Ministero per lo Sviluppo Economico

Liquidazione Coatta Amministrativa

COOPERATIVA [redacted]

Commissario Liquidatore: Dott. Matteo RELLECKE NASI

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Giovanni Rosotto
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di TORINO nella categoria architetti al N. 33059 ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di TORINO al N. 7415
con studio in Torino, Via Sassari, 8 - 10152
tel: 0115835113 fax: 1782749940 email: giovanni@rosotto.com



INDICE

1. QUESITO 31
2. RISPOSTA AL QUESITO 2 32
2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI EFFETTIVAMENTE DI PROPRIETÀ DEL FALLITO, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI E PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI. 32
3. RISPOSTA AL QUESITO 3 41
3.1. INDICAZIONE TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDDETTO VENTENNIO; 41
4. RISPOSTA AL QUESITO 4 41
4.1 INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI N. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI DEL FALLITO O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE; 41
4.1.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione) 42
4.1.2. Servitù prediali 42
4.1.3. Diritto di superficie ed enfiteusi 42
4.1.4. Vincoli sull'immobile 42
4.1.5. Atti di asservimento urbanistico-edilizi 42
4.1.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale 42
4.1.7. Altre limitazioni d'uso 42
4.1.8. Formalità pregiudizievoli 42
4.1.8.1. Trascrizioni 42
4.1.8.2. Iscrizioni 43
4.1.8.3. Altre domande giudiziali 44
4.1.9. Oneri sull'immobile pignorato 44
4.1.9.1. Oneri di cancellazione formalità 44
4.1.9.2. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali 44
5. RISPOSTA AL QUESITO 5 47
5.1. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATI DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO E IL CORRISPETTIVO PATTUITO 47
6. RISPOSTA AL QUESITO 6 48
6.1. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE 48
7. RISPOSTA AL QUESITO 7 53
7.1. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI; 53
7.1.1. Dichiarazione agibilità (abitabilità) 53
7.1.2. Pratiche, licenze e/o concessioni edilizie 53
8. RISPOSTA AL QUESITO 8 53
8.1. VERIFICA DELLA PRESENZA DELL'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA; 53
9. RISPOSTA AL QUESITO 9 53
9.1.1. Cause in corso 53
9.1.2. Atti ablativi della P.A. 54
10. RISPOSTA AL QUESITO 10 54
10.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI, CON ESPLICITA INDICAZIONE DELLE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C 54
10.1.1. Calcolo della superficie 54
10.1.2. Criterio di stima 71



10.1.3. Fonti di informazione 71
10.1.4. Attribuzione del valore di stima – capannoni 72
11. CONCLUSIONI 115



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Verbale di pignoramento del 31/07/2019 trascritto ai nn. 33231 / 23358

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Compendio immobiliare:

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 1 – P. 1
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 2
Valore di base	€ 72.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 54.000,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere e bagno. Sono presenti un balcone ed un ampio terrazzo. L'unità immobiliare è parzialmente rifinita. (allegato 1).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Vano scala, sub. 3, cortile comune su tre lati.
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	1613 del 17/11/2017. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. (allegato 7)

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 1 – P. 2
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 10
Valore di base	€ 66.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 49.500,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere e bagno. Sono presenti due balconi. L'unità immobiliare risulta allo stato grezzo. (allegato 1).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Sub. 11, cortile comune, vano scala, sub. 9, cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 1 – P. 3-4
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 16 e 23
Valore di base	€ 97.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 72.750,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 1 camera e bagno. Sono presenti n. 3 balconi. Il sub. 23 risulta adibito ad abitazione senza licenza edilizia e risulta composto da ingresso su zona giorno, una camera e bagno (allegato 1).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto preliminare di vendita unitamente ai sub. 11, 31 e 42 (allegato 9)
Coerenze	Piano terzo: vano scala, sub. 17, cortile comune su tre lati. Piano quarto: vano scala, sub. 24, cortile comune su tre lati.
Pertinenza	Cortile comune e sottotetto (sub. 23)
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) - Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A - SCALA 1 - P. 3-4
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 17 e 24
Valore di base	€ 89.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 66.750,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da disimpegno, soggiorno due camere e bagno. Sono presenti due balconi. Il sub. 24 è destinato a sottotetto non abitabile ed è costituito da un unico ambiente. Le unità immobiliari risultano allo stato grezzo (allegato 1).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Piano terzo: sub. 18, cortile comune, vano scala, sub. 17, cortile comune Piano quarto: sub. 25, cortile comune, vano scala, sub. 23, cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune e sottotetto (sub. 24)
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 - attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 2 – P. 1
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 4
Valore di base	€ 60.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 45.000,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, disimpegno, una camera e bagno. Sono presenti n. 2 balconi (allegato 2).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 10)
Coerenze	Sub. 5, vano scala, cortile comune, sub. 2, cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 2 – P. 2



Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 11
Valore di base	€ 68.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 51.000,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, disimpegno, una camera e bagno. Sono presenti n. 2 balconi (allegato 2).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto preliminare di vendita unitamente al sub. 11, 16, 23, 31 e 42 (allegato 9)
Coerenze	Sub. 12, vano scala, cortile comune, sub. 10, cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 2 – P. 2
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 12
Valore di base	€ 69.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 51.750,00



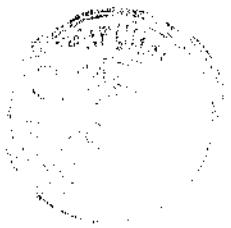
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, disimpegno, una camera e bagno. Sono presenti n. 2 balconi (allegato 2).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 11)
Coerenze	Sub. 14, sub. 13, cortile comune, vano scala, sub. 11, cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 - attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) - Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A - SCALA 2 - P. 3-4
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 18 e 25
Valore di base	€ 74.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 55.500,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, disimpegno, una camera e bagno. Sono presenti n. 2 balconi. Il piano sottotetto è composto da un unico ambiente. Entrambe le unità immobiliari sono allo stato grezzo (allegato 2).



Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Piano terzo: sub. 19, vano scala, cortile comune, sub. 17, cortile comune. Piano quarto: sub. 26, vano scala, cortile comune, sub. 24, cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune e sottotetto (sub. 25).
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 2 – P. 3
Dati catastali	**F. 29 part. 1175 sub. 19**
Valore di base	**€ 75.000,00**
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	**€ 56.250,00**
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, disimpegno, una camera e bagno. Sono presenti n. 2 balconi. (allegato 2).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 12)
Coerenze	Sub. 21, sub. 20, cortile comune, vano scala, sub. 18 cortile comune.



Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. L[redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 2 – P. 4
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 26
Valore di base	€ 103.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 75.250,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso, cucina, camera, bagno e locale deposito (area di sottotetto non abitabile) L'unità immobiliare risulta completata ad eccezione dell'installazione dei sanitari. (allegato 2).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Sub. 27, vano scala, cortile comune, sub. 25, cortile comune
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. L[redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 3 – P. 1
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 8
Valore di base	€ 68.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 51.000,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere e bagno. Sono presenti n. 2 balconi. L'unità immobiliare risulta allo stato grezzo (allegato 3).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Cortile comune su due lati, vano scala, sub. 7, cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 3 – P. 2
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 15
Valore di base	€ 73.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 54.750,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere e bagno. Sono presenti n. 2 balconi. L'unità immobiliare risulta allo stato grezzo (allegato 3).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Cortile comune su due lati, vano scala, sub. 14, cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 3 – P. 3
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 21
Valore di base	€ 73.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 54.750,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da camera e bagno. Sono presenti due balconi (allegato 3)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione unitamente al sub. 30 (allegato 14)
Coerenze	Sub. 22, vano scala, sub. 20, sub. 19, cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Abitazione (A/3)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – SCALA 3 – P. 3
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 22 e 28
Valore di base	€ 73.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 54.750,00
Consistenza	Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere e bagno. Sono presenti n. 2 balconi. Il sottotetto (sub. 28) è composto da un unico ambiente. Entrambe le unità immobiliari risultano allo stato grezzo (allegato 3).
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Piano terzo: cortile comune su due lati, vano scala, sub. 21 cortile comune. Piano quarto: cortile comune su due lati, vano scala, sub. 27 cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune e sottotetto (sub. 28)
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 29
Valore di base	€ 20.500,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 15.375,00
Consistenza	Unità immobiliare di 23 m^2 (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Sub. 29, cortile comune corsia di manovra, via Ippolito Nievo, part. 705.
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]


TRIBUNALE

	1613 del 17/11/2017. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. (allegato 7)

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	**F. 29 part. 1175 sub. 30**
Valore di base	**€ 15.000,00**
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	**€ 11.250,00**
Consistenza	Unità immobiliare di 17 m^2 (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 13)
Coerenze	Sub. 31, cortile comune corsia di manovra, sub. 29, part. 705
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra



Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 31
Valore di base	€ 15.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 11.250,00
Consistenza	Unità immobiliare di 17 m² (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto preliminare di vendita (allegato 9)
Coerenze	Sub. 32, cortile comune corsia di manovra, sub. 30, part. 705
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 32
Valore di base	€ 15.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 11.250,00
Consistenza	Unità immobiliare di 17 m² (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero



Coerenze	Sub. 33, cortile comune corsia di manovra, sub. 31, part. 705
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	**F. 29 part. 1175 sub. 33**
Valore di base	**€ 15.000,00**
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	**€ 11.250,00**
Consistenza	Unità immobiliare di 17 m² (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Sub. 34, cortile comune corsia di manovra, sub. 32, part. 705
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 34
Valore di base	€ 16.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 12.000,00
Consistenza	Unità immobiliare di 18 m^2 (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 15)
Coerenze	Cortile comune corsia di manovra su due lati, sub. 33, part. 705.
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 35
Valore di base	€ 20.500,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 15.375,00
Consistenza	Unità immobiliare di 23 m² (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Sub. 36, part. 1171, via Ippolito Nievo, cortile comune corsia di manovra.
Pertinenza	Cortile comune.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 37
Valore di base	€ 15.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 11.250,00
Consistenza	Unità immobiliare di 17 m² (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Sub. 38, cortile comune, sub. 36, cortile comune corsia di manovra.
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 39
Valore di base	€ 17.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 12.750,00
Consistenza	Unità immobiliare di 19 m² (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Cortile comune corsia di manovra su tre lati, sub. 38.
Pertinenza	Cortile comune.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 40
Valore di base	€ 18.500,00



Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 13.875,00
Consistenza	Unità immobiliare di 21 m² (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Sub. 41, cortile comune su tre lati
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 41
Valore di base	€ 18.500,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 13.875,00
Consistenza	Unità immobiliare di 21 m² (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto di locazione (allegato 13)
Coerenze	Cortile comune su tre lati, sub. 40.
Pertinenza	Cortile comune.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]



Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 42
Valore di base	€ 22.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 16.500,00
Consistenza	Unità immobiliare di 25 m^2 (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Occupato con contratto preliminare di vendita (allegato 9)
Coerenze	Sub. 43, cortile comune, vano scala, cortile comune.
Pertinenza	Cortile comune.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]

	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 43
Valore di base	€ 19.500,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 14.625,00
Consistenza	Unità immobiliare di 22 m² (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Sub. 44, cortile comune, sub. 42, cortile comune
Pertinenza	Cortile comune
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Box auto (C/6)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1175 sub. 48
Valore di base	€ 20.500,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 15.375,00
Consistenza	Unità immobiliare di 23 m^2 (allegato 4)
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero
Coerenze	Sub. 49, vano scala, cortile comune su tre lati.
Pertinenza	Cortile comune.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



	[redacted]

Quota colpita:	1/1
Destinazione: Opificio (D/1)	Comune di Moncalieri (TO) – Via Giordano Bruno n. 14 angolo Via Parini n. 1/A – Piano terra
Dati catastali	F. 29 part. 1171 (D/1)
Valore di base	€ 16.000,00
Valore di riferimento minimo a discrezione dell'amministratore allo scopo di garantire i rilanci	€ 12.000,00
Consistenza	Unità immobiliare di 25 m^2
Stato di occupazione (vedi paragrafo 5 per il dettaglio)	Libero da contratti. Si precisa che non è stato possibile visionare il bene, pertanto, non è nota la consistenza esterna.
Coerenze	Sub. 35, Sub. 36, cortile comune, via Giordano Bruno, Via Nievo.
Pertinenza	Cortile comune.
Provenienza (vedi paragrafo 3 per il dettaglio)	Dal 01/08/2014 – attuale proprietario Coop. [redacted]
Formalità pregiudizievoli (vedi paragrafo 4 per il dettaglio).	[redacted]



SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non esecutati: non sussistono comproprietari
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: non sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione: alcune unità risultano libere, altre occupate da terzi con contratto di locazione.

NOTE:



1. QUESITO

L'esperto provveda a:

1) *Controllo formale (sulla base di visure in conservatoria a livello nazionale) per ricercare le giuste proprietà del soggetto fallito affinché si possano identificare le reali proprietà;*
2) *Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
3) *Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
4) *Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*
5) *Accertamento dello stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;*
6) *Descrizione dei beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;*
7) *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi 7;*
8) *Verifica della presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica;*
9) *Verifica della presenza di procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
10) *Determinazione del valore di mercato dei beni, con esplicita indicazione delle voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c..*



2. RISPOSTA AL QUESITO 2

2.1. Identificazione dei beni immobili effettivamente di proprietà del fallito, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

Il bene oggetto della valutazione è il complesso immobiliare, denominato "Parini", sito in Moncalieri (TO), via Giordano Bruno n. 14 angolo via Giuseppe Parini n. 1/A.



Figura 1: Immagine zenitale con evidenziato in rosso il complesso immobiliare "Parini", oggetto della presente valutazione.

Il complesso immobiliare è composto da un fabbricato di 3 corpi scala, elevato a quattro piani fuori terra, di cui il primo ad autorimessa e gli altri 3 a destinazione abitativa, più sottotetto in parte abitabile ed in parte ad uso sgombero. Parte delle autorimesse sono realizzate in bassi fabbricati.

