



# TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**RG n. 1068 / 2019**

da riunione dell'RG n. 166 / 2023

GIUDICE: Dott.ssa N. ALOJ

CTU: architetto M. BONIFANTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**AGGIORNAMENTO 19.07.2024**



Torino, appartamento con autorimessa, strada Del Nobile 91, Complesso "Conca d'Oro" int.13, Palazzina F

PRODEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

Udienza: 18 luglio 2023 ore 11,00 - aula 69, ing.9, sc C, p.1

Consulenza: Marzo - Giugno 2023

**DOTT. ARCH. MASSIMO BONIFANTI**

via dell'Arcivescovado n.9 - **GALLERIA TIRRENA - TORINO**

Tel: 011.19.50.16.16 - cell:347.22.89.335

email: [massimo.bonifanti@hotmail.it](mailto:massimo.bonifanti@hotmail.it)



**SCHEDA RIASSUNTIVA**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO**  
**Sezione II Esecuzione Immobiliare**

R.G.E. n. **1068/2019** - derivante da riunione Rg.166/2023 G.E. dott.ssa N. ALOJ

Procedura Promossa da:

CONTRO

DIRITTO REALE:  
**Piena Proprietà**

Immobili siti in: **Torino, strada Del Nobile n.91** - Unità residenziale con accessori e autorimessa, rientranti nel complesso "Conca d'Oro" Palazzina F.

**Dati Catastali:**

- **Appartamento:** NCEU Fg. **1358**, Particella **69** graffata con la part. **66**, sub.**8**, Zona Censuaria 4, Categoria A/1, Classe 2, Consistenza vani 10, Rendita €. 3.434,44, strada Del Nobile n.91, Piano T-1; già fg.142, partt.296 e 308, sub.8;
- **Area esclusiva esterna:** Porzione d'immobile censita al NCT al Fg. **1358**, part.**69** di mq.552, riferibile all'area di pertinenza esclusiva dell'appartamento sub.8, già C.T fg.142, part.308;
- **Autorimessa:** NCEU Fg. **1358**, Particella **66**, sub.**5**, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq.35, Rendita €. 227,76, strada Del Nobile n.91, Piano T; già fg.142, part.296, sub.5.

**Stato Occupazione:** Immobili occupati dalla proprietà che ne detiene le chiavi

**Stima Immobiliare:**

- Valore di Mercato: Immobile residenziale con pertinenze e autorimessa, LOTTO UNICO: €.**595.000/00**

**ISCRIZIONI:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 24/07/2007, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 10/08/2007, Registro generale 44927, Registro particolare 11766, importo a capitale di €.1.200.000,00, iscrizione Totale per €.2.400.000,00, durata anni 20, gravante su appartamento e terreno + autorimessa di strada del Nobile 91 Torino, in riferimento alla quota di ½ ciascuno, oltre ad altri immobili non pertinenti alla procedura, a favore di |



....., entrambi quali terzi datore di ipoteca; vengono altresì indicati altri soggetti estranei alla procedura.

È presente altro soggetto estraneo alla procedura.

**(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario)**

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 24/07/2007, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 10/08/2007, Registro generale 44928, Registro particolare 11767, importo a capitale di €.700.000,00, iscrizione Totale per €.1.400.000,00, gravante su appartamento e terreno + autorimessa di strada del Nobile 91 Torino, in riferimento alla quota di ½ ciascuno, oltre ad altri immobili non pertinenti alla procedura, a favore di

..... entrambi quali terzi datore di ipoteca; vengono altresì indicati altri soggetti estranei alla procedura.**(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario)**

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 24/12/2009, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 08/06/2010, Registro generale 22170, Registro particolare 4078, importo a capitale di €.900.000,00, iscrizione Totale per €.1.400.000,00, gravante su appartamento e terreno + autorimessa di strada del Nobile 91 Torino. quota di ½ ciascuno, oltre ad altri immobili non pertinenti, a favore di

..... quale soggetto debitore, non datore d'ipoteca; vengono altresì indicati altri soggetti estranei alla procedura.

**(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario)**

#### TRASCRIZIONI:

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** del 28/05/2004, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 25/06/2004, Registro particolare 19403, Registro generale 30923, a favore di ..... :I

riferibile alla quota di ½ di appartamento + autorimessa di strada Del Nobile 91 Torino.



Quadro D: Con atto in data 28/05/2004, il Giudice delegato

ha autorizzato il sequestro conservativo nei confronti di  
, sino alla concorrenza dell'importo di €.7.000.000,00

La trascrizione risulta successiva alla trascrizione dell'atto di donazione in favore di  
(SOGGETTO A2 ESECUTATO), riferibile alla formalità n.ri 18642/29717 del 17/06/2004

**(La trascrizione non verrà cancellata, risultando una formalità non pregiudizievole)**

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 21/10/2019, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 05/12/2019, Registro particolare 36416, Registro generale 50177, a favore di

), oltre altro soggetto estraneo alla procedura, in riferimento ad appartamento e terreno + autorimessa di strada del Nobile 91 Torino, quota di ½ ciascuno, oltre ad altri immobili non pertinenti alla procedura.

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 03/02/2023, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 l'08/03/2023, Registro particolare 7259, Registro generale 9493, a favore di

gravante sugli immobili in Torio, strada Del Nobile 91 (appartamento + pertinenze e autorimessa) per l'intera quota.

**(La trascrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario);**



# TRIBUNALE CIVILE DI TORINO

Sezione II Esecuzioni Immobiliari - CONSULENZA TECNICA CTU

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 1068/2019 - derivante da riunione RG n°166/2023

GIUDICE: Dott.ssa N. ALOJ

## PREMESSA

Il Giudice dott.ssa E. DURETTO, nominava il CTU arch. Massimo BONIFANTI in data **15/03/2023** in riferimento alla causa quivi rubricata; le modalità di giuramento venivano espletate telematicamente in data **26 Marzo 2023**.

## ACCESSO INTERNO AGLI IMMOBILI

Il relatore provvedeva ad inviare le comunicazioni d'invito al sopralluogo in data **21/04/2023**, fissando l'accesso al **18 Maggio 2023 h.9,15**;

- Comunicazione trasmessa con raccomandata R.R. al Tribunale di Torino, Il Sezione Esecuzioni Immobiliari ritirata il 26/03/2023;
- Comunicazione trasmessa con raccomandata R.R. alle residenze dei proprietari (SOGGETTO A1 Esecutato + SOGGETTO A2 Esecutato<sup>1</sup>);
- Nella data indicata, la comproprietà (SOGGETTO A1) risultava disponibile ad effettuare il sopralluogo interno ai locali delle unità immobiliari;
- In data **02/05/2023** il Presidente facente funzioni, ordinava che la procedura Rg.166/2023 venisse riunita con la procedura Rg.1068/2019, assegnandola al Giudice dottoressa N. ALOJ.

## QUESITO

**“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:**

---

(1) SOGGETTO A1,

(2) SOGGETTO A2,



1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
2. fornisca una sommaria descrizione dei beni;
3. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
4. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;
5. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
6. 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;
7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
8. 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; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;
9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;
10. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

## **RISPOSTE AL QUESITO**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

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

#### **UBICAZIONE**

L'analisi fa riferimento ad un appartamento con pertinenze e autorimessa in **Torino, strada del Nobile 91, Complesso edilizio "Conca d'Oro" - Palazzina F.**



La palazzina a tre piani fuori terra con sottotetto e seminterrato, ha accesso dalla strada del Nobile, in area suburbana Collinare Villa della Regina, inserita nel complesso edilizio a tipologia ricorrente, caratterizzato da aree a verde comuni e servizio di portineria.



