

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott.ssa Nicoletta ALOJ

Esecuzione Immobiliare n. **796/2020** R.G.E.

## RELAZIONE PERITALE

come da ordine del giudice si deposita la presente relazione peritale, la  
quale annulla e sostituisce la precedente relazione depositata il  
**12/01/2023**

<i>Debitori</i>	<i>*dato oscurato*</i> domiciliati c/o Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
<i>Creditore procedente</i>	<i>*dato oscurato*</i> con l'Avv. Alessandra Modaffari

## SOMMARIO

RIPOSTA AL QUESITO.....	4
A. Identifichi i beni pignorati, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali.	4
a.1 Dati del pignoramento.....	4
a.2 Dati del bene pignorato da atto di provenienza.....	4
a.3 Catasto.....	5
B. Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.....	5
b.1 Titolarità dei beni alla data della trascrizione del pignoramento.....	5
b.2 Cronistoria ventennale e titolo ultraventennale.....	5
C. Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.....	6
c.1 Iscrizioni.....	6
c.2 trascrizioni.....	6
c.3 vincoli di natura condominiale.....	7
c.4 vincoli di natura urbanistica ed edilizia.....	7
c.5 verifica di censo, livello e uso civico.....	8
D. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.....	8
E. descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.....	8
e.1 descrizione del bene pignorato: sopralluogo avvenuto con accesso forzoso del 15/03/2023.....	8
F. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;.....	9
f.1 Pratiche edilizie.....	9
f.2 Regolarità edilizia.....	9
G. dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.....	10
H. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;.....	10
I. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.....	10
i.1 adeguamenti e correzioni della stima.....	10

**SCHEDA RIASSUNTIVA**

<i>Ubicazione immobile</i>	Torino (TO), Via Cogne n. 37
<i>Dati catastali</i>	Foglio 1082 part. 127 sub. 15, z.c. 3, cat. C/6, classe 4, cons. 54 mq, rendita euro 290,04, piano S1
<i>Diritto pignorato</i>	Piena proprietà 1/1
<i>Descrizione immobile</i>	Locale ad uso autorimessa sito al piano interrato alle coerenze: corsia di manovra, rampa a cielo libero, cantina n.1, corridoio delle cantine, locale macchine ascensore e autorimessa n. 14
<i>Formalità da cancellare</i>	Iscrizione del 27/11/2020 ai nn. 40813/6521 – ipoteca giudiziale ( <i>da cancellare totalmente</i> ) Trascrizione Pignoramento in data 15/12/2020 ai nn. 43336/31476 ( <i>da cancellare totalmente</i> )
<i>Stato di occupazione</i>	Libero da vincoli locativi
<i>Stato conservativo</i>	Esterno buono, interno discreto
<i>Regolarità edilizia ed Urbanistica e spese</i>	Concessione Edilizia n. 822 del 17/11/1987; Concessione Edilizia n. 239 del 16/03/1989 per variante in corso d'opera; Concessione Edilizia n. 681 del 19/10/1989 per variante in corso d'opera. Immobile conforme
<i>Abitabilità/Agibilità</i>	Certificato di Abitabilità n. 1 del 15/02/1991, prot. n. 1989-2-192
<i>Valore di stima</i>	libero da vincoli locativi, piena proprietà Euro 43.000,00

## RIPOSTA AL QUESITO

**A. Identifichi i beni pignorati, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali.**

### **a.1 Dati del pignoramento**

**Atto di pignoramento Rep. n. 14538/2020 del 01/12/2020 Trascritto a Torino 1 R. Gen. n. 43336 R. Part. n. 31476 del 15/12/2020.**

<i>A favore:</i>	<i>*dato oscurato*</i> , sede <i>*dato oscurato*</i> , c.f. <i>*dato oscurato*</i> , per la quota di 1/1
<i>Contro:</i>	<i>*dato oscurato*</i> nata a <i>*dato oscurato*</i> , c.f. <i>*dato oscurato*</i> , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
<i>Cespite pignorato:</i>	Catasto Fabbricati del Comune di Torino (TO), foglio 1082 particella 127, subalterno 15, natura C/6, classe 4, consistenza 54 mq, rendita Euro 290,04 - Via Cogne n. 37;

I dati dei beni indicati nell'atto di pignoramento sono corrispondenti ai dati indicati nella relativa nota di trascrizione.

