



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RG n. 393 / 2022

GIUDICE: Dott.ssa M. BARSOTTI

CTU: architetto M. BONIFANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Comune di Condove (TO) Str.Condove - Mocchie, B.ta Ceretto, unità residenziale con autorimessa, civico 20

PRODEDURA PROMOSSA DA: **MARATHON SPV S.r.l.**

DEBITORE: **CARASTRO (cognome) Giuseppe (nome)**

Udienza: **10/03/2023 h.11.30 aula 68**

Consulenza: **Novembre 022 - Febbraio 023**

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



SCHEDA RIASSUNTIVA
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
Sezione II Esecuzione Immobiliare

R.G.E. n. **393/2022** G.E. dott.ssa M. BARSOTTI

Procedura Promossa da: **MARATHON SPV S.r.l.**

CONTRO
CARASTRO (cognome) **Giuseppe** (nome)

DIRITTO REALE:
Piena Proprietà

Immobili siti in: **Condove (TO) str. Condove - Mocchie B.ta Ceretto** - Unità residenziale civico 5 e autorimessa civico 20 - con terreni di pertinenza.

Dati Catastali:

- NCEU Fg. **6**, Particella **471**, sub./, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 9, Superficie catastale totale mq.180, escluse aree scoperte mq.156, Rendita €. 604,25, Borgata CERRETTO, piano T-1-2;
- CT Fg. **6**, Particella **471**, Aree di Enti urbani e promiscui – superficie m.700;
- NCEU Fg. **6**, Particella **779**, sub./, Categoria C/6, Classe 2, mq.48, Rendita €. 126,43, Strada Condove - Mocchie n.20, piano S1 - T;
- CT Fg. **6**, Particella **779**, Aree di Enti urbani e promiscui – superficie m.120;

Stato Occupazione: Immobili (abitazione + autorimessa)

Stima Immobiliare:

- Valore di Mercato: Immobile residenziale + autorimessa **LOTTO UNICO: €39.500/00**

Formalità:

ISCRIZIONI:

- **IPOTECA LEGALE art.77 DPR602/73 del 02/11/2005**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 22/11/2005, Registro generale 12372, Registro particolare 1930, importo di €.6.884,20, iscrizione Totale per €.13.768,40, a favore di SESTRI S.P.A. Servizi Riscossione Tributi sede Savona, cod.fisc.01822130165 - (domicilio ipotecario eletto UNIRISCOSSIONI S.p.A. SUSAS) (SOGGETTO A FAVORE) contro CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il 24/02/1965, cod.fisc. CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A ESECUTATO), pertinente agli immobili in Condove (TO), riferibili al Fg.6, partt.473,476, 777,860, 861 (rif. abitazione ora part.471) e part.779 Fg.6 (autorimessa), per l'intera quota.



(L'iscrizione verrà cancellata, a cura della procedura con costo a carico dell'aggiudicatario della vendita)

- **IPOTECA GIUDIZIALE del 08/12/2009**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 15/02/2010, Registro generale 1175, Registro particolare 174, importo di €.66.260,53, iscrizione totale per €.90.000,00, a favore di BANCA POPOLARE di Novara S.P. A, sede Novara, cod. fisc.01848410039 (SOGGETTO A FAVORE), contro CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il 24/02/1965, cod.fisc. CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A ESECUTATO), pertinente alla residenza + autorimessa in Condove (TO) per l'intera quota;

(L'iscrizione verrà cancellata, a cura della procedura con costo a carico dell'aggiudicatario della vendita)

- **IPOTECA LEGALE art.77 DPR602/73 del 15/10/2014**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 17/10/2014, Registro generale 6321, Registro particolare 648, importo di €.130.377,33 iscrizione totale per €.260.754,66, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. sede Milano, cod.fisc.07244730961 - (domicilio ipotecario eletto via Cimarosa 47/49 Savona) (SOGGETTO A FAVORE) contro CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il 24/02/1965, cod.fisc. CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A ESECUTATO), pertinente agli immobili in Condove (TO), riferibili al Fg.6, part.471 (residenza) e part.779 (autorimessa), per l'intera quota;

(L'iscrizione verrà cancellata, a cura della procedura con costo a carico dell'aggiudicatario della vendita)

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE del 05/01/2022**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 07/01/2022, Registro generale 84, Registro particolare 10, importo di €.308.233,42 iscrizione totale per €.616.466,84, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, sede Roma, cod.fisc.13756881002 - (domicilio ipotecario eletto via Cimarosa 47/49 Savona) (SOGGETTO A FAVORE), contro CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il 24/02/1965, cod.fisc. CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A ESECUTATO), pertinente agli immobili in Condove (TO), riferibili al Fg.6, part.471 (residenza) e part.779 (autorimessa), per l'intera quota;

(L'iscrizione verrà cancellata, a cura della procedura con costo a carico dell'aggiudicatario della vendita)

TRASCRIZIONI:

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 10/06/2022, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 2 il 13/07/2022, Registro particolare 4858, Registro generale 6087, a favore di MARATHON SPV S.r.l. - c.f.05048650260, sede Cornegliano (TV), (SOGGETTO A FAVORE) contro CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il 24/02/1965, cod.fisc. CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A ESECUTATO), gravante sugli immobili in Condove (TO) residenza + autorimessa e terreni di pertinenza 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°393/2022

GIUDICE: Dott.ssa M. BARSOTTI

PREMESSA

Il Giudice dott.ssa M. BARSOTTI, nominava il CTU arch. Massimo BONIFANTI in data **25/10/2022** della causa quivi rubricata; le modalità di giuramento venivano espletate telematicamente in data **23 Novembre 2022**.

ACCESSO INTERNO AGLI IMMOBILI

Il relatore provvedeva ad inviare le comunicazioni d'invito al sopralluogo, fissando l'iniziale accesso al **12 Gennaio 2022 h.9,30**;

- Comunicazione trasmessa con raccomandata R.R. al Tribunale di Torino, Il Sezione Esecuzioni Immobiliari ritirata il 05/01/2023;
- Comunicazione trasmessa con raccomandata R.R. alla residenza della proprietà (SOGGETTO A Esecutato ¹⁾), ritirata il 09/01/2023;
- Nella data indicata, il soggetto proprietario non risultava disponibile; registrate alcune comunicazioni con la proprietà e con il legale incaricato della gestione della pratica, veniva spostata la data dell'appuntamento al **25/01/2023**;
- Alla presenza di soggetti incaricati dalla proprietà, veniva aggiornato il rilievo grafico e fotografico degli ambienti. Al termine, l'attività risultava completa e regolare.