#### Inquadramento urbano dell'immobile di strada del Nobile 91

La relazione andrà a trattare i seguenti immobili:

- 1) **Appartamento** al piano primo (**verso valle**) e terreno (**verso monte**), definito da quattro camere, cucina abitabile, disimpegno e ripostiglio, due bagni, lavanderia e salone doppio. Due ingressi sul pianerottolo ove sbarca l'impianto ascensore, terrazzo con sottostante locale uso serra/deposito. Unità identificata in ambito condominiale con il n.2;
  - 1.1 **Area esterna ad uso esclusivo**, definita dalla porzione di terreno connessa all'alloggio dalla superficie di **mq. 520** come da atto di provenienza;
  - 1.2 **Locale cantina** al piano seminterrato, accessibile dall'andito d'accesso alla palazzina F, identificato in ambito condominiale con il n.2;
- 2) **Autorimessa** al piano seminterrato, dalle buone dimensioni in grado di ospitare due autovetture accoppiate oltre altro, viene identificata in ambito condominiale con la lettera **D**;

#### DATI CATASTALI

- 1) **Appartamento e cantina**: NCEU Fg. **1358**, Particella **69** e **66**, sub.8, Zona Censuaria 4, Categoria A/1, Classe 2, Consistenza vani 10, Rendita €. 3.434,44, strada Del Nobile n.91, Piano T-1;



- già fg.142, partt.296 e 308, sub.8;

**1.1) Area esterna:** censita al NCT al Fg **1358**, part.**69**, pertinenza esclusiva dell'appartamento sub.8;

- già fg.142, part.308 C.T.

**2) Autorimessa:** NCEU Fg. **1358**, Particella **66**, sub.**5**, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq.35, Rendita €. 227,76, strada Del Nobile n.91, Piano T;

- già fg.142, part.296, sub.5.



**Ingresso da strada del Nobile alla palazzina F del Complesso Conca d'Oro**

### **Rappresentazioni planimetriche catastali**

Le rappresentazioni depositate presso l'Agenzia delle Entrate ex Territorio presentate il **17/12/2021** (autorimessa) e **22/12/2021** (appartamento e accessori), evidenziano una parziale congruenza rappresentativa con lo stato di fatto, con discrepanze riferibili al locale lavanderia indicato "bagno" e l'assenza rappresentativa del locale "serra" sottostante il terrazzo. Le stesse dovranno essere aggiornate (art.29 comma 1 bis L.52/1985);

### **COERENZE**

**1. Appartamento:** vano scala, vano ascensore, alloggio 1 del piano e area di proprietà esclusiva sui restanti lati;

**1.1 Area esterna:** mappale 74 del fg.1358 (già mappale 305 del fg.142) - terreno di proprietà esclusiva alloggio n.1 del piano, alloggio n.2, area condominiale LOTTO E e LOTTO I;





**1.2 Locale cantina:** cantina 3, cantina 1, corridoio comune e disimpegno comune;

**2. Autorimessa:** disimpegno comune, autorimessa C e sottosuolo area uso esclusivo.



**Identificazione dello stabile in ambito urbano**

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

**fornisca una sommaria descrizione dei beni;**

**GENERALITA' – INSERIMENTO URBANISTICO**



Ambito suburbano periferico (MICROZONA 24 Collina) dal carattere storico artistico, si caratterizza a livello morfologico per l'elevata qualità ambientale e per la presenza di tipologie edilizie non intensive, con prevalenza di ville e villini.

La collina di Torino ha avuto e ha mantenuto nel tempo caratteri alternativi e contrapposti rispetto alla città. Dalla "Montagna" seicentesca con ville, vigne produttive e luoghi di delizia, divenuta "villeggiatura", prima per i nobili e la corte e poi per la borghesia tra il XVIII e il XIX secolo, risulta oggi più strettamente connessa con la città e sede di residenza stabile, secondo un processo innescato con l'espansione di Torino del XX secolo.

L'area si caratterizza fortemente da una vasta area verde su cui risultano emergenti poli religiosi e una serie di edifici residenziali spesso circondati da parchi.

Le arterie ad alto scorrimento sono i corsi Casale e Moncalieri con la strada verso Cavoretto, del Fioccardo e del Traforo del Pino.



### Ingresso carraio e pedonale alla Palazzina F int.13

#### SERVIZI

farmacie	(nella media)
verde attrezzato	(nella media)
supermercato	(nella media)



#### COLLEGAMENTI

tangenziale	(nella media)
autobus	(nella media)

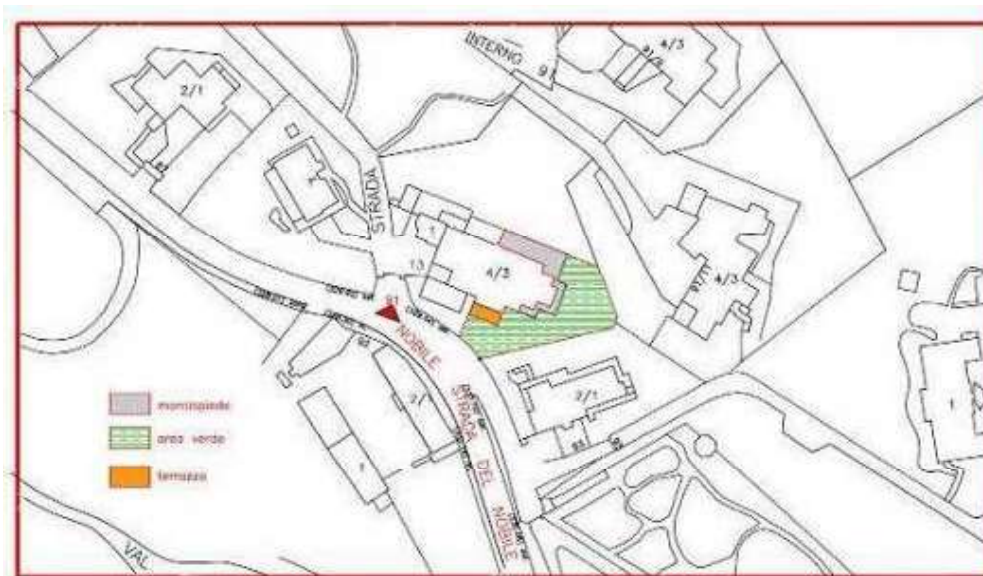
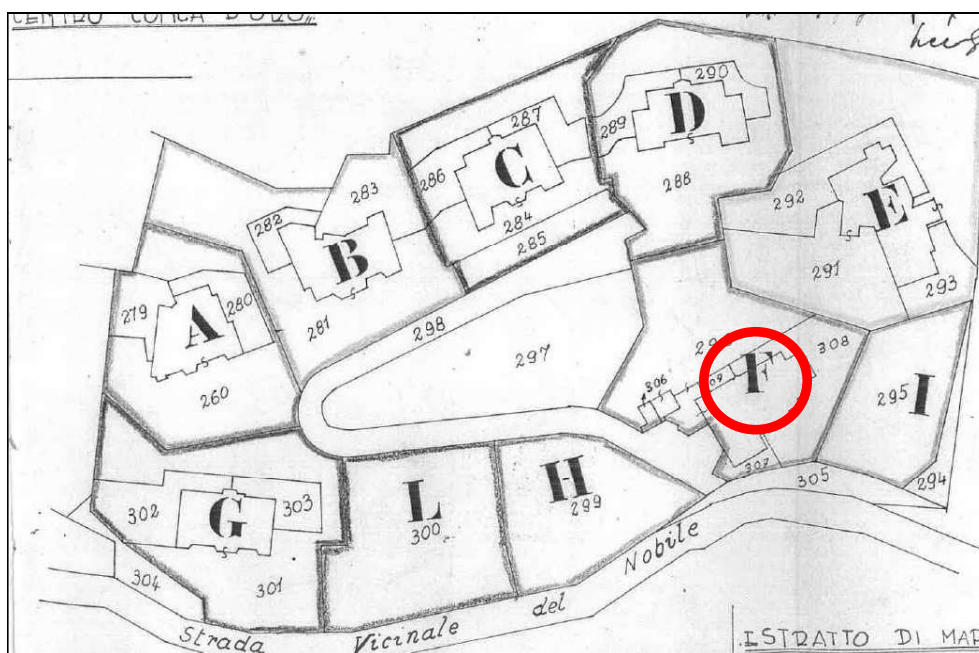