Al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) della provincia di Torino, il bene risulta intestato alla "[redacted] Nello specifico:

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
[redacted]			Proprietario 1/1

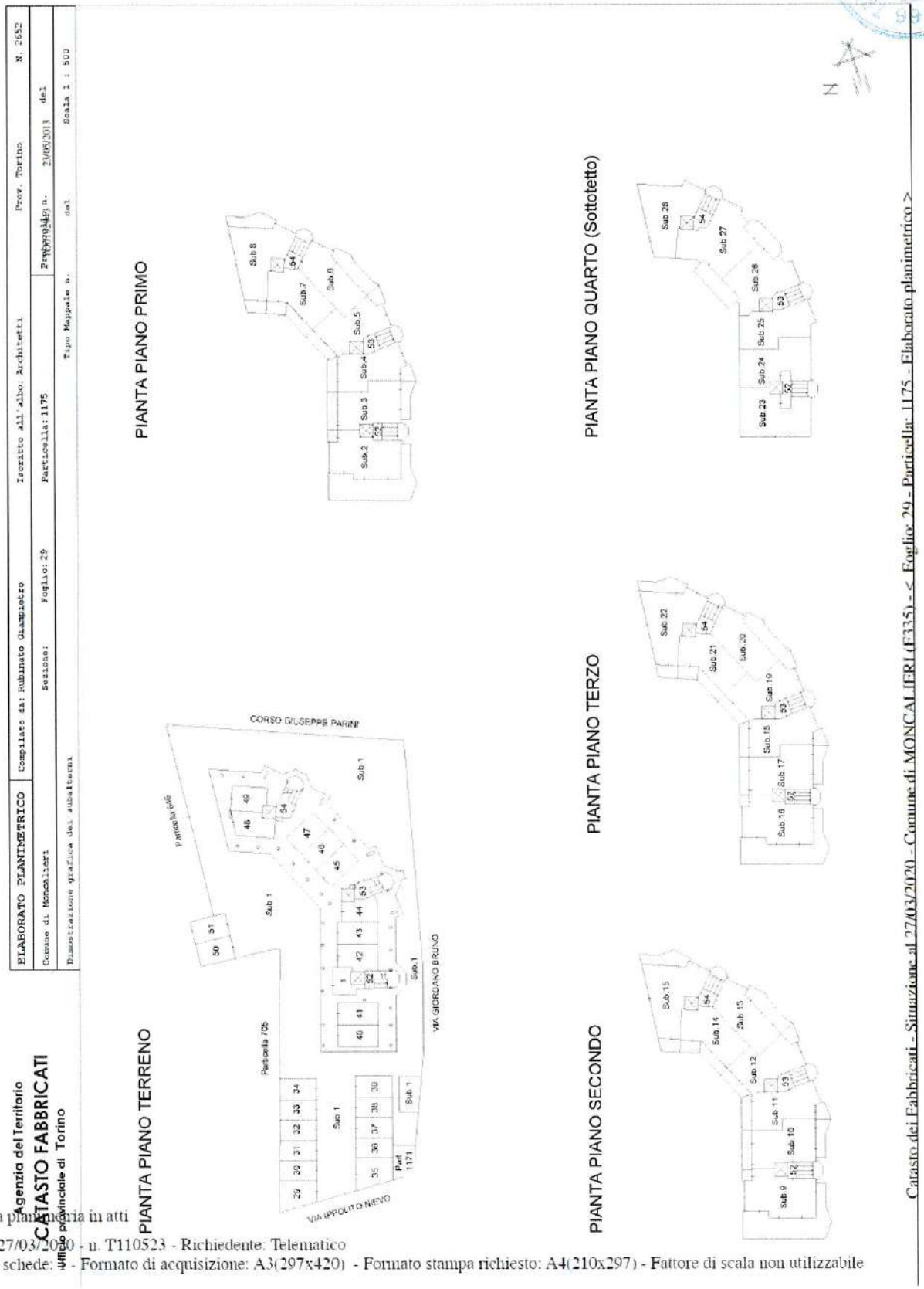
Gli immobili risultano regolarmente denunciati al N.C.E.U. dell'Ufficio Provinciale di Torino (TO) (allegato 6) e così identificati:



Beni	Rendita catastale
Nuovo Catasto Edilizio Urbano Moncalieri (TO):	
foglio 29, particella 1175, sub. 29, cat. C/6;	123,95 €
foglio 29, particella 1175, sub. 30, cat. C/6;	99,16 €
foglio 29, particella 1175, sub. 31, cat. C/6;	99,16 €
foglio 29, particella 1175, sub. 32, cat. C/6;	99,16 €
foglio 29, particella 1175, sub. 33, cat. C/6;	99,16 €
foglio 29, particella 1175, sub. 34, cat. C/6;	99,16 €
foglio 29, particella 1175, sub. 35, cat. C/6;	123,95 €
foglio 29, particella 1175, sub. 37, cat. C/6;	99,16 €
foglio 29, particella 1175, sub. 39, cat. C/6;	99,16 €
foglio 29, particella 1175, sub. 40, cat. C/6;	111,55 €
foglio 29, particella 1175, sub. 41, cat. C/6;	111,55 €
foglio 29, particella 1175, sub. 42, cat. C/6;	136,34 €
foglio 29, particella 1175, sub. 43, cat. C/6;	123,95 €
foglio 29, particella 1175, sub. 48, cat. C/6;	123,95 €
foglio 29, particella 1171 sub. -, cat. D/1;	132,00 €
foglio 29, particella 1175, sub. 2, cat. A/3;	332,60 €
foglio 29, particella 1175, sub. 4, cat. A/3;	285,08 €
foglio 29, particella 1175, sub. 8, cat. A/3;	380,11 €
foglio 29, particella 1175, sub. 10, cat. A/3;	332,60 €
foglio 29, particella 1175, sub. 11, cat. A/3;	285,08 €
foglio 29, particella 1175, sub. 12, cat. A/3;	285,08 €
foglio 29, particella 1175, sub. 15, cat. A/3;	380,11 €
foglio 29, particella 1175, sub. 16, cat. A/3;	332,60 €
foglio 29, particella 1175, sub. 17, cat. A/3;	285,08 €
foglio 29, particella 1175, sub. 18, cat. A/3;	285,08 €
foglio 29, particella 1175, sub. 19, cat. A/3;	285,08 €
foglio 29, particella 1175, sub. 21, cat. A/3;	285,08 €
foglio 29, particella 1175, sub. 22, cat. A/3;	285,08 €
foglio 29, particella 1175, sub. 23, cat. C/2;	229,62 €
foglio 29, particella 1175, sub. 24, cat. C/2;	217,53 €
foglio 29, particella 1175, sub. 25, cat. C/2;	201,42 €
foglio 29, particella 1175, sub. 28, cat. C/2;	233,65 €
foglio 29, particella 1175, sub. 26, cat. A/3;	332,60 €

Di seguito si riportano l'elaborato planimetrico del complesso "Parini" (allegato 5)





Alla presente si allegano le planimetrie delle singole unità immobiliari (allegati da 1 a 4)

L'unità oggetto di valutazione ricade in area normativa Br3: *"Area a preminente destinazione residenziale in gran parte o totalmente edificate"* individuata dalla VARIANTE N. 79 APPROVATA



CON D.C.C. N 159 DEL 29/11/2018 del P.R.G.C. del Comune di Moncalieri (TO). Tali aree sono individuate quali zona "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 (allegato 8).