### **a.2 Dati del bene pignorato da atto di provenienza**

L'immobile oggetto di procedura pervenne alla debitrice per successione in morte della madre *\*dato oscurato\**, nata ad *\*dato oscurato\** e deceduta il *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\**, dichiarazione di successione presentata il 28/08/2020 e registrata al n. 204408 vol. 88888 e trascritta a Torino 1 il 02/09/2020 ai nn. 28894/20950. Accettazione tacita di eredità con atto giudiziario del Tribunale di Torino del 06/03/2020 rep. 6469/2021, trascritto a Torino 1 il 31/05/2022 ai nn. 25503/17406.

Il bene è così individuato nell'atto di provenienza in capo a *\*dato oscurato\**, atto di compravendita a rogito Notaio Calcagnile Daniele di Torino del 11/06/2015 rep. 579/440, trascritto a Torino 1 il 23/06/2015 ai nn. 14339/19530, contro *\*dato oscurato\** nato a *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\**, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1:

*"[...] che accetta ed acquista la piena proprietà sul seguente bene immobile facente parte del fabbricato sito in Torino, via Cogne n. 37 e precisamente:*

*- Locale ad uso autorimessa al piano interrato alle coerenze: corsia di manovra, rampa a cielo libero, cantina 1, corridoio cantine, locale macchine ascensore ed autorimessa 14 e come meglio detto immobile risulta distinto con il numero 15 (quindici) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui infra e come detto bene risulta altresì descritto nella copia della planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti con il mio consenso.*

*Detto bene risulta censito nel Catasto Fabbricati Comune di Torino (TO) come segue:*

- **Foglio 1082, mappale 127 sub. 15**, (già Foglio 27, mappale 482, sub. 15) Via Cogne n. 37, Z.C. 3, P.S1, categoria C/6, Cl. 4, mq. 54 (cinquantaquattro), Rendita Catastale Euro 290,04 (duecentonovanta virgola zero quattro). [...].”

### **a.3 Catasto**

Il bene risulta censito a Catasto Fabbricati e dotato di rendita catastale come segue:

- Foglio 1082 part. 127 sub. 15, zona censuaria 3, cat. C/6, classe 4, cons. 54 mq, rendita euro 290,04, piano S1;

Nota: Variazione del 10/06/2014 pratica n. TO0197094 in atti dal 10/06/2014 per bonifica identificativo catastale (n. 163528.1/2014), costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 27 pla 482 sub 15 per allineamento mappe; variazione del 16/09/2013 pratica n. TO0363394 in atti dal 16/04/2013 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 291907.1/2013); classamento automatico del 25/07/1989 in atti dal 19/06/1992 (n. 5603/1989); Costituzione in atti dal 06/09/1990.

**B. Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.**

#### **b.1 Titolarità dei beni alla data della trascrizione del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento (trascritto al Registro Generale 43336, Registro Particolare n. 31476 in data 15/12/2020), la titolarità del bene risultava in capo alla debitrice:

- *\*dato oscurato\** nata a *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\**, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

#### **b.2 Cronistoria ventennale e titolo ultraventennale**

- ✓ L'immobile pervenne alla debitrice con dichiarazione di successione in morte della madre *\*dato oscurato\** nata ad *\*dato oscurato\** e deceduta il *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\**, dichiarazione di successione presentata il 28/08/2020 e registrata al n. 204408 vol. 88888 e trascritta a Torino 1 il 02/09/2020 ai nn. 2884/20950. Accettazione tacita di eredità con atto giudiziario del Tribunale di Torino del 06/03/2020 rep. 6469/2021, trascritto a Torino 1 il 31/05/2020 ai nn. 23503/17406.
- ✓ Alla signora *\*dato oscurato\** pervenne con atto di compravendita a rogito Notaio Calcagnile Daniele di Torino del 11/06/2015 rep. 579/440, trascritto a Torino 1 il 23/06/2015 ai nn. 14339/19530, contro *\*dato oscurato\** nato a *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\**, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1.
- ✓ Al sig. *\*dato oscurato\** pervenne con atto di compravendita a rogito Notaio Giorgio Perotti di Torino del 11/06/2004 rep. 249216/37455, registrato a Torino 2 in data 22/06/2004 al n. 5525, trascritto a Torino 1 il 23/06/2004 ai nn. 30748/19291, contro *\*dato oscurato\** nato a *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\** e *\*dato oscurato\** nata a *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\**

*oscurato\**, coniugi in comunione legale dei beni, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno.