#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	(nella media)	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	(nella media)	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	(nella media)	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	(nella media)	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	(da migliorare)	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	(da migliorare)	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	(nella media)	★★★★★☆☆☆☆☆

Il fabbricato si presenta in stato conservativo **“discreto- sufficiente”** esprimendo un’architettura integrata al contesto circostante. Risultano da programmare interventi esterni sui frontalini e nei sotto balconi.



Identificazione della palazzina “F” interna al Complesso Conca d’Oro



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Le finiture della palazzina ed i materiali in opera risultano riconducibili al periodo realizzativo. Il Complesso unitario dispone di servizio di portineria attestato c/o l'accesso di strada del Nobile.

Durante il sopralluogo è stato possibile ravvisare la presenza d'alcune specificità utili da riferire ai fini della valutazione economica:

- Le pavimentazioni interne sono in legno nelle camere e nel grande salone, marmo nel disimpegno e ceramica nei servizi – stato conservativo **discreto/sufficiente**;
- I serramenti appaiono alla vista originali con vetro singolo;
- L'appartamento dispone di due ingressi autonomi;
- Il locale cantina non è risultato visitabile per mancanza delle chiavi; viene correttamente identificato dagli atti, dal sopralluogo e dalla planimetria catastale;
- I servizi igienici dispongono d'accessori standard;
- L'appartamento dispone di connessione con l'area esterna ad uso esclusivo dalle generose dimensioni; dalla stessa sarà anche possibile accedere al sottostante locale al terrazzo adibito a serra. Il locale non risulta inserito nelle planimetrie catastali;
- Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzazione individuale;
- L'impianto elettrico interno non dispone delle certificazioni di legge;

– Da indagini assunte, non veniva rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE ora APE) di cui al d.lgs.192/2005 - direttiva 2002/91CE – obbligatorio in allegato alle compravendite ed alle locazioni immobiliari dal **01/10/2009**;



**Aree esterne all'appartamento con accesso al locale serra sotto il terrazzo**



<b>Copertura:</b> a falde	(nella media)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>Strutture verticali:</b> miste in c.a. e muratura	(nella media)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>Solai:</b> misti in latero cemento (interni)	(nella media)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<u>Delle Componenti edilizie:</u>		
<b>Infissi esterni:</b>	(da migliorare)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>Infissi interni:</b>	(nella media)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>Pavimentazione:</b> legno e ceramica	(nella media)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>Rivestimento interno:</b> le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, servizio igienico con piastrelle ceramica	(da migliorare)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>Rivestimento esterno:</b> le facciate sono trattate in paramano	(nella media)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>Scala:</b> è interna, con alzate e pedate rivestite in marmo	(nella media)	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (alloggio + pertinenze)**

INDICAZIONI	PERCENTUALE DI CALCOLO
• Superficie coperta abitativa lorda mq.195,40	% assunta 100% = mq. 195,40
• Superficie terrazzo mq.21,37	% assunta 25% = mq. 5,34
• Superficie locale cantina mq.4,20	% assunta 15% = mq. 0,63
• Superficie "serra" sotto terrazzo mq.21,37	% assunta 10% = mq. 2,13
• Area esterna esclusiva mq.520	% assunta 5% = mq. 26,00

La superficie commerciale dell'unità immobiliare abitativa sarà pari a mq.229,50 (ovvero mq.**230**)

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE (Autorimessa)**

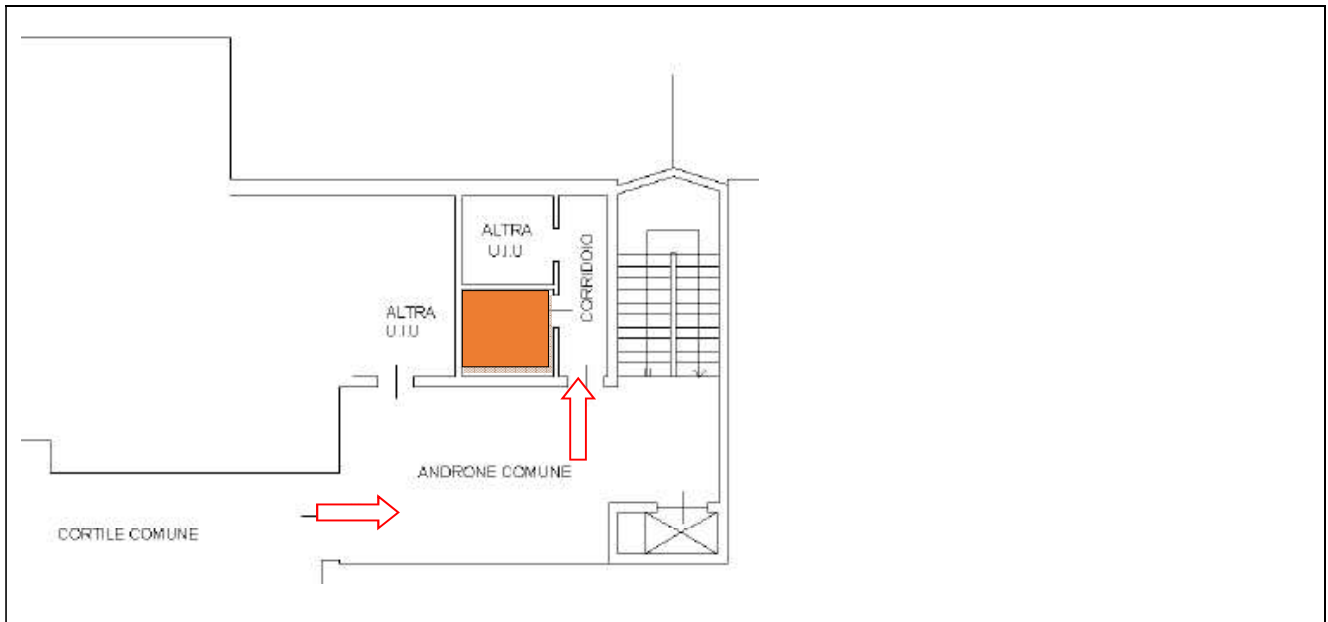
INDICAZIONI	PERCENTUALE DI CALCOLO
• Superficie interna mq.32,89	% assunta 100% = mq. 32,89