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

(1) SOGGETTO A, residente in Boissano (SV), via Viazzo n.7



espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
2. 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;
3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
4. 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;
5. 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;
6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
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. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

RISPOSTE AL QUESITO

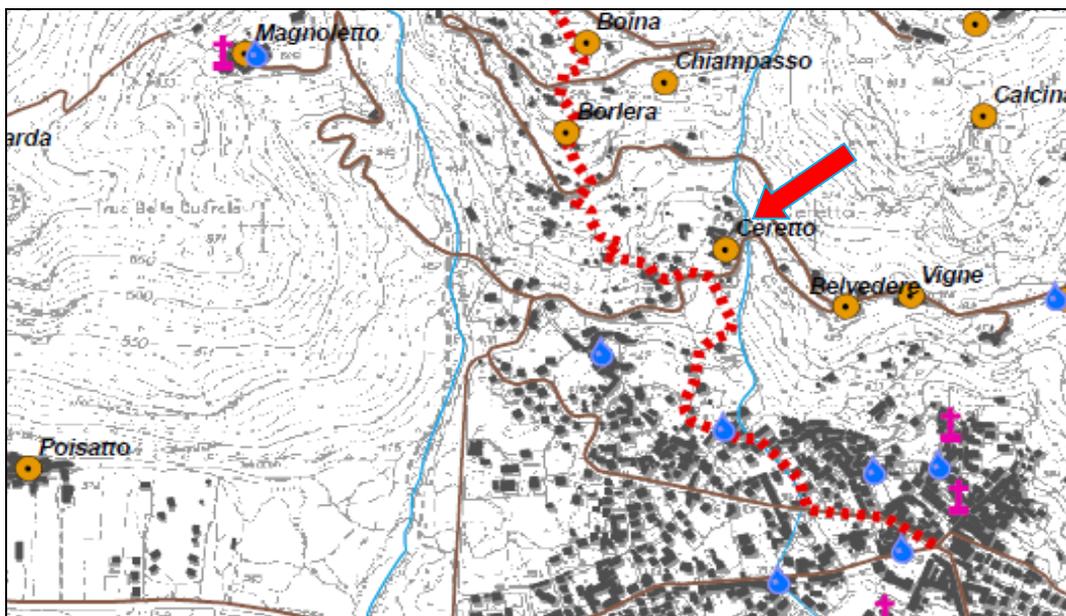
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

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 immobili (abitazione + autorimessa) in **Condove (TO) loc. Borgata Ceretto, str. Mocchie n.ri 5 (abitazione) e 20 (autorimessa)**.

L'abitato comunale è collocato sul versante esposto a sud della Valle di Susa, ed occupa un terrazzo posto in sinistra idrografica della profonda incisione del torrente Gravio.



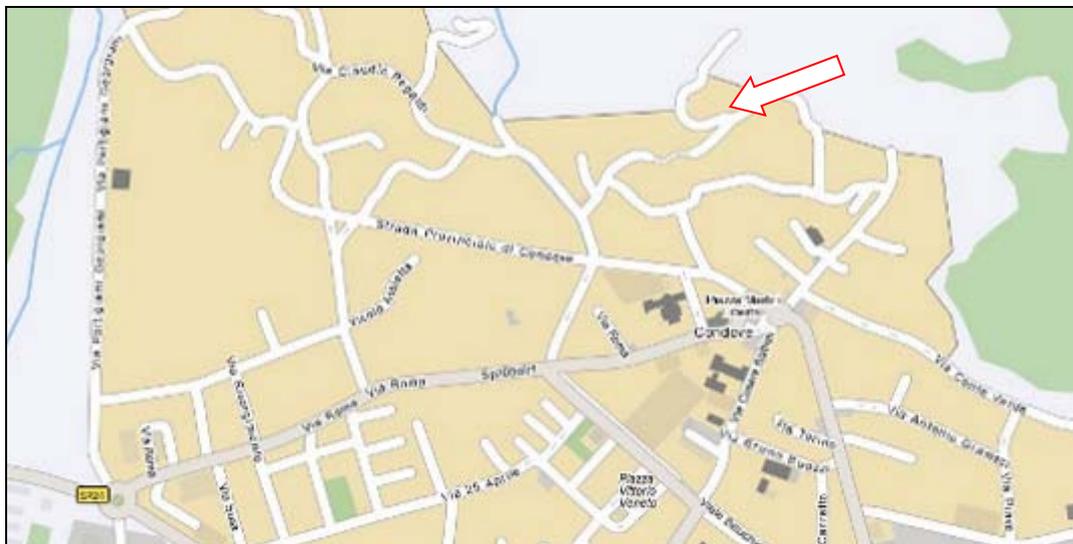
Inquadramento dell'area geografica con la borgata Ceretto

Salendo dal concentrico dalla strada da Condove a Mocchie, s'incontrano varie borgate extraurbane aggregative; meritano una citazione le urbanizzazioni di Mocchie e Frassinere, che fino al 1936 erano comuni montani e non semplici borgate. La piccola borgata di Ceretto, collocata a ca 600 mt s.l.m., non lontana dal Capoluogo, (rif via IV Novembre, via Don Pettigiani,



via Magnoletto, mulattiera verso la borgata), evidenza strutture residenziali connesse con l'appartato produttivo locale extraurbano.

Il territorio dell'intorno nel corso degli anni, si è progressivamente caratterizzato da produzioni dirette lattiero – casearie a km. 0.



Identificazione della borgata extraurbana

L'impianto edificato, si contraddistingue da un volume edilizio - attestato lungo la strada - ad uso autorimessa (lato Dx salendo) e da un impianto residenziale sul rilevato opposto, definito da una palazzina a due piani, terreno pertinenziale e volumi accessori legati ad attività agricole e pastorali.



Il volume autorimessa



La palazzina, evidenzia il solo accesso pedonale che dalla provinciale conduce alla borgata (ca 150 mt).

L'autorimessa, disgiunta dall'abitazione, si configura come impianto autonomo caratterizzato al piano terra da un unico ambiente asservito da due aperture a saracinesca.

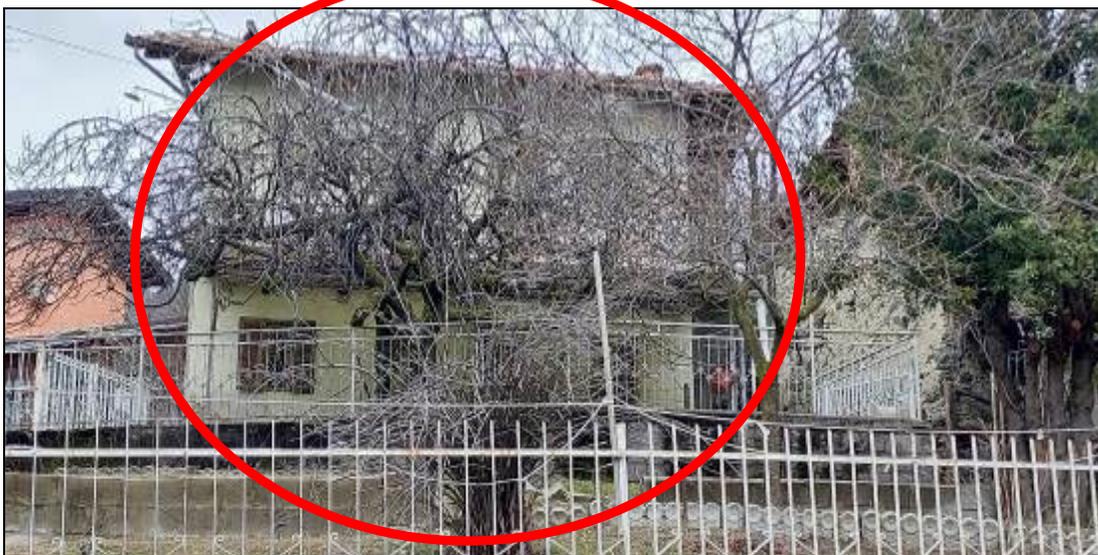
Nell'interrato è presente un'area deposito asservita da botola in ferro (locale non visitato per impraticabilità).