- ✓ Ai coniugi *\*dato oscurato\** pervenne con atto di compravendita a rogito Notaio Marocco Antonio Maria di Torino del 01/02/1990 rep. 48334, registrato a Torino il 19/02/1990 al n. 4531, trascritto a Torino 1 il 28/02/1990 ai nn. 6716/4418, contro la Società *\*dato oscurato\** con sede in *\*dato oscurato\**, presso *\*dato oscurato\**.

**C. Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.**

Come risulta dalla Certificazione ipocatastale e dalle verifiche (*All. 4 – ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 12/12/2022 e del 30/03/2023*) condotte dalla sottoscritta, l'unità immobiliare è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**c.1 Iscrizioni**

- 1) ISCRIZIONE del 27/11/2020 - Registro Particolare 6521 Registro Generale 40813 Pubblico ufficiale Giudice di Pace rep. 7986 del 07/10/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; somma iscritta Euro 2.035,73 di cui Euro 1.155,33 per capitale, a favore *\*dato oscurato\**, sede *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\**, domicilio ipotecario eletto Torino -, contro *\*dato oscurato\** nata a *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\**, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 (*da cancellare totalmente*)

**c.2 trascrizioni**

- 2) TRASCRIZIONE del 15/12/2020 - Registro Particolare 31476 Registro Generale 43336 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO sede Torino, Repertorio 14538/2020 del 01/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI: a favore *\*dato oscurato\**, sede *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\**, , contro *\*dato oscurato\** nata a *\*dato oscurato\**, c.f. *\*dato oscurato\**, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 (*da cancellare totalmente*)

\* \* \* \* \*

Si specifica che la cancellazione delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri sono indicati in via indicativa e non esaustiva come segue:

- per pignoramento:
  - € 200,00 per l'imposta ipotecaria
  - € 59,00 per l'imposta di bollo
  - € 35,00 per la tassa ipotecaria
- per l'ipoteca giudiziale:

- 5 x mille sul minore importo tra il valore degli immobili liberati ed il totale dell'iscrizione ipotecaria. Il valore degli immobili liberati è il prezzo di aggiudicazione ed il costo di cancellazione non può essere inferiore a € 200,00
- € 59,00 per l'imposta di bollo
- € 35,00 per la tassa ipotecaria

### **c.3 vincoli di natura condominiale**

Dalla lettura del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Silvana Castiglione del 22/09/1989 rep. 11792, registrato a Torino il 12/10/1989 n. 39229 (*copia in All. 08 – info condominiali*) non si evincono particolari limitazioni se non quelle tipiche della comunione condominiale e salvo quanto di seguito riportato:

A pg. 6 – accessi al condominio: “[...] è fatto divieto ai proprietari dei soli boxes auto siti al piano interrato di praticare l'accesso agli stessi tramite l'ascensore, le scale e l'atrio della casa. L'accesso alle suddette autorimesse, tramite la scala e l'ascensore, è consentito solo ai proprietari od inquilini che abbiano l'alloggio nel condominio stesso [...]”.

A pg. 10 – spese relative all'energia elettrica – “[...] si precisa che al contatore dell'alloggio n. 1 (del primo piano) è altresì allacciato l'impianto elettrico del box n. 15; [...]”.

A pag. 12 – spese relative alla scala e disimpegni – “[...] è vietato ai proprietari dei soli boxes di fare uso della scala condominiale e dei relativi impianti e disimpegni, nonché del piano pilotis. [...]”.

### **c.4 vincoli di natura urbanistica ed edilizia**

In base allo strumento urbanistico Comunale vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-45091 del 21/04/1995 e varianti al P.R.G.C. in data 30/09/2020:

i beni pignorati ricadono in “Zona Urbana Consolidata residenziale Mista 1.00”, per cui valgono i riferimenti normativi all'art. 12 e nell'area normativa “M1 – Isolati misti prevalentemente residenziali”, di cui all'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

La destinazione è residenziale e sono consentiti interventi di: completamento f1-f2, manutenzione ordinaria e straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia d1-d2-d3-d4, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia.