La superficie commerciale dell'unità immobiliare sarà pari a mq.32,89 (ovvero mq.**33**)

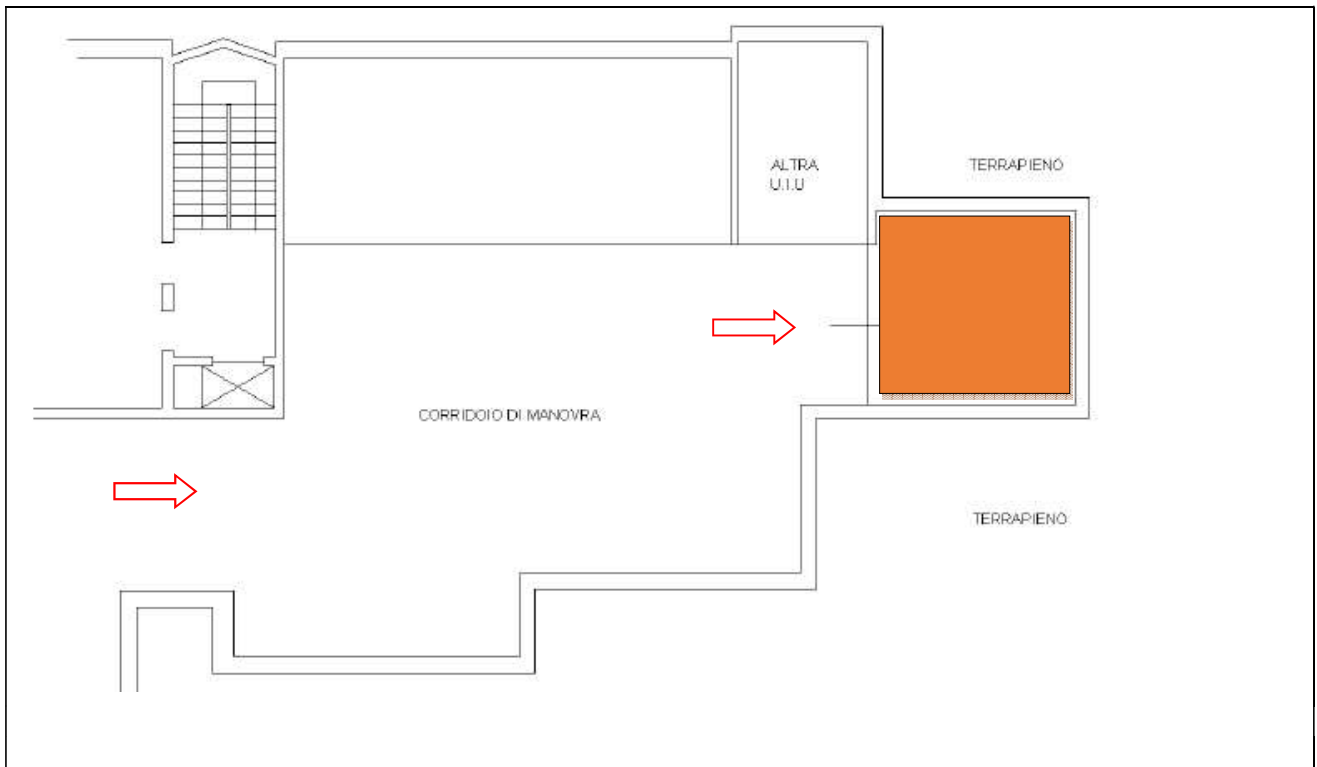


**Planimetria appartamento**





### Identificazione locale cantina



### Planimetria autorimessa

- Valore di Mercato degli immobili LOTTO UNICO (**appartamento con pertinenze + autorimessa**) nello stato di fatto e diritto rinvenuto e descritto è di **€.595.000,00** - Data della valutazione: **18/06/2023**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO



accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

Le unità oggetto di pignoramento sono occupate dalla proprietà che ne detiene le chiavi.

**Dati proprietà:**

#### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

Sulla base della Certificazione notarile ai sensi della L.N.302/1998, allegata alla procedura, venivano ravvisati i "**Diritti Reali**":

- **IPOTECA VOLONTARIA del 30/07/2003**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 06/08/2003, Registro generale 39957, Registro particolare 8199, importo di €.1.666.366,69, iscrizione Totale per €.1.900.000,00, a garanzia di crediti derivanti da facilitazioni creditizie, gravante su appartamento e terreno + autorimessa di strada del Nobile 91 Torino (intera quota), oltre altri immobili non pertinenti alla procedura, a favore di

, quota di 1/2 ciascuno degli immobili in proprietà quivi trattati.

Nell'iscrizione vengono indicati altri immobili estranei alla procedura.

In riferimento all'iscrizione venivano indicati gli annotamenti:

- annotazione n.ri 2550/14411 del 07/04/2005, per restrizione di beni;
- annotazione n.ri 4768/27697 del 28/05/2007, per restrizione di beni;
- annotazione n.ri 1590/12384 del 28/04/2015, per restrizione di beni.





**(L'iscrizione verrà cancellata, successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario)**

- **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** del 28/05/2004, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 25/06/2004, Registro particolare 19403, Registro generale 30923, a favore di

, riferibile alla quota di ½ di appartamento + autorimessa di strada Del Nobile 91 Torino.

Quadro D: Con atto in data 28/05/2004, il Giudice delegato

, ha autorizzato il sequestro conservativo nei confronti di , sino alla concorrenza dell'importo di €.7.000.000,00.

La trascrizione risulta successiva alla trascrizione dell'atto di donazione in favore di

**(La trascrizione non verrà cancellata, risultando una formalità non pregiudizievole)**

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 24/07/2007, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 10/08/2007, Registro generale 44927, Registro particolare 11766, importo a capitale di €.1.200.000,00, iscrizione Totale per €.2.400.000,00, durata anni 20, gravante su appartamento e terreno + autorimessa di strada del Nobile 91 Torino, in riferimento alla quota di ½ ciascuno, oltre ad altri immobili non pertinenti alla procedura, a favore di

), entrambi quali terzi datore di ipoteca; vengono altresì indicati altri soggetti estranei alla procedura.

È presente altro soggetto estraneo alla procedura.

**(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario)**



- **IPOTECA VOLONTARIA** del 24/07/2007, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 10/08/2007, Registro generale 44928, Registro particolare 11767, importo a capitale di €.700.000,00, iscrizione Totale per €.1.400.000,00, gravante su appartamento e terreno + autorimessa di strada del Nobile 91 Torino, in riferimento alla quota di ½ ciascuno, oltre ad altri immobili non pertinenti alla procedura, a favore di

....., entrambi quali terzi datore di ipoteca; vengono altresì indicati altri soggetti estranei alla procedura.

**(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario)**

- **IPOTECA VOLONTARIA** del 24/12/2009, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 1 del 08/06/2010, Registro generale 22170, Registro particolare 4078, importo a capitale di €.900.000,00, iscrizione Totale per €.1.400.000,00, gravante su appartamento e terreno + autorimessa di strada del Nobile 91 Torino, quota di ½ ciascuno, oltre ad altri immobili non pertinenti, a favore di |

....., entrambi quali terzi datore di ipoteca e

..... quale soggetto debitore, non datore d'ipoteca; vengono altresì indicati altri soggetti estranei alla procedura.