Si allega di seguito estratto della Tavola di piano, l'estrapolazione della normativa tecnica concernente classificazione, regole e parametri di trasformazione.

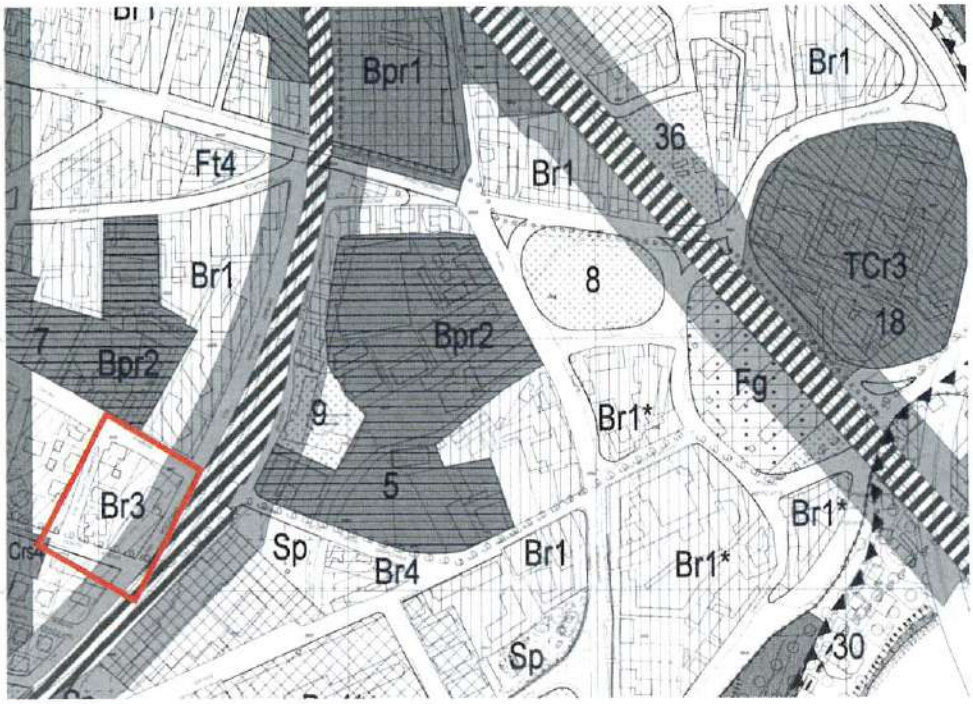


Figura 2: Stralcio P.R.C.G. della città di Moncalieri (TO) con evidenziato in rosso il complesso immobiliare "Parini", oggetto della presente valutazione.

Art. 28 - 2 – 3	**Br3**
Aree in gran parte edificate (Art. 13 punto f L.U.R.). Tali aree sono individuate quali zona "B" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.	
INDICI (Art. 20)	• Con Concessione singola densità fondiaria (If) 2 mc/mq altezza massima (H) 14 m (4 p.f.t.) • Con S.U.E. densità territoriale (It) 2 mc/mq densità fondiaria (If) 4 mc/mq altezza massima (H) 14 m (4 p.f.t.)
USI PREVISTI (Art.26)	Come Br1
USI AMMESSI (Art.26) (se esistenti)	Come Br1
INTERVENTI AMMESSI (Art.25)	Come Br1
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Come Br1
NORMATIVA PARTICOLARE 1 Come Br1. 2 Per le aree Br3* è ammessa la conservazione della volumetria esistente legittima e/o legittimata senza aumento delle superfici mediante interventi di : Mo, Ms, Rc, Ric, Ris A e B e Drs.	



Il complesso oggetto di valutazione è sito nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria Moncalieri - Sangone. Pertanto, è soggetta al rispetto dei limiti e dei vincoli specifici stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 31

Strade, fasce di rispetto stradale e ferroviario ed elettrodotti

1. Le planimetrie della presente revisione illustranti l'assetto della viabilità nel territorio comunale riportano:
   a) Le delimitazioni dei centri abitati, individuati al fine della determinazione della profondità delle fasce di rispetto stradale che sono quelle prescritte dagli articoli 26, 27, 28 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada (D.P.R. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.); i centri abitati così delimitati coincidono con il perimetro dei Distretti Residenziali DR, dei distretti Industriali DI, e del Distretto Terziario-ricettivo DT.
   b) I tracciati delle principali strade esistenti o previste all'esterno dei centri abitati e delle zone di insediamento previste dal piano e, per ciascuna di esse, la larghezza della sede e la profondità delle fasce di rispetto; ove tale profondità non sia indicata essa sarà quella prescritta dagli art. 26, 27, 28 del regolamento di attuazione del Codice della Strada (D.P.R. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.)
   c) I tracciati delle principali strade esistenti o previste all'interno del centro abitato e delle zone di insediamento previste dal piano e, per quelle previste, la larghezza della sede stradale al lordo dei marciapiedi che dovranno essere previsti nella misura minima di 1,50 m o comunque definiti dall'Amministrazione per i fini di cui all'art. 9 secondo comma del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

2. Come indicato nel punto precedente in cartografia sono state riportate le fasce minime di rispetto prescritte dagli art. 26,27,28 del Regolamento di attuazione del codice della Strada (D.P.R. 495 del 16/12/1992 e s.m.i.) che rinviano all'articolo 2 del codice della Strada (D. L.vo 285 del 30/4/1992 e s.m.i.) per la classificazione delle strade.

   La profondità minima di dette fasce di rispetto é la seguente:

All'interno dei centri abitati	
Strade di tipo	Fascia di rispetto
D	20 m
E	/
F	.../

All'esterno dei centri abitati in zone non edificabili	
Strade di tipo	Fascia di rispetto
A	60 m
B	40 m
C	30 m
F	20 m

All'esterno dei centri abitati in zone edificabili	
Strade di tipo	Fascia di rispetto
A	30 m
B	20 m
C	10 m
F	.../

L'individuazione dei tipi di strada, (art. 2 del C.d.S.) da cui consegue la profondità minima della fascia di rispetto é la seguente:

d) Strade di tipo A:
   1. L'Autostrada Torino - Savona dal tratto in cui inizia la sopraelevata al fondo di Corso Trieste fino ai confini comunali con Villastellone.
   2. L'Autostrada Torino - Piacenza per tutto il tratto nel territorio comunale.



e) Strade di tipo B

Nessuna strada é stata individuata come B.

f) Strade di tipo C

1. La S.S. 393 di Villastellone a partire dal punto in cui inizia la sopraelevata prima dello svincolo del S. Paolo fino ai confini comunali con Villastellone
2. La strada in progetto che scavalca la ferrovia in prossimità del DI6 (Moriondo) a partire dalla S.S. 29 per Asti fino ai confini comunali con Trofarello
3. La strada in progetto che parte dalla S.S. 29 per Asti all'incrocio con la strada di cui al punto precedente fino alla strada vecchia di Moriondo.
4. La strada in progetto che corre a Nord di strada Moncalvo e che si diparte dall'incrocio di quest'ultima con strada Maddalena
5. La S.S. 20 per Carignano a partire dal termine del DR2 verso sud fino al confine con La Loggia
6. La strada in progetto che si diparte verso ovest dalla S.S. 20 verso Nichelino
7. La strada in progetto che parte da Carpice e costeggiando Borgata Tagliaferro arriva al confine con Nichelino.
8. La strada che parte dal DI6, segna il confine con Nichelino attraversa Tetti Rolle fino al confine con il comune di Vinovo.
9. Strada Revigliasco
10. Strada Pecetto
11. Strada Maddalena
12. Strada Santa Brigida
13. Strada Ronchi al Cunioli Alti
14. Strada Moncalvo
15. Strada Devalle

g) Strade di tipo D

- il Corso Trieste dal confine con Torino fino al punto in cui inizia la sopraelevata

h) Strade di tipo E

- tutte le strade all'interno dei centri abitati

i) Strade di tipo F

- Tutte le restanti strade.