Dalla lettura della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” (tav. 3 degli allegati tecnici del P.R.G.C.), approvata con variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., l'edificio ricade nella parte piana: Classe di stabilità I(P).

Per maggiori dettagli sulle caratteristiche delle zone si rinvia alla consultazione su Geoportale del Comune di Torino ed all'allegato 5 (estratto urbanistico rilasciato dal Comune di Torino in data 27/10/2022 ed estratto delle Norme Tecniche di Attuazione).

**c.5 verifica di censo, livello e uso civico**

La verifica condotta presso il Commissariato per usi civici di Torino ha dato esito negativo.

***D. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.***

L'attuale proprietà del bene pignorato risulta per intero in capo alla debitrice. Con mail del 02/12/2022, l'Agenzia delle Entrate ha informato la sottoscritta che in capo alla debitrice, non risultano in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o di comodato in qualità di dante causa. Alla data del sopralluogo del 15/03/2023, avvenuto con accesso forzoso alla presenza dei Carabinieri – Comando Borgo Falchera e dell'artigiano incaricato di sostituire la serratura, l'autorimessa era ingombra di materiale quali pezzi di carrozzeria e pneumatici. È stata sostituita la serratura e le chiavi sono state consegnate al custode indicato nell'autorizzazione del giudice.

In considerazione di quanto sopra riportato, l'immobile pignorato viene considerato libero da vincoli locativi ai fini della stima.

*Verbale di accesso forzoso in All. 11 e verbale deposito delle chiavi all'IVG in All. 12*

***E. descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie***

**e.1 descrizione del bene pignorato: sopralluogo avvenuto con accesso forzoso del 15/03/2023**

L'immobile pignorato si trova in Torino in via Cogne al civico 37/B, in zona Rebaudengo - Circoscrizione 6, nelle vicinanze di corso Vercelli, corso Giulio Cesare e via Sandro Botticelli; zona ben servita e comoda al raccordo autostradale Torino-Caselle. È ubicato al piano interrato dell'edificio di via Cogne 37, una costruzione a quattro piani fuori terra (piano pilotis e tre piani di residenze) oltre un piano interrato destinato a cantine e autorimesse. Il box-auto è accessibile da androne carraio telecomandato e da rampa carraia che comunica con la corsia di manovra avente larghezza di m 6,00 e dove si affacciano i box-auto della casa. Il bene pignorato è ubicato in parte sotto la proiezione verticale del piano pilotis ed in parte sotto la porzione dell'area verde presente nel cortile comune oltre piccola porzione area cortile; ha struttura in cemento armato, parete in cemento a confine con la rampa carraia con presenza di due finestroni protetti da grata in ferro e altre pareti in blocchi di cls; porta basculante in alluminio, soffitto intonacato. Nel tratto di soffitto sotto la proiezione verticale dell'area verde è presente una macchia di umidità dovuta a infiltrazione. All'interno dell'autorimessa è presente un piccolo lavandino addossato alla parete di a confine con cantina e l'impianto di illuminazione ma non funzionante. Altezze interne misurate m 2,52 e m 2,55 e lunghezza utile di m 11,91.

-----

Sono state eseguite le riprese fotografiche e le misurazioni necessarie alla determinazione della superficie commerciale<sup>1</sup> del bene pignorato calcolata in mq 58.

**F. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;**

### **f.1 Pratiche edilizie**

Nel database dell'Archivio Edilizio del Comune di Torino, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

<i>protocollo</i>	<i>Data di presentazione</i>	<i>Intestatario</i>	<i>Descrizione opera</i>	<i>Provvedimento</i>	<i>n. prov.</i>	<i>Data Prov.</i>
1987-1-1061	12/03/1987	<i>*dato oscurato*</i>	Casa 3 p.f.t. e box	Concessione Edilizia	822	17/11/1987
1987-1-5781	29/12/1987	<i>*dato oscurato*</i>	Voltura Concessione da Molinari Ottavia	atti		17/03/1989
1988-1-2047	19/05/1988	<i>*dato oscurato*</i>	Variante in corso d'opera	Concessione edilizia	239	16/03/1989
1989-1-1655	14/04/1989	<i>*dato oscurato*</i>	Variante in corso d'opera	Concessione Edilizia	681	19/10/1989
1989-2-192	30/10/1989	<i>*dato oscurato*</i>	Abitabilità	Autorizzazione Edilizia	1	15/02/1991

Non si è richiesto il certificato di destinazione urbanistica poiché l'edificio insiste su terreno individuato come Ente Urbano di superficie inferiore a 5000 mq.