**(L'iscrizione verrà cancellata successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario)**

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 21/10/2019, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 05/12/2019, Registro particolare 36416, Registro generale 50177, a favore di



, oltre altro soggetto estraneo alla procedura, in riferimento ad appartamento e terreno + autorimessa di strada del Nobile 91 Torino, quota di ½ ciascuno, oltre ad altri immobili non pertinenti alla procedura.

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 03/02/2023, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 1 il 08/03/2023, Registro particolare 7259, Registro generale 9493, a favore di

, gravante sugli immobili in Torino, strada Del Nobile 91 (appartamento + autorimessa) per l'intera quota.

Sez. D: La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel Quadro B.

**(Le trascrizioni dei pignoramenti verranno cancellate successivamente alle disposizioni di vendita a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario);**

## **DIRITTI REALI**

- Con riferimento alle unità trattate (Appartamento con accessori e autorimessa), attestate nell'impianto di strada del Nobile 91 Torino, Complesso Conca d'Oro, Int.13 - LOTTO F, veniva rinvenuto il Regolamento di Condominio statuito con atto notaio PICCO G.B. del 10/06/1965, registrazione in Torino del 25/06/1965, n.13633, repertorio 26857.

- L'uso e l'amministrazione dei beni in comune a tutti o parte dei lotti derivanti dalla lottizzazione del comprensorio, verrà ricondotta all'atto rogito notaio PICCO del 29/08/1963, rep.20742.

Altresì venivano richiamati integralmente gli atti riconducibili al sito statuiti dal notaio PICCO il 09/03/1962, reg.ne in Torino del 12/03/1962, n.23744 e 25/07/1962, reg.ne in pari data al n.2238;

-L'impianto urbano rientra nei disposti ex lege 1497/1939 ora Testo Unico, D.lgs. 42/2004 in relazione alla presenza del vincolo paesaggistico nell'area collinare torinese.

-Il richiamato Regolamento di Condominio riferibile alla Palazzina 13 evidenzia in particolare:

**ART.2 PROPRIETA' PARTICOLARI**



Le porzioni di terreni di cui ai mappali:

.....

308 (mq.520 di superficie catastale)

Costituiscono proprietà particolare esclusiva di competenza delle unità locative del piano terreno quali saranno indicate negli atti di vendita frazionata.

..... In correlazione all'atto di sottomissione stipulato nei confronti della Città di Torino (atto PICCO del 25/07/1962) le porzioni di terreno suddette, nel godimento esclusivo che compete ai singoli titolari delle unità immobiliari assegnatarie, potranno essere alberate e dotate con pertinenze di comodo ed ornato purché in armonia architettonica e confacenti alla signorilità sia del complesso residenziale che della palazzina condominiale. Nelle piantagioni si dovrà osservare:

-la distanza di metri quattro, verso i muri perimetrali della casa essendo libera e in deroga alle distanze legali la piantagione con alberi di alto fusto lungo le divisorie fra le proprietà particolari e quelle condominiali.

- il terreno di pertinenza dovrà essere mantenuto a verde a spese totali del "condominio" che ne ha la proprietà e l'uso esclusivo

#### ART.16 NORME AGGIUNTIVE

.....Sono tassativamente vietati i circoli politici, case di pegno, gabinetti di cure o ambulatori e studi medici qualsiasi industria e attività commerciale anche se non rumorosa ed in genere qualsivoglia altro purché possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene e al decoro dell'edificio o precipuamente dal carattere di assoluta signorilità preconstituita sia per il condominio che per il "Centro residenziale": da valere tali divieti come vere e proprie servitù a favore e contro tutte le unità immobiliari sia del condominio che del centro stesso.

.....per le tende, richiamata la norma generale preconstituita con l'atto PICCO del 29/08/1963, qui si statuisce: i condomini sono obbligati ad accordarsi, tramite l'assemblea del condominio, sentito il parere dell'ingegnere progettista della casa sulla forma e colore delle tende medesime, in modo che le tende siano decorose ed uniformi per tutti.

#### ART.17 RISCALDAMENTO



I condomini sono obbligati ad usare il riscaldamento centrale del gruppo di condomini già precisato sopra.

.....È facoltà di ogni condomino, qualora tenesse vuoto un alloggio per l'intero periodo del riscaldamento, con distacco (fatto a sue spese) dei radiatori, di pagare la quota di riscaldamento stabilita dalla legge o dalle consuetudini.

#### ART.18 NORMA FINALE

Per quanto non previsto dal presente regolamento di condominio e per quanto non stabilito in particolare con l'atto di regolamentazione rogito notaio PICCO del 29/08/1963, si fa esplicito rinvio alle norme del C.C ed alle leggi speciali in materia di condominio.

**- Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli verranno attivate dalla procedura e poste contabilmente a carico dell'aggiudicatario.**

1) Per cancellazione dell'Ipoteca volontaria del 30/07/2003

- Tassa Ipotecaria €. **35,00**

2) Per cancellazione dell'Ipoteca volontaria del 24/07/2007

- Tassa Ipotecaria €. **35,00**

3) Per cancellazione dell'Ipoteca volontaria del 24/07/2007

- Tassa Ipotecaria €. **35,00**

4) Per cancellazione dell'Ipoteca volontaria del 24/12/2009

- Tassa Ipotecaria €. **35,00**

5) Per cancellazione n.1 Pignoramento immobiliare del 21/10/2019

- Imposta ipotecaria €.**200,00**

- Imposta di bollo €. **59,00**

- Tassa ipotecaria €. **35,00**

6) Per cancellazione n.1 Pignoramento immobiliare del 03/02/2023

- Imposta ipotecaria €.**200,00**

- Imposta di bollo €. **59,00**

- Tassa ipotecaria €. **35,00**

---

**TOTALE: €.728,00**



L'importo complessivo delle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato nominato per la vendita.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

- Le unità immobiliari (appartamento + autorimessa) rientrano nel richiamato complesso Conca D'ORO la cui gestione veniva affidata all'amministratore pro tempore (2)

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzazione con termo valvole di regolazione.

**Sul punto spese l'amministratore riferisce:** la situazione debitoria ammonta a €. 5.772,48 (€.3.649,76 per riscaldamento 2022/23 + €.434,44 x potatura alberi + €.1.688,28 condominio)

Evidenziava che sono in corso i riconteggi delle ultime tre gestioni riscaldamento. Tali riconteggi, una volta terminati da parte della Ditta incaricata, dovranno essere oggetto di futura approvazione da parte dell'assemblea condominiale con possibile aggravio di costi per i condomini.

- Preventivo spese condominio anno 2022: €. 4.778
- Preventivo spese riscaldamento stagione 2022/23: €.1.442,39 (appartamento non utilizzato)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**indichi i proprietari dei beni alla data di 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;**

PROPRIETA'

Le unità (appartamento con pertinenze + autorimessa) appartengono ai SOGGETTI A1 + A2 Esecutati - quota 1/2 ciascuno, in relazione alle seguenti provenienze:

- A1 \_\_\_\_\_ (SOGGETTO A2 Esecutato), la quota di 1/2 delle unità, perveniva in data 16/06/2004, in forza di atto di donazione notaio MARIATTI G. di Chieri, rep.32257, da

\_\_\_\_\_



), trascrizione in

Conservatoria RR II di Torino 1 in data 17/06/2004, R. particolare 18642, R. generale 29717.