3. Nel caso di strade esistenti per le quali la planimetria di cui sopra non riporta la misura della sede stradale, si intende che, ai fini dell'arretramento, si farà riferimento al confine della sede esistente come definito all'art. 3 comma 1 n° 10 del Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n° 285) e successivi aggiornamenti; inoltre varrà, per gli arretramenti degli edifici, quanto disposto dall'art. 22 delle presenti norme.

4. In conformità a quanto prescritto dall'art.28 della L.U.R. l'Amministrazione non potrà autorizzare di norma opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e da quelle organicamente inserite nella rete viabile dei piani comunali ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.

5. In particolare per le nuove strade collinari e per il prolungamento di corso Savona dovranno essere tenuti in considerazione i seguenti principi:
   a) siano evitati, ove possibile, accessi diretti;
   b) le eventuali aree di espansione o i completamenti o le demolizioni e ricostruzioni siano distanziate dalla strada con adeguata fascia verde di protezione.

6. Nel caso delle strade previste i tracciati indicati dalle planimetrie della presente variante sono definiti solo al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto mentre, per quanto riguarda l'esecuzione delle sedi stradali, queste potranno subire variazioni conseguenti alla progettazione delle strade stesse.



7. Dette variazioni saranno comunque contenute all'interno delle fasce di rispetto come sopra determinate.

8. Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto dovrà essere misurata dal ciglio effettivo di detta sede.

9. Si precisa inoltre che le misure indicate, dalle planimetrie di PRGC per le sedi stradali, oltre che essere indicative, potranno, all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzande, ed in fase di progettazione esecutiva delle stesse o in fase di concessione edilizia singola o di P.E.C. o P.P., essere dotate di viali e controviali o di marciapiedi delle dimensioni minime stabilite dall'Amministrazione.

10. Gli arretramenti previsti al presente articolo sono un minimo e pertanto gli edifici non debbono obbligatoriamente essere costruiti sulla linea di arretramento ma possono da questa ulteriormente arretrarsi.

11. Ad integrazione di quanto contenuto nei DD.MM., 1/4/1968 n° 1404 e 2/4/1968 n° 1444 o indicato dalle planimetrie della presente variante ed all'art.22 delle presenti norme si aggiunge quanto segue:

    a) Strade pedonali
    Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale la profondità della fascia di rispetto viene fissata in m 5.

    b) Strade a fondo cieco
    Per tutte le strade a fondo cieco, di servizio dei singoli edifici o insediamenti la profondità della fascia di rispetto potrà essere limitata a m 5 salvo le confrontanze di cui alle presenti norme.
    Per definizione si intendono strade a fondo cieco solo quelle terminanti con una piazzola di ampiezza tale che al suo interno possa essere iscritto, al netto dei marciapiedi, un cerchio con diametro non inferiore a m 15, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.

    c) Strade al servizio S.U.E.
    Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici, che formino oggetto di S.U.E. con previsioni planivolumetriche, saranno ammessi arretramenti conseguenti la sola confrontanza secondo quanto indicato all'art. 23 delle presenti norme.

    L'Amministrazione si riserva tuttavia di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al 2° comma dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n°1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C.

    d) Strade comprese in aree di categoria D.
    Le prescrizioni di cui all'art. 9, secondo comma , del D.M. 2/4/1968 n° 1444 concernenti la profondità delle fasce di rispetto stradale vengono estese alle aree di categoria D come definito dall'art.2 dello stesso D.M. .

    e) Autostrade e ferrovie
    Per i tratti delle autostrade situate all'interno del centro abitato e delle aree di insediamento previste dal piano la profondità della fascia di rispetto viene fissata in m 25 in conformità all'art.28 del Regolamento del Nuovo codice della Strada .
    Per quanto riguarda le ferrovie vale quanto stabilito dal D.P.R. 11/7/1980 n° 753 " Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto "

    In particolare si fa riferimento:
    - agli art. 40 e 42, che per i nuovi insediamenti e per i fondi adibiti a pascolo o a riserva adiacenti le ferrovie, prescrivono, a carico degli interessati, la recinzione obbligatoria dei fondi stessi ;
    - all'art.49, che vieta la costruzione, la ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza minore di 30 metri dalla più vicina rotaia;
    - all'art.52, che, fra l'altro, stabilisce le distanze che i muri di cinta, steccati e recinzioni devono osservare dalla più vicina rotaia e dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati, e in particolare m 6 per piante, siepi, muri di cinta o recinzioni in genere; tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di m 2,00 dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati; le distanze possono essere diminuite di 1 metro per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di m 1,50;



- all'art.54, che stabilisce in 50 metri dalla più vicina rotaia la distanza minima di costruzione per le fornaci, le fucine e le fonderie

Nelle aree della sede ferroviaria come individuate nella tavola di azzonamento, (Tav. C2 scala 1:5000 e Tav. C3 scala 1:2000), per gli edifici residenziali esistenti sarà consentito realizzare autorimesse interrate e fuori terra nei limiti di 1 mq. Ogni 10 mc. di costruzione residenziale esistente, fermo restando il rispetto della distanza minima dalla piu vicina rotaia e a condizione che venga acquisito parere favorevole delle F.S..

f) Sezioni stradali

Tutte le strade pubbliche e private che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, dovranno essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire.

Come già indicato nel presente articolo, si ribadisce che la viabilità di progetto o gli ampliamenti previsti sono indicativi e al lordo dei marciapiedi.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di viabilità previste, i tracciati viari potranno subire, senza costituire variante al PRG, traslazioni dell'asse longitudinale e variazioni dimensionali delle sezioni trasversali, all'interno delle aree che rappresentano le fasce di rispetto o di arretramento indicate dal D.M. 2/4/1968 n° 1444 e 1/4/1968 n° 1404 o previste dal PRG.

In particolare, diverse soluzioni progettuali esecutive degli svincoli, che non comportino traslazioni e quindi soluzioni distributive diverse, lungo l'asse stradale cui si riferiscono, ma semplicemente, una organizzazione diversa di flussi di traffico, non costituiscono variante al PRG.

Gli allineamenti, le dimensioni dei marciapiedi e la posizione delle recinzioni verranno indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di istruttoria delle singole domande di concessione edilizia o in sede di approvazione di Piani Esecutivi o in fase di progettazione delle strade stesse.

Per le strade esistenti di dimensioni esigue, e senza presenza di marciapiedi, in presenza di un progetto predisposto dall'Amministrazione si potrà richiedere l'allargamento delle stesse, sia per l'allargamento della rete stradale che per la previsione di marciapiedi, senza che tali progetti costituiscano variante al PRG.