Composizione delle unità immobiliari

1) Unità residenziale (part.471) definita da:

1.1 Al piano terreno (volume principale): con accesso dall'area pertinenziale, locale tinello, con angolo cottura e camera retrostante;

1.2 Al piano primo: superficie definita da tre ambienti con disimpegno nel quale trova collocazione la scala a chiocciola in ferro; gli ambienti del P1 sono altresì raggiungibili da scala esterna attestata al balcone;



L'abitazione illustrata dalla strada provinciale

Disgiuntamente dal volume principale, con accesso dall'area pertinenziale, si configura un volume a due livelli di antica formazione agricola con destinazione fienile / legnaia; sono altresì presenti residuati edilizi minori destinati a legnaia, pollaio e piccolo wc;

2) Unità autorimessa (part.779) definita da un unico ambiente al piano terra e da un sottostante locale deposito in posizione semi interrata.

È presente un'area di sosta esterna al p.t.





Identificazione degli stabili – b.ta extraurbana Ceretto (Condove): 1 Impianto residenziale – 2 volume autorimessa

DATI CATASTALI

1) abitazione

- NCEU Fg. **6**, Particella **471**, sub./, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 9, Superficie catastale totale mq.180, escluse aree scoperte mq.156, Rendita €. 604,25, Borgata CERRETTO, piano T-1-2;

- CT Fg. **6**, Particella **471**, Aree di Enti urbani e promiscui – superficie m.700;

La part.471 C.T, deriva dalla ricomprensione delle partt.473,476,777,860 e 861;

2) autorimessa

- NCEU Fg. **6**, Particella **779**, sub./, Categoria C/6, Classe 2, mq.48, Rendita €. 126,43, Strada Condove - Mocchie n.20, piano S1 - T;

- CT Fg. **6**, Particella **779**, Aree di Enti urbani e promiscui – superficie m.120;

Rappresentazioni planimetriche catastali

1) Le rappresentazioni depositate all’Agenzia delle Entrate ex Territorio per l’abitazione (**22/03/1990**), evidenziano difformità diffuse da aggiornare (art.29 comma 1 bis L.52/1985);

2) La rappresentazione depositata all’Agenzia delle Entrate ex Territorio per l’autorimessa (**15/01/1987**) risulta anch’essa da aggiornare (art.29 comma 1 bis L.52/1985);



COERENZE

- 1) Unità abitativa insistente sulla part.471 fg.6 C.T: str. Condove - Mocchie, partt.1186, 462,468,1027,776 del fg.6 con la vecchia strada del Cerretto (cfr. Cerreto);
- 2) Volume autorimessa insistente sulla part.779 fg.6 C.T: str. Condove - Mocchie, partt.477,475,778 del fg.6 con la vecchia strada del Cerretto (cfr. Cerreto);

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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;

PROPRIETA'

Le unità (abitazione + autorimessa e terreni pertinenziali) appartengono al SOGGETTO A Esecutato in relazione al seguente titolo:

- CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il 24/02/1965, cod. fisc.CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A Esecutato) diveniva proprietario delle unità immobiliari in Condove (TO), identificate al Fg.6, particelle 473, 476, 777, 860, 861 (ora part.**471** abitazione) e l'immobile in Condove, fg.6 particella **779** (autorimessa), per atto di Decreto di Trasferimento Immobiliare del 30/03/2001, rep.186/96, Tribunale di Torino, Trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 il 05/04/2001, Registro particolare 1777, Registro generale 2399, da CARASTRO Luigi, nato a Bronte (CT), cod.fisc.CRSLGU27E01B20I e MINISSALE Nunziata, nata a Bronte (CT) il 30/08/1925, cod. fisc.MNSNZT25M70B202P (SOGGETTI B + C).

– Titolo antecedente al ventennio dal trascritto pignoramento del 10/06/2022

- A CARASTRO Luigi e MINISSALE Nunziata (SOGGETTI B + C) la quota di ½ dell'immobile in Condove (TO) di cui al Fg.6 part.471, (**abitazione**) è pervenuta per atto di divisione del 23/09/1984, rep.70109/15760, rogito notaio INSABELLA Rosario, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 il 16/10/1984, Registro particolare 4144, Registro generale 4923, derivante dalla comproprietà con PISCI Giuseppe, nato a Carlentini il 27/04/1939 (SOGGETTO D) e MINISSALE Maria Catena, nata a Bronte (CT) l'11/09/1943 (SOGGETTO E);

Copia titolo rinvenuto e allegato.



- A CARASTRO Luigi e MINISSALE Nunziata (SOGGETTI B + C) e PISCI Giuseppe MINISSALE Maria Catena (SOGGETTI D + E), la quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà ciascuno dell'immobile in Condove Fg.6 part.471 (**abitazione**), è pervenuta per atto di compravendita del 19/10/1976, rep.25055/14561, rogito notaio ROZ di Avigliana, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 05/11//1976, Registro particolare 4879, Registra generale 5804, da MATEU GILLETTE Alphonsine Lucienne, nata Elné (FR) il 28/06/1919 e FALCO Stefano, nato a Torino il 11/12/1909. (SOGGETTI F +G);
- A CARASTRO Luigi e MINISSALE Nunziata (SOGGETTI B + C), la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà degli immobili in Condove, Fg.6, part.473, part.476, part.777, part.860, part.861 (ora abitazione part.471) e part.779 (autorimessa), è pervenuta per compravendita del 02/04/1987, rep.80790/17934, rogito notaio INSABELLA R. di Almese, trascrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 il 28/04/1987, Registro particolare 1815, Registro generale 2392, da FRANCHINO Paulette, nata a Lione (FR) il 24/05/1938 (SOGGETTO H).
- **3. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

fornisca una sommaria descrizione dei beni;

GENERALITA' – INSERIMENTO URBANISTICO



Panoramicità del sito residenziale

La piccola b.ta di Ceretto, primo agglomerato urbanizzato sulla strada da Condove alla frazione Mocchie, dista ca. 2 km. dal concentrico. L'ambito periferico è definito dalle tipiche



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

- La struttura edilizia abitativa, distribuita su due livelli, evidenzia uno stato generale d'abbandono ed inutilizzo derivante da prolungato periodo. Si rileva la presenza di vistose discrasie sulla copertura con tegole rotte e crollate sul balcone del P1;
- L'accesso all'impianto residenziale avviene dalla sola salita a piedi che dalla strada provinciale segue il perimetro esterno dell'area ove è attestato il cancello d'ingresso;
- I locali al P1, causa il dissesto della copertura, mostrano segni da bagnamento;
- Non c'è luce ed acqua potabile; le apparecchiature esistenti riconducibili al riscaldamento (vecchie caldaie), si presentano alla vista inutilizzabili; in generale gli impianti risultano obsoleti;
- Il bagno del p.t. non dispone dell'antibagno;
- La scala a chiocciola interna è stata collocata in posizione impropria, evidenziando un vuoto al P1 superabile con assi in legno posticce;
- L'area esterna terrazzata, favorita da una buona esposizione e panoramicità, evidenzia una generosa superficie apprezzabile a fini aggregativi;
- I volumi secondari insistenti sull'area pertinenziale, rammostrano strutture pericolanti avvolte da vegetazione spontanea. La legnaia a doppia altezza è un volume in pietra e malta di antica



Percorso pedonale d'accesso alla residenza

formazione – adiacente è presente una tettoia chiusa con assi in legno ed un volume in muratura destinato a pollaio. A completamento un piccolo wc addossato alla rete metallica. Tutte le strutture complementari non venivano visitate per impraticabilità degli ambienti.