**(Copia integrale dell'atto d'acquisto viene allegata su supporto informatico PDF).**

- A l , perveniva per

acquisto in data 12/11/1993, t

atto notaio TOMASELLI G. di

Torino, rep.27021/11916, da

, registrazione in Torino del 02/12/1993 n.024511, trascrizione in

Conservatoria RR II di To 1 del 01/11/1993, Registro particolare 17965, Registro generale 27062

**(Copia integrale dell'atto d'acquisto viene allegata su supporto informatico PDF).**

**– Titolo antecedente al ventennio dai trascritti pignoramenti del 05/12/2019 e 08/03/2023**

Precedentemente (SOGGETTO C) diveniva proprietaria per

successione del marito deceduto 08/10/1986, testamento

olografo del 14/12/1981, pubblicazione a rogito notaio A. CARONGIU MASCHIO del 30/10/1986,

registrazione a Rivarolo C.se del 14/11/1986 n.970, nel quale veniva nominato la consorte erede universale. Denuncia di Successione registrata U.R di TO il 08/04/1987 n.37 vol.5959.

Al SOGGETTO C1 le unità pervennero con atto G. B. PICCO il 29/12/1965, rep.28687,

registrazione in Torino del 18/01/1966 n.1306, trascrizione in Conservatoria RR II il 28/01/1966

n.ri 3384/2578. – atto al quale occorrerà far riferimento per quanto contenuto.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

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

L'analisi sui documenti veniva completata con l'Accesso agli Atti Città di Torino evidenziando:

La costruzione dell'edificio compendiate i locali trattati, risulta iniziata anteriormente al 01/09/1967.

La ricerca delle pratiche pertinenti al **Complesso Conca D'oro** - Palazzina F - evidenziava:

–Licenza edilizia, prot.1963/1/11094 del 307/1963, provvedimento n.2895 del 15/11/1963;

L'appartamento in questione dispone di:



-PRATICA DI CONDONO EDILIZIO prot. n. 86/11/53566 del 29 settembre 1986 art. 31 con versamento oblazione, sesto comma 'art. 35 n. 233 del 29 settembre 1986, c/o Ufficio Postale di Torino, Succursale n. 15 in allegato al rogito Notaio Tomaselli del 12 novembre 1993.

La pratica è riferibile alla richiesta di sanatoria d'opere interne all'appartamento (art.48 L. N.47/1985) e del locale "serra" sottostante il terrazzo. Si riscontra la mancanza di definizione dell'iter considerato carente della variazione Catastale e del parere della Regione Piemonte / Soprintendenza per la presenza del vincolo paesaggistico ex lege 1497/1939.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

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

### 8.1. CONFORMITÀ Catastale

Normativa di riferimento: DL 50/2017(art.29, comma 1bis, L52/1985)

In relazione alle confrontanze tra il rilievo e la Planimetria Catastale, depositata c/o l'Agenzia delle Entrate ex Territorio (NCEU), venivano registrate alcune difformità interne da regolarizzare.

Per l'aggiornamento venivano indicati oneri professionali per rilievo €.**970** e pratica DOCFA €.**1.800,00** oltre diritti per €.**50,00**, iva e C.P. su onorari - Spese forfettarie al 15% oltre oneri.

### 8.2. CONFORMITÀ Urbanistica

In relazione all'iter urbanistico sopra evidenziato, occorrerà procedere con le regolarizzazioni richieste, ipotizzando la "possibile" revisione pratica di Condono la cui oblazione risulta versata.

L'ottenimento del N.O da parte di Soprintendenza e/o Regione Piemonte per la presenza del vincolo, è certamente la parte amministrativa maggiormente articolata da dover istruire.

L'iter catastale di completamento, ancorché articolato appare maggiormente codificato.

S'evidenziano ulteriori difformità interne all'appartamento, per una rappresentazione degli spazi sopraggiunta dopo la richiesta di Condono. In esterno la scala d'accesso al locale "serra", risulta modificata rispetto alla rappresentazione riportata nel richiamato Condono.

Segnalando le possibili tolleranze edilizie al 2%, di cui al TESTO Unico, art.34 D.P.R 380/2001, si ritiene al netto di quanto potrà essere concordato con l'UTC, sovrano nelle indicazioni procedurali,



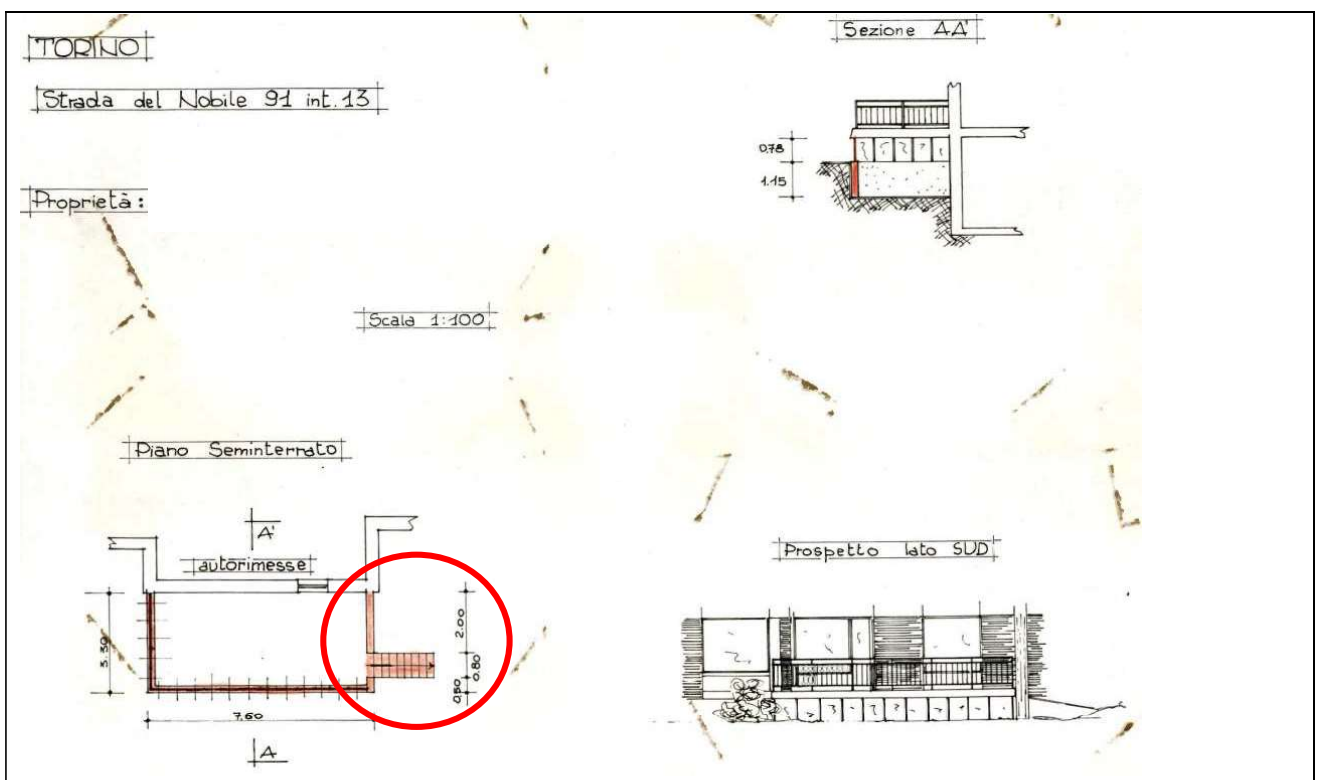


che le modifiche distributive interne potranno essere gestite, tramite procedura di Sanatoria CILA art.37 ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i;

- L'ammenda veniva commisurata in €.1.000 oltre diritti e oneri professionali per opere interne.
- Gli oneri professionali per l'ipotizzabile gestione della pratica di Condonò (**da verificare con l'UTC se ancor ammissibile**), venivano quantificati in €.8.500 oltre diritti e oneri di legge – Spese forfettizzate al 15% oltre oneri;
- Gli oneri professionali per la definitiva CILA in Sanatoria Opere interne, venivano quantificati in €.5.500 oltre iva e CP – Spese forfettizzate al 15% oltre oneri;
- Per le opere esterne d'ingresso alla serra (scala e balaustra in ferro), difformi dalla rappresentazione di Condonò, in relazione al vincolo paesaggistico, occorrerà stabilire con gli enti preposti all'istruttoria (Regione Piemonte/Soprintendenza e P.A) se tale variazione possa essere accettata, ovvero inserita quale variante alla pratica già statuita. Diversamente, occorrerà rifarsi alla rappresentazione stato di fatto anno 1986.