Di norma le sezioni minime, ove non indicate dalle cartografie di piano, e le caratteristiche delle sedi stradali saranno così determinate:

- m 2,40 per strade pedonali e ciclo pedonali, protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate e illuminate;
- m 6 per strade veicolari in aree B -C - E - F al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e di manovra, raggi di curvatura minimi di m 5 e con aggiunta di marciapiedi di profondità minima m 1,50;
- m 7 per strade veicolari in aree B - C - E - F al servizio di complessi insediativi di maggior dimensioni, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 12%, raggi di curvatura minimi di m 7,00 e con aggiunta di marciapiedi di profondità minima m 1, 50;
- m 10 per strade veicolari in aree industriali destinate al transito delle merci, pavimentate ed illuminate, con pendenza inferiore al 6%, raggio di curvatura minimo m 10,00 con eventuali aggiunta di marciapiedi di profondità minima di m 2,40 e di eventuali viali, controviali e parcheggi.

Le strade che non rispettino le caratteristiche sopra stabilite non potranno essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la concessione ad edificare.

In sede di concessione od autorizzazione edificatoria il Comune, per argomentate esigenze di traffico di cui in premessa al presente titolo, potrà richiedere arretramenti delle costruzioni al fine di rispettare i minimi delle varie categorie di sezioni stradali e dei raggi di curvatura di cui sopra.

In fase di studio dell'eventuale Piano urbano del traffico (circolare 8/8/1986 n° 2575) e del Piano redatto ai sensi della L. 24/3/1989 n°122, sezioni, sensi e larghezze dei marciapiedi potranno essere riformulate, con la precauzione di tenere nel massimo conto i caratteri ambientali del territorio.

Inoltre l'Amministrazione potrà definire in fase di gestione del Piano ambiti di ristrutturazione viaria da attuare con Piani Particolareggiati.



g) Strade del territorio collinare
Ai fini del presente sottopunto si definisce collinare tutta la parte del territorio comunale posta a monte della via Torino , del viale del Castello, della piazza Baden Baden, del viale della Rimembranza, della V. Petrarca, della strada di Revigliasco e della strada antica di Moriondo.

In tale parte del territorio, all'esterno dei centri abitati e delle aree di insediamento previste dalla presente variante date le importanti esigenze di tutela panoramica, vengono definiti i seguenti vincoli:
- sul lato a monte dovrà essere osservato il medesimo arretramento.

12. Ogni definizione cartografica o normativa attinente agli arretramenti degli edifici, manufatti e recinzioni dalla viabilità é da intendersi valida e confermata solo per quanto non in contrasto con il Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (v. DD.LL. 30.4.92 n° 285 e 10.9.93 n° 360, DD.P.R. 16.12.92 n° 496 e 26.4.93 n° 147), condizione che dovrà essere puntualmente verificata in sede di rilascio delle singole autorizzazioni e concessioni edilizie.

13. Si precisa che le aree Cr3 (aree edificate collinari), sono considerate aree edificabili secondo il PRGC, quindi nelle strade di tipo C all'interno delle aree Cr3 la fascia di rispetto sarà di m 10.00.

14. Nel territorio comunale sono presenti linee elettriche ad alta tensione per le quali devono essere osservate le distanze minime di legge dei conduttori, come di seguito indicate (fatte salve diverse disposizioni di legge o normative di settore vigenti al momento della richiesta di concessione edilizia)

Distanze minime di edifici dall'asse dei conduttori(raggio)	
132 KW	m 10
220 KW	m 18
380 KW	m 28

Fasce di rispetto per alberi di alto fusto, con le seguenti ampiezze valutate orizzontalmente sui due lati a partire dall'asse della linea:	
132 KW	m 15
220 KW	m 15
380 KW	m 18

In ogni caso negli ambienti interessati dalle linee elettriche di cui sopra dovrà essere richiesta apposita autorizzazione ad edificare all'ente erogatore dell'energia elettrica (ENEL).

15. Il tratto di Strada Genova compreso tra la rotonda Boffa e la rotonda in progetto ad Est di Strada Maiole dovrà essere oggetto di progetto unitario di riqualificazione ambientale al fine di :
    - trasformare l'antica direttrice viaria di Genova in strada di quartiere con velocità ridotta ed attrezzata con idonei percorsi pedonali ;
    - valorizzare la fruizione delle attività esistenti ed insediande (commercio, artigianato di servizio alla residenza e pubblici esercizi) ;
    - migliorare la percezione dell'asse viario con pavimentazioni, illuminazione pubblica ed elementi di arredo urbano al fine di conferire al suddetto asse urbano un'immagine unitaria. Tale immagine unitaria dovrà essere rafforzata mediante la posa a dimora di alberi ad alto fusto, inoltre l'illuminazione pubblica dovrà enfatizzare gli elementi unitari del progetto ponendo in secondo piano gli edifici esistenti che per tipologia e volumi non contribuiscono alla qualificazione ambientale dell'asse.

16. Sulla tavola C6 di PRGC sono cartografate le piste ciclabili esistenti e di progetto. In sede di progettazione, le piste ciclabili previste all'interno delle fasce di rispetto stradale o di arretramento stradale potranno subire variazioni di percorso e/o traslazioni senza che ciò costituisca variante al PRGC mentre le piste ciclabili previste all'esterno delle suddette fasce stradali ovvero su aree normative dove il PRGC non prevede fasce di rispetto stradali, potranno subire modeste traslazioni al percorso indicato in cartografia di Piano senza costituire variante al PRGC. L'attraversamento ciclabile previsto sul Torrente Sangone in prossimità delle aree ex Fonderie Limone dovrà essere realizzato con un ponte strallato.

In merito alla pericolosità geomorfologica, il compendio immobiliare oggetto della presente ricade in area omogena di tipo IIIB2: *"Porzioni di territorio edificate della pianura per le quali a seguito*



della realizzazione e collaudo delle opere di riassetto idrogeologico è possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti. Aree ad edificabilità condizionata."

3. RISPOSTA AL QUESITO 3

3.1. Indicazione tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Il ventennio antecedente oggetto di verifica risulta compreso tra il 31/07/2019 (verbale di pignoramento del 31/07/2019 trascritto ai nn. 33231/23358) ed il 1999.

Si evidenzia che il complesso edilizio denominato "Parini" sito in Moncalieri risulta esser stato costruito tra il 2010 ed il 2012, a seguito del rilascio del permesso di costruire concesso dal Comune di Moncalieri n. 624/2007 del 30/04/2009.

Si evidenzia che tutte le unità immobiliari oggetto della presente hanno la medesima proprietà.

DAL 01/08/2014 – Attuale proprietario

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
[redacted]			Proprietario 1/1

Atto di fusione mediante incorporazione delle società "V2 [redacted] Atto a rogito del Notaio dott. Paolo OSELLA, repertorio n. 69012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 5 agosto 2014 al numero 10281 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 6 agosto 2014 ai numeri 27105/20000.