- Non è presente un allaccio fognario - la ricerca c/o l'UTC evidenziava la mancanza di censimento della fossa a perdere che non potrà essere più inserita;



La valutazione economica tiene già economicamente conto di quanto quivi evidenziato.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (residenza + strutture pertinenti)

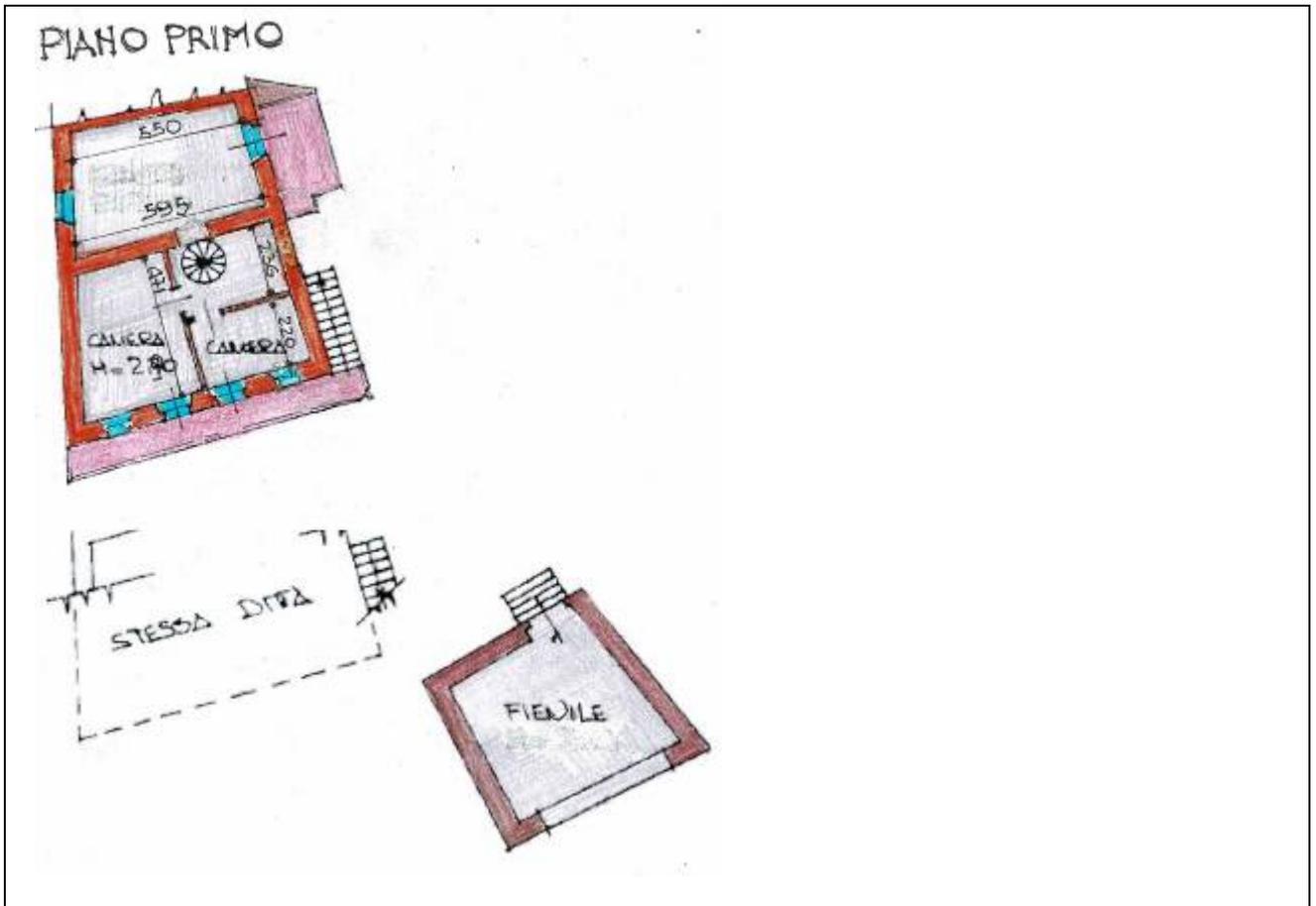
INDICAZIONI	PERCENTUALE DI CALCOLO
• Superficie coperta abitativa lorda PT mq.30,65	% assunta 100% = mq. 30,65
• Superficie coperta lorda PT mq.25,06	% assunta 35% = mq. 8,77
• Superficie coperta abitativa lorda P1 mq.43,01	% assunta 100% = mq. 43,01
• Superficie terrazzo e balcone P1 mq.16,02	% assunta 25% = mq. 4,00
• Superficie legnaia PT chiusa mq.18,91	% assunta 15% = mq. 2,83
• Superficie fienile P1 mq.18,91	% assunta 15% = mq. 2,83
• Superficie legnaia PT aperta mq.9,60	% assunta 10% = mq. 0,96
• Superficie pollaio PT mq.3,10	% assunta 15% = mq. 0,46
• Superficie wc PT mq.0,96	% assunta 10% = mq. 0,09

- La superficie commerciale del complesso immobiliare residenziale con relative strutture complementari, sarà pari a mq.93,60 (ovvero mq.94)



Planimetrie piano terreno struttura residenziale e volumi direttamente connessi



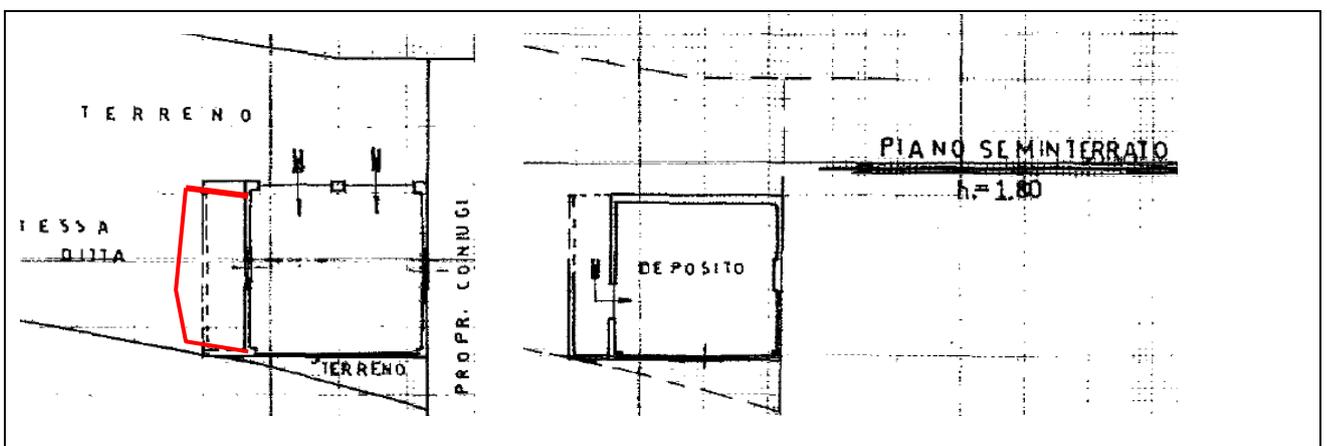


Planimetrie piano primo struttura residenziale e volumi complementari

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (autorimessa)