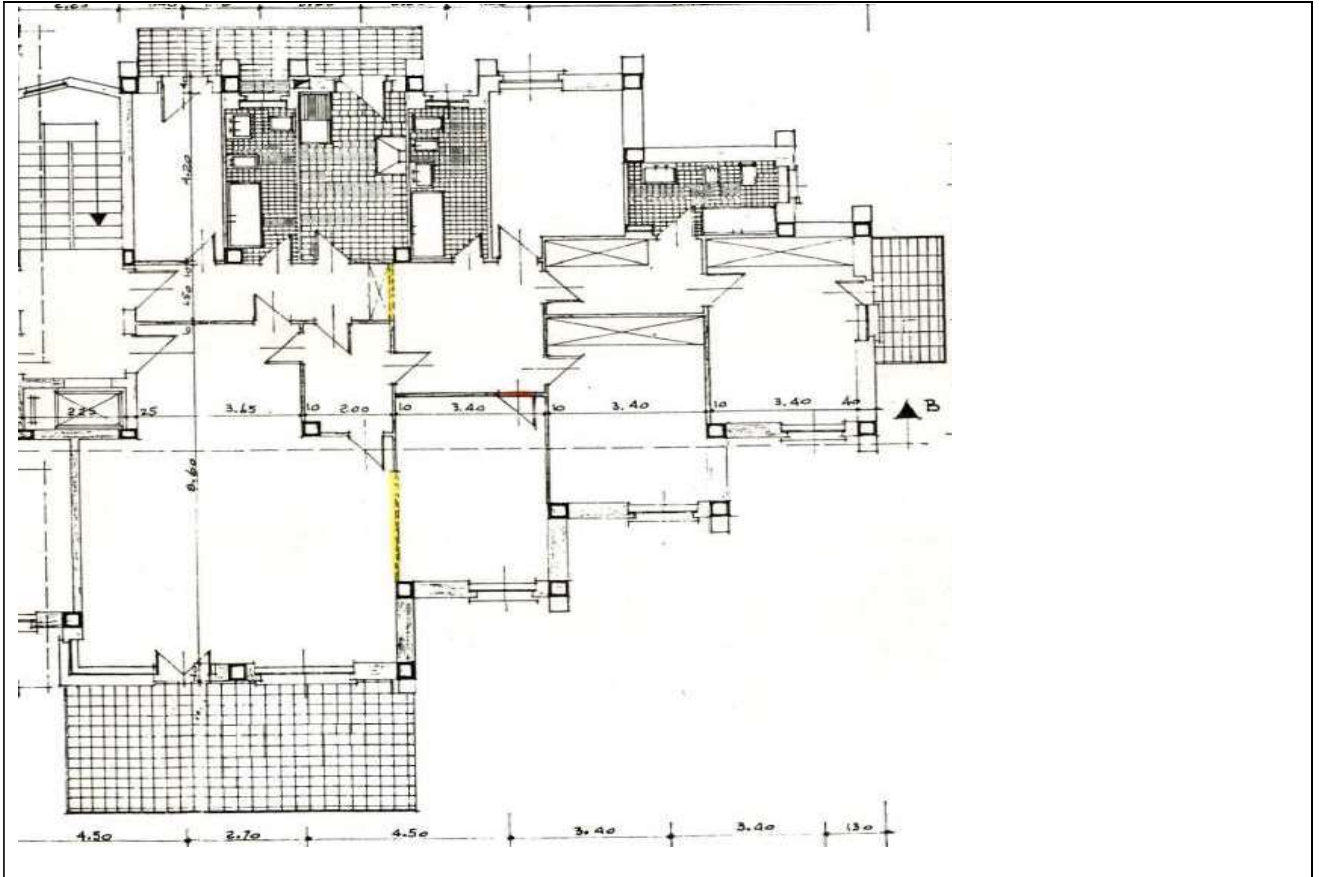
Nel caso in cui la pratica di Condonò non potesse essere riassunta, occorrerà ripresentare nuova istanza seguendo le attuali norme.

A maggior chiarezza venivano riportate le tavole grafiche pertinenti.



Rappresentazioni progettuali pertinenti alla “serra” cfr. Condonò Edilizio 1986





Rappresentazioni pertinenti alle modifiche interne cfr. Condo Edilizio 1986

### Agibilità - Abitabilità dei locali

Il disposto d'agibilità/abitabilità riferibile alla palazzina n.13, evidenzia:

- prot.1965/2/140020 del 15/02/1965 con provvedimento n.654 del 01/06/1965;

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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

### VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

Le valutazioni economiche che verranno espresse, tengono conto del fatto che le unità (appartamento + autorimessa) sono **“occupate dal soggetto proprietario esecutato”**

I valori finali fanno riferimento alle indicazioni del mercato immobiliare zonale.

### SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, sottolineando che attualmente l'offerta sul mercato zonale, rispetto alla domanda d'immobili simili o assimilabili, risulta in progressiva crescita anche in conseguenza al perdurare della crisi del comparto, alle difficoltà d'accesso al credito, all'incremento dei valori dei mutui e in relazione all'identificazione **Catastale A1 (abitazione signorile)** con versamento IMU anche se prima casa.




Veniva ritenuto opportuno ricavare tale valore nel seguente modo:

- PER VIA SINTETICA, seguendo la stima per coefficienti di merito, sulla base dei prezzi correnti nella zona, applicando correttivi riferibili all'ubicazione e panoramicità, differente tipo di costruzione, grado di vetustà e d'obsolescenza tecnologica e funzionale.



