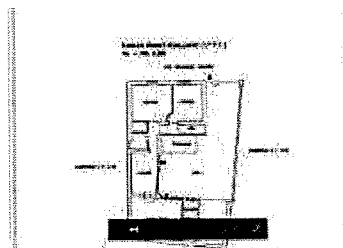
L'immobile risulta **conforme**.

tecnico incaricato: Roberto Bellei

Pagina 9 di 18



Stato Autorizzato Cantina (da ripristinare)



Stato di Fatto PT (Autorizzato)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN COLLEGNO VIA NAZARIO SAURO 97, QUARTIERE REGINA

CASETTA SINGOLA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

Casetta singola unifamiliare a COLLEGNO Via Nazario Sauro 97, quartiere Regina, della superficie commerciale di **139,75 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato elevato ad un piano fuori terra parzialmente seminterrato, composto di due camere, cucina, soggiorno, due bagni, due ripostigli e terrazzo con tettoia al piano terreno e una cantina al piano seminterrato, con cortile pertinenziale, sul quale insiste sul lato sud un posto auto scoperto, il tutto coerente con mappali 3104, 624 e 279 del foglio 7 del Catasto Terreni e con via Nazario Sauro. Lo stabile in oggetto insiste su area di terreno in mappa al numero 703 del foglio 7, della superficie catastale complessiva di metri quadrati duecentoventicinque (mq. 225), ivi ricomprendendosi il sedime dei predetti fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 703 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO n. 97 , piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie (Totale: 135 m²; totale escluse aree scoperte: 132 m²)*

Coerenze: vedi note

* segue "derivante da": - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2011 Pratica n. TO0527523 in atti dal 12/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 202234.1/2011); -



VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. TO0508886 in atti dal 02/08/2010 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 49828.1/2010); - in allegato Visura storica delle Unità immobiliari soppresse di cui al Foglio 7 Particella 868 e 869 per situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/06/2024

- foglio 7 particella 703 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO n. 97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Vedi nota * per ulteriori dati

Coerenze: vedi note

* segue "derivante da": - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2011 Pratica n. TO0527523 in atti dal 12/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 202234.1/2011); - VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. TO0508886 in atti dal 02/08/2010 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 49828.1/2010); - in allegato Visura storica delle Unità immobiliari soppresse di cui al Foglio 7 Particella 868 e 869 per situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/06/2024

- foglio 7 particella 703 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1 (A) - BCNC, indirizzo catastale: VIA NAZARIO SAURO n. 97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. TO0508886 in atti dal 02/08/2010 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 49828.1/2010)

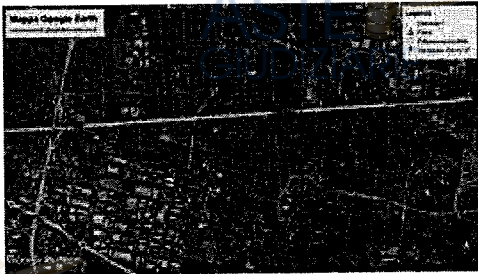
Coerenze: vedi note generali ed elaborato planimetrico per individuazione corte comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Rivoli, Grugliasco, Torino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
medioere	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

MAGGIOR FABBRICATO

Trattasi di casetta singola unifamiliare semiindipendente di tipo civile medio, con il solo lato libero sul fronte strada, originariamente costruita nella prima metà del 1900. E' stato ristrutturato nel 2010/2011 dagli attuali proprietari eseguiti: è dotato di una corte esclusiva ed è composto da tre corpi di fabbrica tutti tra loro collegati ed elevati a 1 piano fuori terra ed uno interrato (sottostante il corpo di fabbrica frontistante la pubblica via); edificato su terreno attualmente distinto in mappa del catasto terreni con la particella n. 73 del foglio 7 (Ente Urbano di mq 25). L'immobile è costruito in muratura e cls armato e non è dotato di ascensori. Il tetto è a falda, in tegole marsigliesi; la facciata è intonacata e tinteggiata con idropittura chiara per esterni e dotata di uno zoccolo in lastre di cemento similpietra sul fronte strada. L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso un cancello carraio ed adiacente cancello pedonale, entrambe in ferro schermato, che conducono nel cortile: al fondo il posto auto scoperto; sulla destra diversi serramenti a vetrata (scorrevoli e ad anta) che assolvono le funzioni di porta di ingresso. Esiste un impianto citofonico con apriporta manovrabili dall'interno dell'unità abitativa. Lo stato di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare è discreto.