INDICAZIONI	PERCENTUALE DI CALCOLO
• Superficie autorimessa lorda PT mq.26,40	% assunta 100% = mq. 26,40
• Superficie locale interrato lorda PS1 mq.26,40	% assunta 15% = mq. 3,96

La superficie commerciale dell'autorimessa sarà pari a mq.30,36 (ovvero mq.**30**)



Planimetria autorimessa: la sup. deposito PS1 non è stata visionata per impraticabilità dei luoghi



- Valore complessivo di Mercato degli immobili (**impianto residenziale + autorimessa - LOTTO UNICO**) nello stato di fatto e diritto rinvenuto e descritto è di **€.39.500,00**

- Data della valutazione: **10/02/2023**

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 (residenza + autorimessa + terreni pertinenziali) sono nella disponibilità della proprietà.

Dati proprietà: Rif. CARASTRO (cognome) Giuseppe (nome): mob. 345.872.79.19, e.mail studio legale Soggetto Esecutato: avv.to BORRELLI mob.340.62.19.212, e.mail: consulenza ricorsuale@tiscali.it.

La residenza ed il volume autorimessa risultano occupate dal soggetto esecutato che ne detiene le chiavi; le serrande esterne dell'autorimessa non risultano chiuse.

5. 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 un 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 LEGALE art.77 DPR602/73 del 02/11/2005**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 22/11/2005, Registro generale 12372, Registro particolare 1930, importo di €.6.884,20, iscrizione Totale per €.13.768,40, a favore di SESTRI S.P.A. Servizi Riscossione Tributi sede Savona, cod.fisc.01822130165 - (domicilio ipotecario eletto UNIRISCOSSIONI S.p.A. SUSA) (SOGGETTO A FAVORE) contro CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il



24/02/1965, cod.fisc. CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A ESECUTATO), pertinente agli immobili in Condove (TO), riferibili al Fg.6, partt.473,476, 777,860, 861 (rif. abitazione ora part.471) e part.779 Fg.6 (autorimessa), per l'intera quota.

(L'iscrizione verrà cancellata, a cura della procedura con costo a carico dell'aggiudicatario della vendita)

- **IPOTECA GIUDIZIALE del 08/12/2009**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 15/02/2010, Registro generale 1175, Registro particolare 174, importo di €.66.260,53, iscrizione totale per €.90.000,00, a favore di BANCA POPOLARE di Novara S.P. A, sede Novara, cod. fisc.01848410039 (SOGGETTO A FAVORE), contro CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il 24/02/1965, cod.fisc. CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A ESECUTATO), residenza + autorimessa in Condove (TO) per l'intera quota;

(L'iscrizione verrà cancellata, a cura della procedura con costo a carico dell'aggiudicatario della vendita)

- **IPOTECA LEGALE art.77 DPR602/73 del 15/10/2014**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 17/10/2014, Registro generale 6321, Registro particolare 648, importo di €.130.377,33 iscrizione totale per €.260.754,66, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. sede Milano, cod.fisc.07244730961 - (domicilio ipotecario eletto via Cimarosa 47/49 Savona) (SOGGETTO A FAVORE) contro CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il 24/02/1965, cod.fisc. CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A ESECUTATO), pertinente agli immobili in Condove (TO), riferibili al Fg.6, part.471 (residenza) e part.779 (autorimessa), per l'intera quota;

(L'iscrizione verrà cancellata, a cura della procedura con costo a carico dell'aggiudicatario della vendita)

- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE del 05/01/2022**, iscrizione in Conservatoria RR II di Torino 2 del 07/01/2022, Registro generale 84, Registro particolare 10, importo di €.308.233,42 iscrizione totale per €.616.466,84, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, sede Roma, cod.fisc.13756881002 - (domicilio ipotecario eletto via Cimarosa 47/49 Savona) (SOGGETTO A FAVORE), contro CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il 24/02/1965, cod.fisc. CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A ESECUTATO), pertinente agli immobili in Condove (TO), riferibili al Fg.6, part.471 (residenza) e part.779 (autorimessa), per l'intera quota;



(L'iscrizione verrà cancellata, a cura della procedura con costo a carico dell'aggiudicatario della vendita)

- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 10/06/2022, trascritto in Conservatoria RR.II di Torino 2 il 13/07/2022, Registro particolare 4858, Registro generale 6087, a favore di MARATHON SPV S.r.l. - c.f.05048650260, sede Cornegliano (TV), (SOGGETTO A FAVORE) contro CARASTRO Giuseppe, nato a Augusta (SR) il 24/02/1965, cod.fisc. CRSGPP65B24A494M (SOGGETTO A ESECUTATO), gravante sugli immobili in Condove (TO) residenziale + autorimessa e terreni di pertinenza per l'intera quota.

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

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

1) Per cancellazione dell'Ipoteca legale 2005

- Tassa Ipotecaria €. **35,00**

- Imposta ipotecaria calcolata sulla misura dello 0,5% sul minor valore dell'importo totale dell'ipoteca e l'effettivo prezzo di aggiudicazione – in ogni caso sarà sempre dovuto un importo minimo di €.**200,00**

-Imposta di bollo €. **59,00**

2) Per cancellazione dell'Ipoteca giudiziale 2009

- Tassa Ipotecaria €. **35,00**

- Imposta ipotecaria calcolata sulla misura dello 0,5% sul minor valore dell'importo totale dell'ipoteca e l'effettivo prezzo di aggiudicazione – in ogni caso sarà sempre dovuto un importo minimo di €.**200,00**

-Imposta di bollo €. **59,00**

3) Per cancellazione dell'Ipoteca legale 2014

- Tassa Ipotecaria €. **35,00**

- Imposta ipotecaria calcolata sulla misura dello 0,5% sul minor valore dell'importo totale dell'ipoteca e l'effettivo prezzo di aggiudicazione – in ogni caso sarà sempre dovuto un importo minimo di €. **200,00**



-Imposta di bollo €. **59,00**

4) Per cancellazione dell'Ipoteca della riscossione 2022

- Tassa Ipotecaria €. **35,00**

- Imposta ipotecaria calcolata sulla misura dello 0,5% sul minor valore dell'importo totale dell'ipoteca e l'effettivo prezzo di aggiudicazione – in ogni caso sarà sempre dovuto un importo minimo di €. **200,00**

-Imposta di bollo €. **59,00**

5) Per cancellazione Pignoramento immobiliare 2022

- Tassa ipotecaria €. **35,00**

- Imposta ipotecaria €.**200,00**

- Imposta di bollo €. **59,00**

TOTALE: €1.470,00 (salvo aggiornamenti post vendita riferibili alle ipoteche)

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

DIRITTI REALI

- In relazione alle unità trattate, per natura e tipologica, non veniva rinvenuto un Regolamento di Condominio.