Nello sviluppo del conteggio, veniva applicato un criterio di stima **sintetico - comparativo**, assumendo un prezzo unitario desunto da richieste di mercato, indagini presso mediatori e consultazione in rete dei canali immobiliari a maggior penetrazione, il tutto commisurato con le quotazioni delle Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare) delle quali si offrono specifiche indicazioni.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
<b>Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2</b> Provincia: TORINO Comune: TORINO Fascia/zona: Suburbana/COLLINARE VILLA DELLA REGINA Codice zona: E1 Microzona: 24 Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2300	L	5,6	8,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	2250	3100	L	8,4	12,6	L
Abitazioni signorili	Normale	1700	2500	L	6,4	9,6	L
Box	Normale	900	1350	L	4	6	L
Posti auto coperti	Normale	660	990	L	3,5	5,2	L
Posti auto scoperti	Normale	570	860	L	3	4,4	L
Ville e Villini	Ottimo	2400	3600	L	7,7	11,6	L
Ville e Villini	Normale	1500	2200	L	5,1	7,6	L

**Quotazioni Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate**

**DATI COMPARATIVI RINVENUTI DALL'ANALISI – Rilevamento 20/03/2023**

- **Comparativo 1**

Appartamento n.5 locali, str.Del Nobile 37, P1, mq.195, n.3 bagni, riscaldamento centralizzato con termo valvole, Cat Catastale A1, €.580.000 – box auto €30.000 – Rif. - €2.978/ mq + box;

- **Comparativo 2**

Appartamento n.5 locali, str. Del Nobile 91, P1, mq.220, n.3 bagni, giardino di proprietà esclusiva di mq.130, Cat Catastale A1, €645.000 – box auto €35.000 – Rif. - €2.931/ mq + box;

- **Comparativo 3**

Appartamento n.5 locali, str. Del Nobile 73, P terra, mq.195, n.3 bagni, disposto su due livelli, ristrutturato, palazzina con ascensore con box auto doppio, €680.000 – Rif. - €2.893/ mq (box compreso);

- **Comparativo 4**

Appartamento n.6 locali, str. Del Nobile c/o piazza Adua, P terra, mq.175, n.2 bagni, da ristrutturare, palazzina senza ascensore, €460.000 – box auto di mq.125 €60.000 – Rif. - €2.628/ mq + box;

- **Comparativo 5**

Appartamento n.4 locali, viale Curreno, P1, mq.245, n.3 bagni, da ristrutturare, Cat Catastale A1, n.2 box auto, €645.000 – Rif. - €2.632/ mq (box compreso);

- **Comparativo 6**

Appartamento n.5 locali, str. Del Nobile 91, P3 con ascensore, mq.230, n.3 bagni, terrazzo, Cat. Catastale A1, €660.000 con box auto doppio – Rif. - €2.869/ mq.

– STIMA PER VIA SINTETICA E PER COEFFICIENTI DI MERITO

Sulla base delle informazioni assunte e tecnicamente attendibili, veniva rilevato che il prezzo di mercato, riferito al metro quadrato commerciale, per immobili con caratteristiche intrinseche assimilabili (**Residenziali – signorili Cat. A/1**), risulta variabile tra €1.700,00 e €2.900,00 =

In relazione alla tipologia costruttiva, veniva assunto il valore di **€2.600,00/mq** da applicare all'analisi:

Tenendo come base il valore individuato, venivano eseguite le seguenti comparazioni:

1. Valore di posizione;
2. Grado di obsolescenza tecnologica e funzionale;
3. Caratteristiche costruttive e qualitative;



4. Epoca della costruzione e grado di vetustà;
5. Livello di piano del compendio stimato e tipologia.

Sulla base di tali differenziazioni venivano determinati i coefficienti di merito da moltiplicarsi per il prezzo di mercato individuato.

Per l'autorimessa in Cat. C/6, venivano registrati valori da €.1.000 a €.1.350

In relazione all'ubicazione della stessa ed alla comoda accessibilità veniva assunto un valore di riferimento di **€.1.100,00/mq.**

In relazione alla collocazione degli immobili, si ritiene di poter presentare un LOTTO UNICO.

### **Attribuzione dei coefficienti**

Per zona con caratteristiche medie d'inquinamento acustico e atmosferico (**zona sub urbana collinare**) caratterizzata da immobili di costruzione coeva /coefficiente: **1,05**;

- Per obsolescenza tecnologica e funzionale: impianti da aggiornare, privi delle certificazioni di legge /coefficiente: **0,90**;
- Per caratteristiche generali costruttive e qualitative - stato conservativo complessivamente **"discreto / sufficiente"** /coefficiente: **1,00**;
- Per vetustà generale dell'impianto: strutture **"sufficientemente mantenute"** /coeff.te: **0,95**;
- Per livello e tipologia: appartamento ben disimpegnato, con grande area estera, ascensore, palazzina prossima alla strada, autorimessa facilmente accessibile /coeff.: **1,10**;

Sulla base di tali coefficienti, il più probabile valore di mercato dei beni da stimare, riferito al metro quadro dei beni stessi, veniva determinato in:

<b>Impianto urbano Appartamento + accessori</b>						
<b>Parametri di confronto</b>		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative	4. Vetustà immobile	5.Composizione tipologia
Coefficienti desunti dall'analisi		1,05	0,9	1	0,95	1,1
Valore di riferimento	€ <b>2.600,00</b>					
Superficie unità immobiliare mq.	<b>230</b>					<b>valori</b>
Valore preliminare €/mq	€ 2.567,57					€ 590.539,95
<b>Valore definitivo con arrotondamenti</b>	€					<b>590.000,00</b>

<b>Impianto Autorimessa</b>						
<b>Parametri di confronto</b>		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative	4. Vetustà immobile	5.Composizione tipologia



Coefficienti desunti dall'analisi		1,05	0,9	1	0,95	1,1
Valore di riferimento	€ <b>1.100,00</b>					
Superficie unità immobiliare mq.	<b>33</b>					<b>valori</b>
Valore preliminare €/mq	€ 1.086,28					€ 35.847,16
<b>Valore definitivo con arrotondamenti</b>	€					<b>36.000,00</b>

<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO</b>
----------------------------------

<b>626.000,00</b>
-------------------

- **Valore di mercato “LOTTO UNICO” con arrotondamenti = €.626.000/00 (seicento ventiseimila).**

La valutazione s'intende a corpo e non a misura – anche se numericamente espressa – con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni attive e passive nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico nel quale l'immobile veniva rinvenuto e descritto.

- In relazione al richiamato “**Valore di mercato in assenza di garanzia per vizi**”, facendo seguito al sopralluogo ed alle analisi documentali, veniva applicato un abbattimento del valore del **5%** determinato dal trasferimento del bene in assenza di rogito notarile.

Il definitivo valore di mercato del bene analizzato verrà così ottenuto:

<b>Abbattimenti dei valori di mercato LOTTO UNICO (Appartamento + accessori e autorimessa)</b>						
Valore di riferimento						626.000,00 €
Valore d'abbattimento	0,05					€ 31.300,00
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi						€ 574.700,00
<b>TOTALE VALORE LOTTO UNICO</b>						<b>595.000,00</b>

- **Valore di mercato (con abbattimenti e arrotondamenti) = €.595.000/00**

Le economie generali, indicate nelle circostanze ricorrenti, richiamate nei singoli paragrafi, vanno intese comprese nel predetto calcolo.

## 10. IMMAGINI INTERNE ED ESTERNE

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



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RG 1068/2019





I due ingressi all'abitazione



Area esterna con identificazione del locale "serra" nel sotto terrazzo







**Il locale “serra” sottostante il terrazzo (ingresso dall’area giardino)**







Il locale "serra" sottostante il terrazzo – vista interna









Identificazione del locale cantina





## Il locale autorimessa

### ELENCO ALLEGATI

- N.2 ATTI di ACQUISTO;
- REGOLAMENTO CONDOMINIO PALAZZINA F
- PLANIMETRIE STATO DI FATTO;
- IMMAGINI PDF;
- CTU SENZA NOMINATIVI;
- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CTU;
- SCHEDE RIASSUNTIVE.

Ritenendo d'aver risposto alla totalità dei quesiti, la presente relazione viene considerata conclusa.

IL CTU

Torino li, 15 Giugno 2023 (rev.19.07.2023)

Massimo Bonifanti Architetto