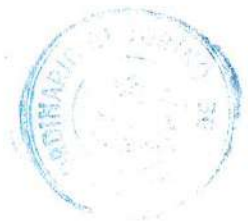
DAL 05/06/2009

DATI ANAGRAFICI	Sede	Codice Fiscale	Diritti e Oneri reali
[redacted]			Proprietario 1/1

Atto di compravendita, rogito Notaio dott. Paolo OSELLA, repertorio n. 54174/27452, registrato a Moncalieri il 1° luglio 2009 al numero 4071.

4. RISPOSTA AL QUESITO 4

4.1 Indicazione dell'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni del fallito o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;



4.1.1. Servitù personali (usufrutto, uso, abitazione)

Non rilevate.

4.1.2. Servitù prediali

Non rilevate

4.1.3. Diritto di superficie ed enfiteusi

Non rilevati.

4.1.4. Vincoli sull'immobile

Non rilevati.

4.1.5. Atti di asservimento urbanistico-edilizi

Non rilevati.

4.1.6. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale

Non rilevate.

4.1.7. Altre limitazioni d'uso

Non rilevate.

4.1.8. Formalità pregiudizievoli

Le ispezioni ipotecarie sono stata effettuate ricercando le trascrizioni e le iscrizioni in capo a LA [redacted] attualmente proprietaria dei beni, e alle società incorporate con la fusione del 2014. Nello specifico:

- [redacted] le trascrizioni e le iscrizioni riscontrate non risultano relative ai beni oggetto della presente;
- [redacted] le trascrizioni e le iscrizioni riscontrate non risultano relative ai beni oggetto della presente;
- [redacted] non è stato rilevato alcun soggetto con il presente nominativo e codice fiscale.

Si evidenzia che le formalità pregiudizievoli (allegato 7) gravano su tutte le unità immobiliari oggetto della presente.

4.1.8.1. Trascrizioni

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/08/2014 - Registro Particolare 2[redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 69012/38619 del 01/08/2014. ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Immobili siti in MONCALIERI(TO), VINOVO(TO).



TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted]- Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale - [redacted] Repertorio 32045/21467 del 05/11/2015. ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI. Immobili siti in MONCALIERI(TO).

TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted]- Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 72089/40817 del 11/01/2016. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Immobili siti in MONCALIERI(TO).

TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE TORINO Repertorio 12834/2019 del 23/05/2019. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in MONCALIERI (TO)

A favore di: [redacted], con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1.

Contro: [redacted] con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.

TRASCRIZIONE: atto d'obbligo di cui all'atto a rogito notaio Levati in data 25/09/2008, rep. n. 45514/17573, registrato e trascritto a favore del Comune di Moncalieri in data 08/10/2008 ai nn. 46374/29690 portante non abitabilità del sottotetto, obbligo di informazione dei fruitori degli immobili del rischio idrogeologico e idraulico ed a mantenere aperti i vani scala e i portici.

TRASCRIZIONE regolamento di condominio di cui all'atto a rogito del notaio Osella in data 30/07/2013, rep. n. 66379/36748, registrato e trascritto in data 02/08/2013 ai nn. 29774/20716

TRASCRIZIONE servitù elettrodotto a favore della Società [redacted] carico del fondo censito al F. 29 n. 1171, di cui all'atto a rogito notaio Osella in data 11/01/2016 rep n. 72089/40817, registrato e trascritto in data 26/01/2016 ai nn. [redacted]

4.1.8.2. Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2016 - Registro Particolare 9080 Registro Generale 50480 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 26924/1 del 23/11/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO(TO), MONCALIERI(TO), VINOVO(TO).

A favore di: [redacted], con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1.

Contro: [redacted] con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.

Importo capitale: € 291.369,19

ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2017 - Registro Particolare 6513 Registro Generale 35879. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 27098/2 del 16/12/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO(TO), MONCALIERI(TO), VINOVO(TO).

A favore di: [redacted], con sede in Milano (MI), per la quota di 1/1.



Contro: L [redacted] con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.

Importo capitale: € 242.210,01

ISCRIZIONE CONTRO del 23/03/2018 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale 11756. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1613 del 16/11/2017. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in CHIVASSO(TO), COLLEGNO(TO), LA LOGGIA(TO), MONCALIERI(TO), VINOVO(TO).

Importo capitale: € 52.683,57

ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2009 - ipoteca volontaria iscritta ai numeri 40824/8243 che colpisce unicamente i subalterni 2, 4, 12, 19, 21, 26, 30, 33, 34, 39, 40, 41, 43.

A favore di: [redacted]

Contro: [redacted], con sede in Torino (TO), per la quota di 1/1.

Capitale: €

5.000.000

4.1.8.3. Altre domande giudiziali

Non rilevate.

4.1.9. Oneri sull'immobile pignorato

4.1.9.1. Oneri di cancellazione formalità

Nessuna oltre quelle relative alla presente procedura.

4.1.9.2. Oneri di regolarizzazione difformità edilizie e catastali

A seguito del sopralluogo effettuato sono emerse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto ripotato sulla planimetria catastale che nelle pratiche edilizie.

Nello specifico:

(i) Nelle unità immobiliari site al piano primo ed al piano quarto - sottotetto (sub. 2 – LOTTO 1 e sub. 24 – LOTTO 4), con accesso dalla scala 1, non è stata rappresentata graficamente una risega nella muratura, dovuta alla presenza di un pilastro. Tale difformità dovrà essere sanata con presentazione di CILA in sanatoria con contestuale pagamento della sanzione di € 1.000,00, ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/2001, e successivo aggiornamento della planimetria catastale. Oltre a quanto sopra descritto sarà necessario sostenere le spese professionali per la redazione della CILA in sanatoria e la variazione catastale per un totale di € 1.500,00. Le somme sopra riportate si riferiscono ad una singola unità immobiliare. Di seguito si riporta lo stralcio della planimetria catastale con evidenziato quanto sopra descritto



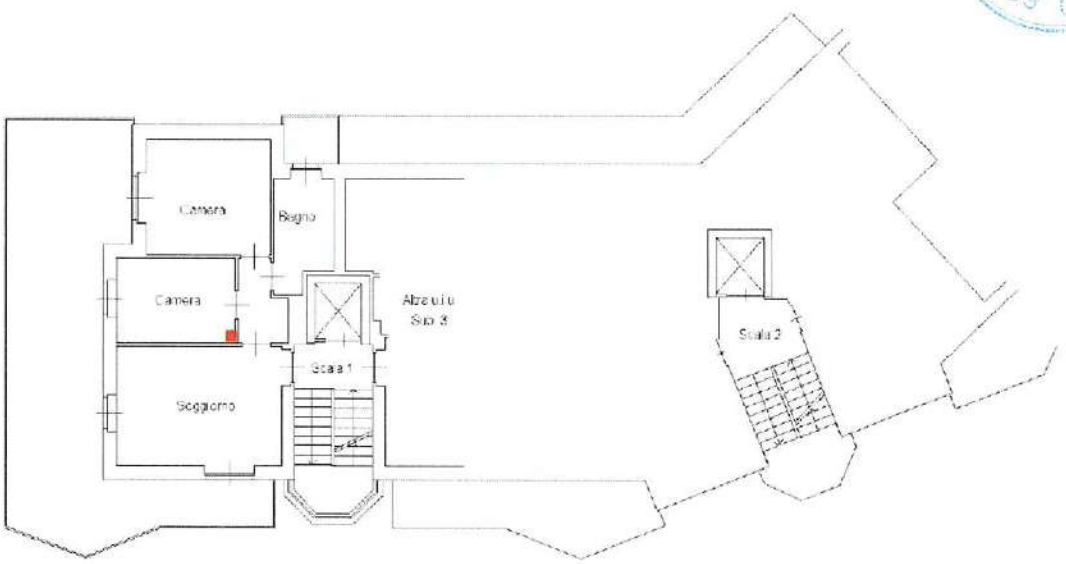


Figura 3: Stralcio planimetria catastale f. 29 part. 1175 sub. 2. In rosso è evidenziata la difformità rilevata (LOTTO 1)