UNITA' IMMOBILIARE

L'alloggio e le sue pertinenze sono rappresentati nelle planimetrie edilizie e catastali in modo

sostanzialmente conforme allo stato di fatto, con la sola eccezione della cantina, adibita a tavernetta in assenza di titolo autorizzativo. La casetta è da considerarsi semindipendente in relazione ai fabbricati che confinano con muri in adiacenza sui lati Sud ed Ovest, ma le due arie sulle facciate libere consentono all'immobile di godere di un cortile interno esclusivo sul lato Est e di una vista con accesso diretto sulla pubblica via sul lato Nord. La porzione abitativa si presenta, nella sua distribuzione interna e nelle sue parti murarie (rivestimenti, pavimenti ed impianti) in ottime condizioni di manutenzione. I soffitti sono tutti tinteggiati con idropittura di colore bianco, mentre le pareti dei vari locali sono decorate con stucchi e/o smalti di diversi colori ed a diversa finitura; i pavimenti sono in parquet di rovere a listoni diagonali di recente installazione in tutto l'alloggio, ad eccezione di bagni e cucina. I rivestimenti di pavimento e pareti del bagno padronale sono in analoghe piastrelle colore beige e bordò, alternati con finiture doccia e bordi cornici in piccole piastrelle, pure bordò. Quelli del bagno ed antibagno adiacenti il soggiorno in piastrelle ceramicate 20*40 beige e marrone scuro, con finiture analoghe a quello padronale. I rivestimenti della cucina sono in piastrelle ceramicate grigie, 30*30 il pavimento e 20*20 (disposte in diagonale) le pareti; queste ultime sono poi stuccate da metà altezza a soffitto. Gli impianti idrico sanitari sono tutti recenti, realizzati in occasione dei già citati lavori di ristrutturazione autorizzati negli anni 2010 e 2011. I serramenti interni (della stessa epoca) sono in legno massello, ciechi (a fisarmonica tra corridoio e cucina e scorrevoli a scomparsa nei servizi). Relativamente agli impianti non sono stati reperiti documenti in materia di sicurezza. Nel terrazzo è presente armadio a muro in cui è installata una caldaia murale a condensazione marca VAILLANT mod. Eco Tec pro per il riscaldamento (autonomo) e la produzione di acqua calda sanitaria. Esternamente l'immobile è dotato - dal 2011 - di recenti serramenti ad isolamento termico e acustico e doppi vetri, con ante in plastica a doppio battente. Non esiste portoncino di ingresso: all'interno dell'appartamento si accede attraverso le porte-finestre e vetrate scorrevoli (con serramenti in legno dotati di serrature di sicurezza) affacciatesi sul cortile interno.

Al piano interrato, cui si accede tramite scala dal cortile, si rileva l'esistenza di un locale adibito a tavernetta, di altezza pari a m. 2,60, ma dotato di due sole bocche di lupo per l'aero-illuminazione ed attrezzato con lavello e forno a legna in muratura. Come risulta dal precedente capitolo sulle regolarità edilizie, esso è stato ricavato dalla fusione di due preesistenti cantine, ma - oltre ad essere privo dei requisiti e licenza di abitabilità - di detta fusione si trae evidenza solamente dalla planimetria catastale e non dai titoli edilizi.

Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente più che buono. La superficie commerciale totale si assume pari a quella catastale totale, valida ai fini OMI, di m² 135,00 (comprese le aree scoperte) per l'alloggio e di m² 19 per il posto auto. Detta dimensione deve ritenersi approssimativa ed indicata unicamente per quantificare la consistenza superficiale dell'immobile, il cui valore finale deve considerarsi quantificato a corpo e non a misura.

NOTA BENE:

1. Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio);
2. L'Attestato di Certificazione Energetica n. 2010 101167 0031 risulta annullato in SIPEE; ad ogni modo esso sarebbe comunque attualmente scaduto. Pertanto esso, di seguito richiamato a puro titolo indicativo per la valutazione del parametro di efficienza energetica considerato ai fini della stima, deve considerarsi inesistente e da sostituirsi con altro di nuova redazione.





CLASSE ENERGETICA:

[233.6 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2010 101167 0031 registrata in data 28/07/2010

CONSISTENZA:

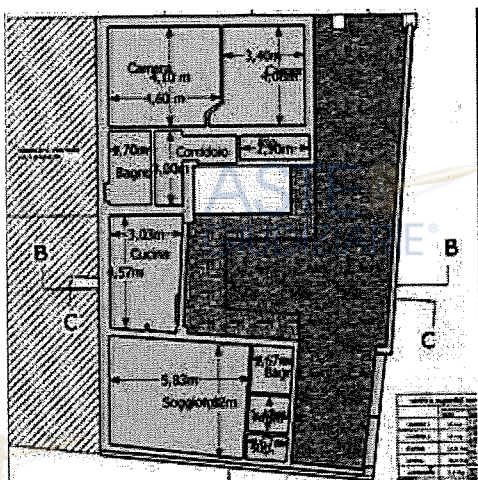
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Alloggio (comprese aree scoperte e cantina): superficie catastale totale, considerata commerciale	135,00	x	100 %	=	135,00
Posto auto: superficie catastale, considerata commerciale	19,00	x	25 %	=	4,75
Totale:	154,00				139,75

tecnico incaricato: Roberto Bellei
Pagina 14 di 18

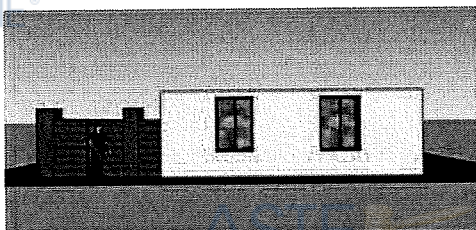
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