6. 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.;

- La struttura residenziale dispone di caldaia nel fabbricato principale. Al sopralluogo la stessa è risultata in stato d'abbandono, non venendo utilizzata da prolungato periodo (maggiore di anni 10). È altresì presente una stufa a legna per cucina e riscaldamento.

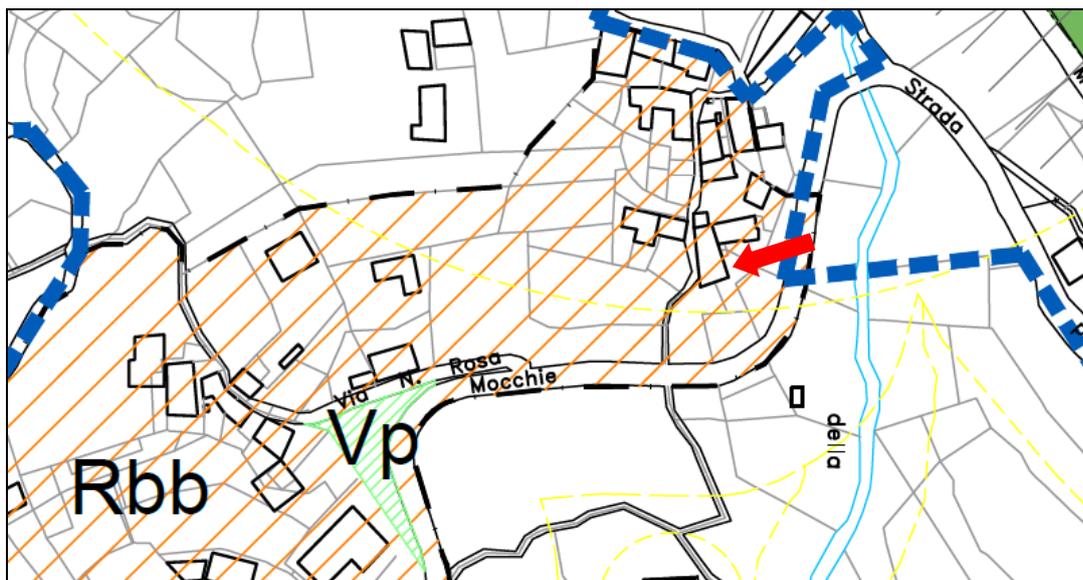
I costi di gestione in generale potranno essere contabilizzati secondo l'effettivo utilizzo della struttura, evidenziando che l'inserimento di dispositivi di risparmio energetico (serramenti e caldaia di ultima generazione con pannelli solari) potranno rendere la volumetria a minor impatto energivoro.

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 dell'UTC di Condove (TO) – 13/01/2023.



Stralcio del PRGC riferibile all'area d'appartenenza degli immobili

Gli immobili ricadono nella Zona urbanistica perimetrata Rbb di Piano Regolatore, definita dal nucleo rurale della borgata Ceretto.

Non sono presenti usi civici e il vincolo idrogeologico. C'è una fascia di rispetto stradale della SP che intercetta le volumetrie.

Nella borgata è presente il collettore fognario. Nelle pratiche si rinveniva la presenza d'una fossa di spurgo a tenuta non censita presso la P.A.

Nel merito la P.A ha disposto che le fosse censite potranno rimanere in funzione mentre le restanti (non censite) dovranno essere connesse con la condotta comunale.

In riferimento alle unità trattate (abitazione + autorimessa), l'incontro con i tecnici del 13/01/2023, evidenziava le pratiche di seguito riportate:

- 1) Pratica edilizia n.138/88, rilasciata Concessione Edilizia n.138 del 22/11/1988, pertinente alla ricostruzione solai e costruzione servizio igienico e balcone con differente distribuzione e aperture (rif. abitazione) Pratica di confronto tra lo stato di fatto e catastale;
- 2) Pratica edilizia n.123/88, rilasciata concessione n.110 del 08/10/1988 per formazione di botola con scala in ferro per accesso al locale seminterrato. (rif. part.779 autorimessa) Pratica di confronto tra lo stato di fatto e catastale;



- 3) Pratica edilizia n.163/87, rilasciata concessione edilizia n.37 del 02/05/1988 per costruzione muro di sostegno (rif. autorimessa);
- 4) Pratica edilizia n.125/87, rilasciata concessione n.186 del 11/12/1987, pertinente a manutenzione ordinaria;
- 5) Pratica edilizia n.117/87, riferibile all'art. 26 L.N.47/85, prot.2508 del 12/05/1987, pertinente alla manutenzione interna dell'abitazione;
- 6) Pratica edilizia n.126/85, rilasciata concessione n.110 del 04/09/1985, pertinente alla realizzazione di box auto sul mappale 471 (abitazione);
- 7) Pratica edilizia 160/84, rilasciata concessione n.158 del 13/12/1984, pertinente a rifacimento balcone su casa;
- 8) Pratica edilizia, rilasciata concessione n.12 del 16/05/1977 per costruzione di servizio igienico su part.471 oltre altro;
- 9) Pratica di Condoneo edilizio L.N.47/85, n.276 del 1986 – non rilasciata per soprappiunto parere negativo da parte della provincia per volumetrie nell'area di rispetto stradale, riferibile alla realizzazione di un magazzino per ricovero attrezzi di dimensioni mt.2,5*3,8 - h media 2,5 mt., realizzato in legno con coperture in lamiera e tetto Ondulux;
- 10) Concessione edilizia n.97 del 28/08/1964 per ampliamento fabbricato