*(documentazione reperita in All. 05)*

### **f.2 Regolarità edilizia**

Dal confronto con l'ultimo titolo assentito la Concessione Edilizia n. 681 del 16/03/1989 per variante in corso d'opera e quanto rilevato in sopralluogo si rileva la sostanziale conformità.

### **Conformità catastale**

Dal confronto tra l'ultima planimetria in atti datata 25/07/1989 e il rilievo eseguito in sopralluogo, risulta essere conforme.

<sup>1</sup> Per il computo della superficie commerciale per immobili residenziali, commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti calcolata ai sensi del DPR 138/1998.

**G. dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica**

La tipologia di immobili non richiede il rilascio del certificato.

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

L'amministrazione dello stabile compendiate interpellato in merito alle spese di competenza del bene pignorato, ha fornito la documentazione e le informazioni richieste (*copia in All. 08*); risultano in capo alla sig.ra *\*dato oscurato\** le seguenti rate scadute:

- rate scadute da verbale assemblea 08/06/2022 (saldo esercizio 2021 e totale da versare per il 2022) pari ad euro 5.703,33

Non sono state deliberate spese per opere straordinarie

**I. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.**

Per la determinazione del valore di mercato del bene si ritiene di adottare il criterio di tipo sintetico comparativo, utilizzando il parametro della superficie commerciale<sup>2</sup>, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, illustrate al paragrafo e), dei prezzi praticati in zona per vendite di immobili simili, dei valori di compravendita offerti dai importanti indicatori di mercato<sup>3</sup> (OMI, FIAP, FIMAA, ecc), fatte le dovute considerazioni e proporzioni, la scrivente ritiene appropriato adottare il seguente valore medio unitario di €/mq 740,00, che moltiplicato per la superficie commerciale fornisce il valore di mercato del bene, arrotondato per eccesso è pari a Euro 43.000,00.

**Euro 43.000,00**

**i.1 adeguamenti e correzioni della stima**

1)	per l'assenza della garanzia per vizi del bene ( <i>coeff. deprezzamento 0,05</i> ) con arrotondamento in difetto	€ 2.000,00
2.1)	Oneri economici e professionali inerenti pratica di sanatoria (oltre oneri di legge) abuso non sanabile.	€ 0,00
2.2)	Oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia e catastale ( <i>L'importo per la fiscalizzazione verrà quantificato dall'Amministrazione comunale solo dopo presentazione dell'istanza</i> );	€ 0,00
3)	Adeguamento per vetustà, stato d'uso e di manutenzione ( <i>si è già tenuto conto nel valore di mercato</i> )	€ 0,00

<sup>2</sup> Per il computo della superficie commerciale per immobili residenziali, commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti calcolata ai sensi del DPR 138/1998.

<sup>3</sup> Valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per immobili a destinazione residenziale I sem. 2022 (zona Periferica/Rebaudengo, codice zona D12, box, stato normale € 700,00÷1.050,00; Osservatorio FIAIP, Torino Barriera di Milano, anno 2020, box singoli € 9.300,00÷15.700,00, Torino Borgo Vittoria, anno 2020, box singoli € 10.500,00÷15.500,00.

4)	per stato di possesso	€ 0,00
5)	per Vincoli e oneri giuridici opponibili (contratto di locazione)	€ 0,00
6)	Eventuali spese condominiali insolute	€ 5.703,33

- 00000 -

Ritenuto di aver compiutamente assolto il mandato conferito, si rassegna la presente relazione completa di allegati.

Nichelino, 30/03/2023

L'Esperto

**Allegati:**

1. Documentazione fotografica
2. Titolo di provenienza
3. Documentazione catastale
4. Documentazione ipotecaria
5. Documentazione urbanistico-edilizia
6. Certificato residenza
7. Verifiche locazioni
8. Info condominiali e regolamento di condominio
9. Usi civici negativo
10. Perizia versione anonima
11. Verbale accesso forzoso e comunicazioni Forza Pubblica
12. Verbale consegna chiavi IVG