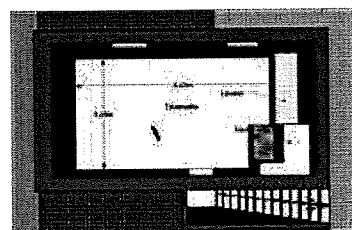
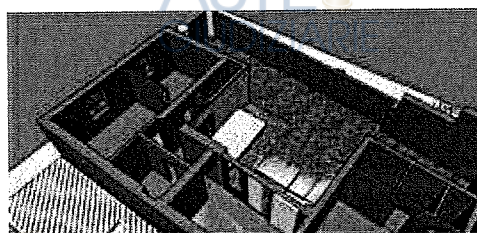


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Banca Dati delle quotazioni immobiliari - OMI

Descrizione: Abitazioni civili in stato di conservazione normale - prezzo medio

Indirizzo: COLLEGNO Zona Semicentrale (Corso Francia - Via De Amicis - Via Leopardi)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

tecnico incaricato: Roberto Bellei
Pagina 15 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/03/2024

Fonte di informazione: Atto n.13537 del notaio MORONE REMO MARIA

Descrizione: fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed annessa area di pertinenza, il tutto formante un unico corpo

Indirizzo: COLLEGNO, via Rosta n. 22

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 215.000,00 pari a 1.433,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/09/2023

Fonte di informazione: Atto n.10334 del notaio GAMMONE VALENTINA

Descrizione: casetta indipendente elevata ad 1 p.f.t. oltre sottotetto e seminterrato con posto auto e deposito entrostante cortile di pertinenza

Indirizzo: COLLEGNO (TO) via Ugo Foscolo n. 17

Superfici principali e secondarie: 174

Superfici accessorie:

Prezzo: 290.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	215.000,00	290.000,00
Consistenza	139,75	150,00	174,00
Data [mesi]	0	5,00	10,00
Prezzo unitario	-	1.433,33	1.666,67
Stato di conservazione	2,00	3,00	3,80
Presenza di cortile, area verde e/o box/posto auto	90,00	40,00	90,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,09	188,13	253,75
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.433,33	1.433,33
Stato di conservazione	10 %	21.500,00	29.000,00
Presenza di cortile, area verde e/o box/posto auto		15,00	15,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

tecnico incaricato: Roberto Bellei
Pagina 16 di 18



Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	215.000,00	290.000,00
Data [mesi]	940,63	2.537,50
Prezzo unitario	-14.691,67	-49.091,67
Stato di conservazione	-21.500,00	-52.200,00
Presenza di cortile, area verde e/o box/posto auto	750,00	0,00
Prezzo corretto	180.498,96	191.245,83

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **185.872,40**

Divergenza: **5,62%** < **7%**

Considerate: la minima divergenza tra i prezzi corretti dei comparabili (inferiore alla tolleranza), la effettiva analogia dei beni immobili assunti per la comparazione, il confronto dei valori superficiali utilizzati per il calcolo con quelli risultanti dalla banca dati OMI (non utilizzati nel calcolo), si reputa la stima adeguata alle necessità di veloce realizzo richieste in ambito di procedura forzata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: **139,75** x **1.330,04** = **185.873,09**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 185.873,09

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 185.873,09

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato attuale in ambito di vendita forzata (ove l'IVS2 così definisce l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve rispetto ai tempi di commercializzazione richiesta dalla definizione del valore di mercato) è stato adottato il metodo del confronto di mercato denominato "Market Comparison Approach". Con esso si confronta l'immobile oggetto di stima con un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo noti in base alle specifiche caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. I dati di confronto utilizzati sono reali, desunti dall'acquisizione di rogiti notarili relativi alla alienazione di beni comparabili della zona realizzati in epoche recenti. Ai fini della verifica di congruità della stima, inoltre, essi sono stati confrontati, con opportuni aggiustamenti, con alcune offerte in vendita reperite in zona, con i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e con quelli di Borsino Immobiliare.it. Nel dettaglio di stima è stato riportato quanto risultante dai conteggi effettuati per comparazione dei dati risultanti dalle osservazioni di mercato sopra indicate, viste e considerate:

- le caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, aspetti tecnico-costruttivi e qualitativi, prospicienza dello edificio, epoca di costruzione/ristrutturazione, stato di conservazione, manutenzione, uso ed efficienza delle dotazioni comuni ed esclusive, consistenza);
- le peculiarità estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di sua ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture);
- la situazione giuridica (conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, situazione debito/creditoria, servitù passive ed attive, situazione fiscale e locativa);
- l'attuale andamento dei prezzi del mercato immobiliare.

tecnico incaricato: Roberto Bellei
Pagina 17 di 18

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Collegno, conservatoria dei registri immobiliari di TORINO 2, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Rogiti notarili di compravendite reali

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casetta				
	singola	139,75	0,00	185.873,09	185.873,09
	unifamiliare				
				185.873,09 €	185.873,09 €

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:

€. 1.858,73

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 178.514,36

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:

€. 3.570,29

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 800,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 4,07

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 174.140,00

data 30/07/2024

il tecnico incaricato

Roberto Bellei