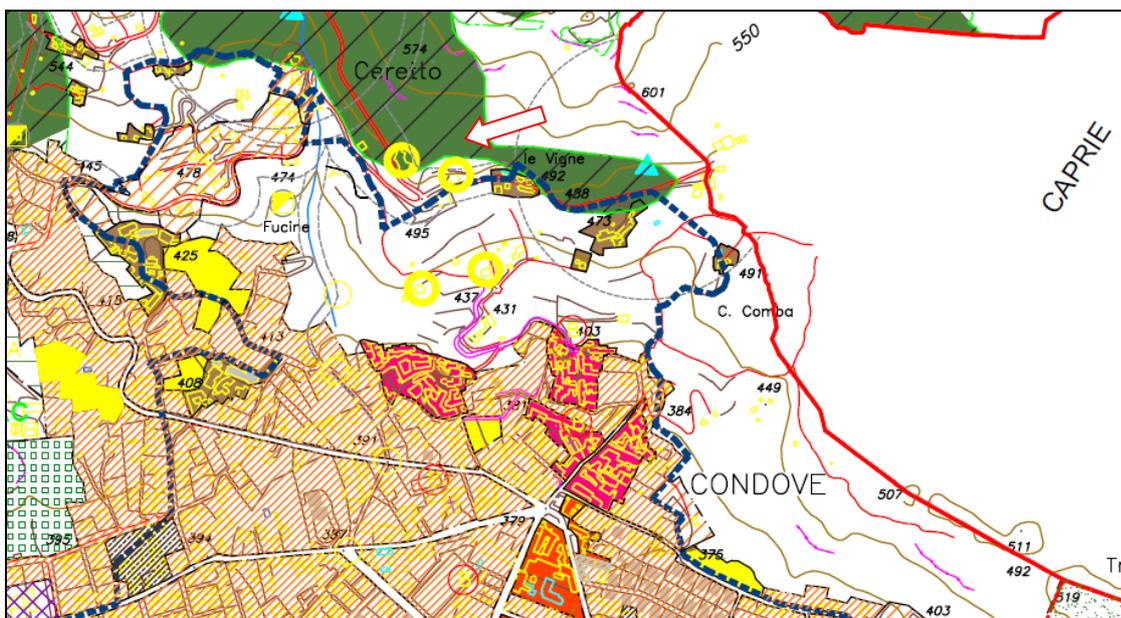


Tavola generale di PRGC con identificazione della b.ta Ceretto

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 le Planimetrie Catastali, depositate c/o l'Agenzia delle Entrate ex Territorio (NCEU), venivano registrate generali difformità da regolarizzare.

Per l'aggiornamento d'entrambe le planimetrie venivano indicati oneri professionali pari a €.**1.800,00** oltre diritti per €.**100,00**, iva e C.P. su onorari.

Si ricorda che le regolarizzazioni dello stato di fatto, dovranno essere altresì conformi con le disposizioni urbanistiche atualizzabili.

8.2. CONFORMITÀ Urbanistica

L'istruttoria evidenziava la presenza di molteplici pratiche edilizie che si sono succedute nel corso del tempo.

Durante il sopralluogo i soggetti incaricati dalla proprietà, mettevano a disposizione gli ambienti edilizi come graficamente rappresentati nelle tavole grafiche di rilievo.

Le attività di confronto del volume residenziale in relazione all'ultimo incartamento - Pratica edilizia n.138/88 - evidenziavano opere di trasformazione eseguite solo in parte illustrando discrasie diffusamente rinvenibili anche da pratiche pregresse. Anche le rappresentazioni grafiche di quest'ultimo progetto, risultano sommarie con frammentaria lettura non sempre interpretabile.

I volumi di connotazione agricola produttiva - fienile, pollaio e legnaia con wc - seppur rappresentati graficamente nelle tavole catastali, non compaiono nelle ultime pratiche edilizie.

Il Condono L.N.47/85, n.276 del 1986 (crf. pratica n.9), che raccoglieva un diniego dalla Provincia per la presenza della fascia di rispetto stradale, ne annotava solo una parte, L'atto conclusivo non veniva rilasciato.

La pratica pertinente all'autorimessa, contraddistinta anch'essa da una rappresentazione sommaria, con quotazioni insufficienti per un approfondito confronto (crf. pratica n.2), raccoglie una generale corrispondenza con le fattezze della struttura visionata.



Evidenziando che le tolleranze edilizie ed urbanistiche di cui al TESTO Unico, art.34 D.P.R 380/2001 sono del 2%, per le discrasie distributive, il professionista incaricato, pratiche alla mano, dovrà concordare con l'UTC, la procedura di Sanatoria tramite CILA ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i che vorrà aggiornare. L'ammenda verrà indicata dal Responsabile del procedimento a partire da €516 e fino a €5.164 in relazione a quanto verrà richiesto.

Gli oneri professionali per rilievo e pratica edilizia, vanno commisurati in €**3.500,00** oltre diritti e oneri di legge.

Agibilità - Abitabilità dei locali

Non venivano rinvenuti titoli specifici d'abitabilità, agibilità dei locali. Una parte d'essi ha provenienze d'antica formazione rurale. (fienile - legnaia in pietra)

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 (abitazione + autorimessa) **sono occupate dal soggetto proprietario esecutato** e i valori finali rinvenuti nel calcolo, 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 ed alle difficoltà d'accesso al credito.

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 alla diversa 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.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: TORINO
Comune: CONDOVE
Fascia zona: CentraleINTERO TERRITORIO COMUNALE
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
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	800	1200	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	830	L	2,8	4,2	L
Box	Normale	450	680	L	2,8	3,7	L
Ville e Villini	Normale	700	1050	L	2,9	4,3	L

Quotazioni Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

– STIMA PER VIA SINTETICA E PER COEFFICIENTI DI MERITO

DATI COMPARATIVI RINVENUTI DALL'ANALISI – Rilevamento 17/01/2023

- **Comparativo 1**

Rustico, str. Condove Mocchie n.32, locali n.8, superficie 140 mq., n.1 bagno, distribuzione su n.3 piani con autorimessa – da ristrutturare. €66.000 – Rif. MONTEFIORE Immobiliare = €471,00/mq.

- **Comparativo 2**

Rustico in Condove, str. Mocchie Frassinere, B.ta Bigliasco, locali n.6, superficie 110 mq.– da ristrutturare. €30.000 – Rif. MONTEFIORE Immobiliare = €272,00/mq.

- **Comparativo 3**

Rustico indipendente in Condove, B.ta Borlera, locali n.2, superficie 70 mq., n.1 bagno, cucina abitabile – da ristrutturare. €85.000 – Rif. FC Immobiliare = €1.214,00/mq.

- **Comparativo 4**

Rustico in Condove, B.ta Mocchie 14 a mt.850 s.l.m., locali n.8, superficie 250 su n.2 piani –
€85.000 – Rif. Mauro MILETTO = €340,00/mq.

- **Comparativo 5**

Casa indipendente in Condove prima collina, B.ta Giagli, mq.180, n.8 locali €68.000 – Rif.
MONTEFIORE Immobiliare = €377,00/mq.

SVILUPPO DEI CONTEGGI

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 Rustici – economici Cat. A/3), risulta variabile tra €272,00 e €1.214,00 =
In relazione alla tipologia costruttiva, veniva assunto il valore di **€720,00/mq** da applicare nel calcolo.

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 seguenti coefficienti di merito da moltiplicarsi per il prezzo di mercato individuato:

Attribuzione dei coefficienti per part.471 (impianto residenziale)

- Per zona con caratteristiche medie d'inquinamento acustico e atmosferico (**zona periferica**) caratterizzata da immobili di costruzione coeva /coefficiente: **1,00**;
- Per obsolescenza tecnologica e funzionale: unità con impianti obsoleti, privi delle certificazioni di legge /coefficiente: **0,85**;
- Per caratteristiche generali costruttive e qualitative - stato conservativo complessivamente "**scadente**" /coefficiente: **0,80**;
- Per vetustà generale dell'impianto: strutture "**scarsamente mantenute**" / coefficiente: **0,85**;



- Per livello e tipologia: struttura suddivisa su più livelli con volumetrie accessorie di antica formazione rurale/ coefficiente: **0,95**;

Attribuzione dei coefficienti per part.779 (autorimessa)

In relazione alla tipologia, veniva assunto il valore di **€.450,00/mq** da applicare nel calcolo.

- Per zona con caratteristiche medie d'inquinamento acustico e atmosferico (**zona periferica**) caratterizzata da immobili di costruzione coeva /coefficiente: **1,00**;
- Per obsolescenza tecnologica e funzionale: /coefficiente: **0,90**;
- Per caratteristiche generali costruttive e qualitative - stato conservativo complessivamente **"sufficiente"** /coefficiente: **0,90**;
- Per vetustà generale dell'impianto: strutture **"sufficientemente mantenute"** / coefficiente: **0,90**;
- Per livello e tipologia: struttura suddivisa su due livelli / coefficiente: **0,95**;

Sulla base dell'attribuzione dei coefficienti ai cespiti, ipotizzando una vendita a **LOTTO UNICO** (abitazione + autorimessa) il più probabile valore di mercato del bene da stimare, riferito al metro quadro del bene stesso, viene determinato nello sviluppo del conteggio

Impianto urbano abitativo in Condove b.ta Ceretto strada Mocchie 5 (part.471)						
Parametri di confronto		1.Zona d'inserimento	2 Obsolescenza funzionale	3 Caratteristiche costruttive e qualitative	4. Vetustà immobile	5.Composizione tipologia
Coefficienti desunti dall'analisi		1	0,85	0,8	0,85	0,95
Valore di riferimento	€ 720,00					
Superficie unità immobiliare mq.	94					valori
Valore preliminare €/mq	€ 395,35					€ 37.163,09
Valore definitivo con arrotondamenti	€					37.000,00
Impianto urbano in Condove, autorimessa b.ta Ceretto strada Mocchie 20 (part.779)						
Coefficienti desunti dall'analisi						
Valore di riferimento	€ 450,00	1	0,9	0,9	0,9	0,95
Superficie unità immobiliare mq.	30					
Valore preliminare €/mq	€ 311,65					€ 9.349,43
Valore definitivo con arrotondamenti	€					9.500,00

- Valore di mercato "LOTTO UNICO" con arrotondamenti = €46.500 (quarantaseimilacinquecento).

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 gli immobili venivano rinvenuti e descritti.



- In relazione al richiamato “Valore di mercato in assenza di garanzia per vizi”, facendo seguito al sopralluogo ed alle analisi documentali, veniva applicato prudenzialmente un abbattimento del valore del **15%** determinato anche dal trasferimento del bene senza rogito notarile.

Il definitivo valore di mercato del **LOTTO UNICO (abitazione +autorimessa)** analizzato verrà così ottenuto:

Abbattimenti del valore di mercato abitazione + autorimessa (LOTTO UNICO)					
Valore di mercato in assenza di garanzia dei vizi					
Valori con arrotondamenti					€ 46.500,00
Abbattimento	0,15				€ 6.975,00
Valore con abbattimento					€ 39.525,00
Valore definitivo con arrotondamenti	€				39.500,00

- **Valore di mercato (con abbattimenti e arrotondamenti) = €.39.500/00**

Le economie generali (aggiornamenti urbanistici e catastali, cancellazioni formalità), indicate nelle circostanze ricorrenti, richiamate nei singoli paragrafi, vanno intese comprese nel predetto calcolo.

10. VINCOLI di NULLITA' - IMPROCEDIBILITA'

Gli immobili in questione non rientrano tra quelli realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RG 393/2022



Immagine esterna della palazzina in Condove b.ta Ceretto



Identificazione della palazzina in Condove b.ta Ceretto





L'accesso pedonale all'impianto residenziale



Le aree esterne a coronamento della struttura



Crollo di tegole dal tetto sul balcone del P1 e sottostante tettoia





Area frontale esterna terrazzata



Area frontale esterna terrazzata



Percorsi interni d'accesso alle strutture complementari – legnaia chiusa e fienile





Il pollaio

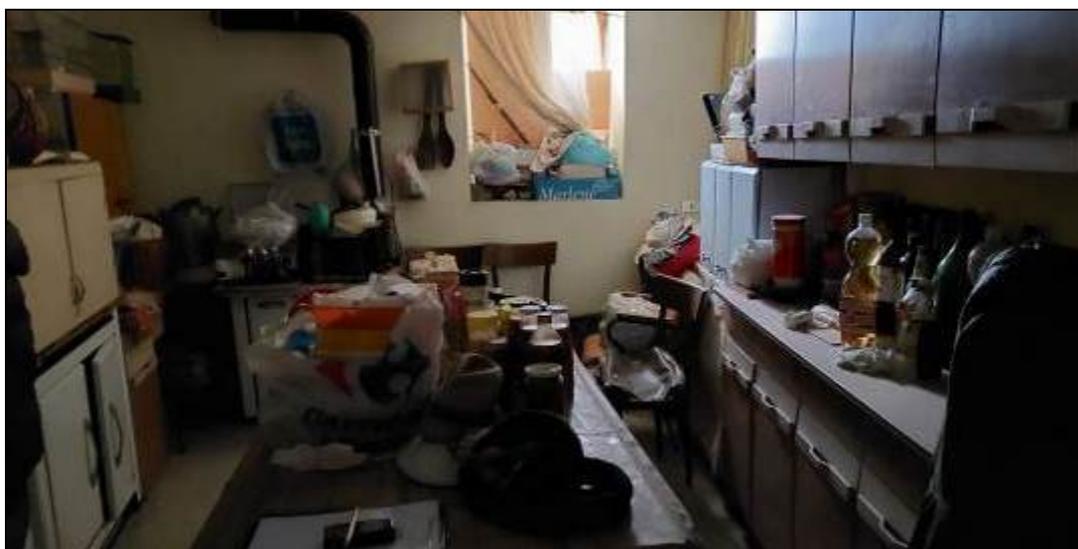


La tettoia a legnaia ed il wc



L'area esterna dell'impianto residenziale





Locali del piano terreno



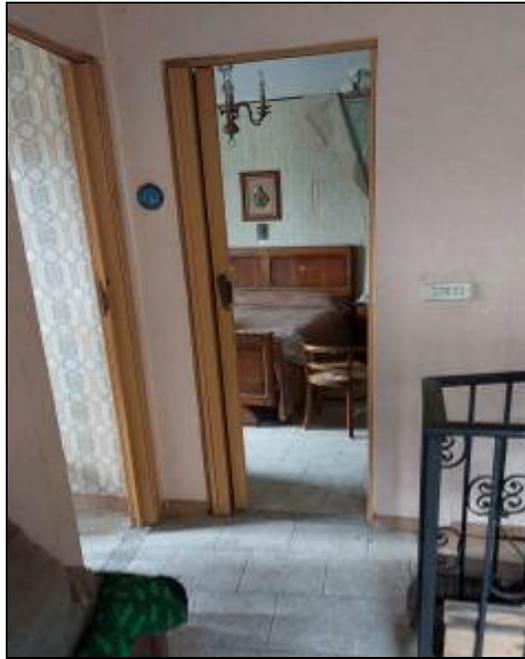


Locali del piano terreno, wc e scala a chiocciola



Locali del piano primo





Locali del piano primo



Locali del piano primo





ELENCO ALLEGATI

- ATTO di ACQUISTO ultraventennale;
- PLANIMETRIE CATASTALI e PLANIMETRIE STATO DI FATTO;
- IMMAGINI JPG e PDF;
- CTU SENZA NOMINATIVI;
- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CTU;
- SCHEDA RIASSUNTIVA.

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

IL CTU

Torino li, 10 Febbraio 2023

Massimo Bonifanti

Architetto