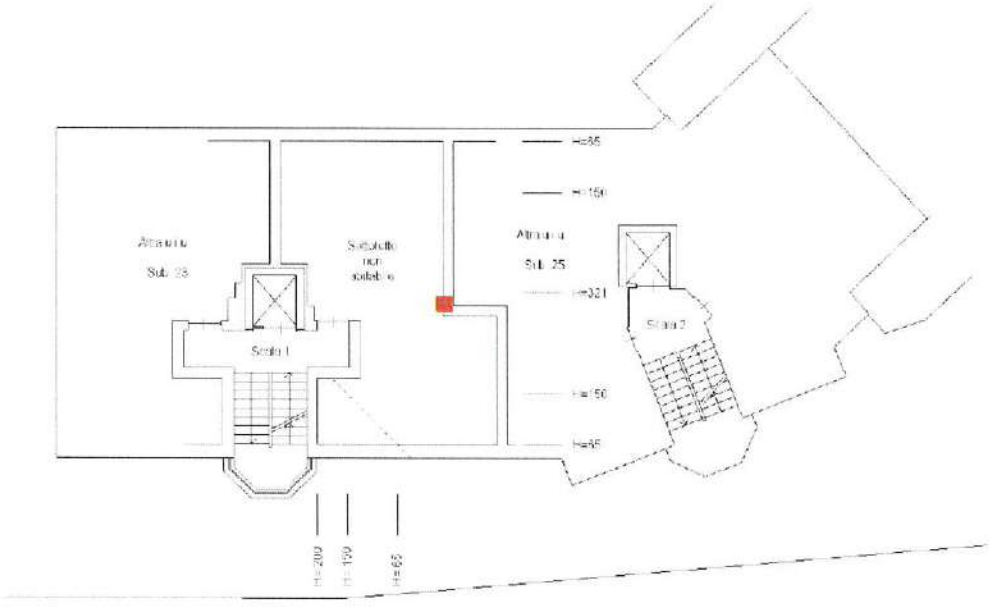


Figura 4: Stralcio planimetria catastale f. 29 part. 1175 sub. 24. In rosso è evidenziata la difformità rilevata. (LOTTO 4)

(ii) L'unità immobiliare sita al piano quarto-sottotetto (sub 23- LOTTO 3) risulta convertita ad abitazione senza alcun permesso edilizio e nel mancato rispetto della normativa urbanistica vigente. La difformità risulta sia catastale che amministrativa. Nello specifico si rileva la realizzazione del bagno, di tramezzi divisori e di un lucernario. Tale difformità non può essere sanata in quanto è incompatibile con



quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente. Al fine di sanare i luoghi e ripristinare lo stato di fatto si rende necessaria la demolizione del bagno e delle pareti divisorie e la chiusura del lucernario nel locale bagno. Sarà necessario sostenere i costi di ripristino per un importo complessivo di € 2.068,55, di cui si allega computo metrico estimativo dettagliato. Di seguito si riporta lo stralcio della planimetria catastale con evidenziato quanto sopra descritto.

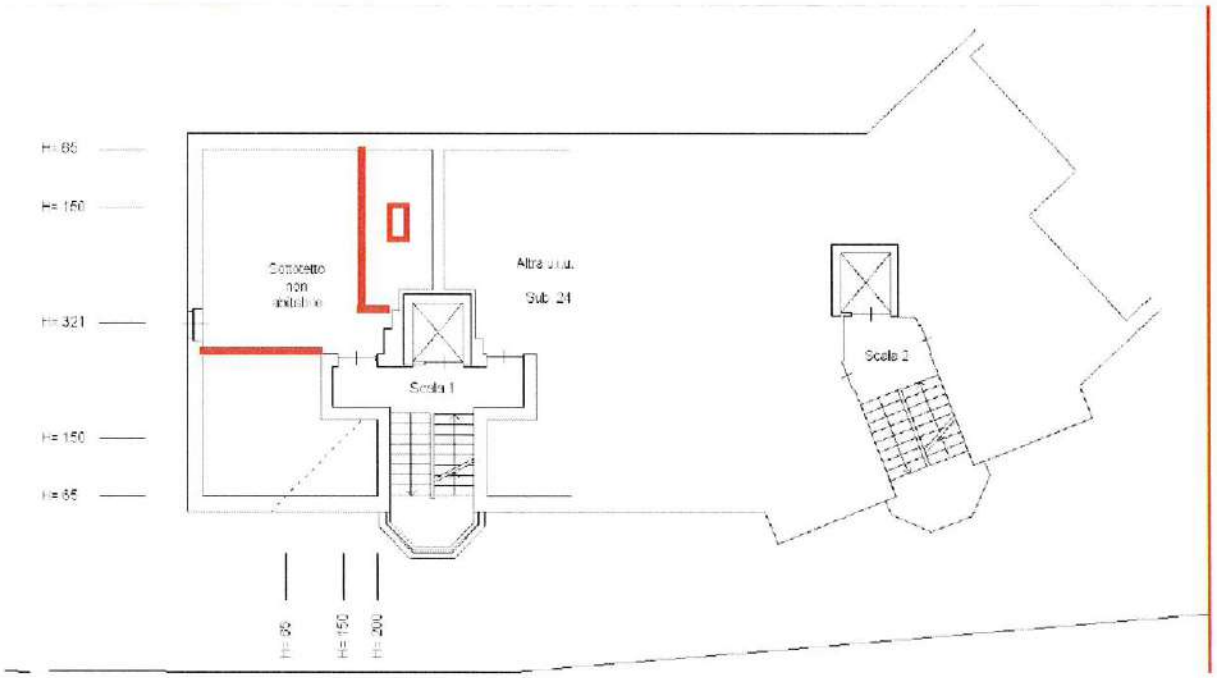
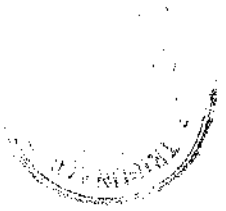


Figura 5: Stralcio planimetria catastale f. 29 part. 1175 sub. 23 – LOTTO 3. In rosso è evidenziata la difformità rilevata.

(iii) Nell'unità immobiliare sita al piano quarto - sottotetto (sub. 26 – LOTTO 10), con accesso dalla scala 2, non risultano realizzate due pareti divisorie a separazione tra la zona abitabile e quella non abitabile dell'alloggio. Tale difformità può essere sanata esclusivamente con la realizzazione delle pareti di tamponamento per un costo complessivo di € 2.780,02. Si allega computo metrico dettagliato con le lavorazioni da eseguire.



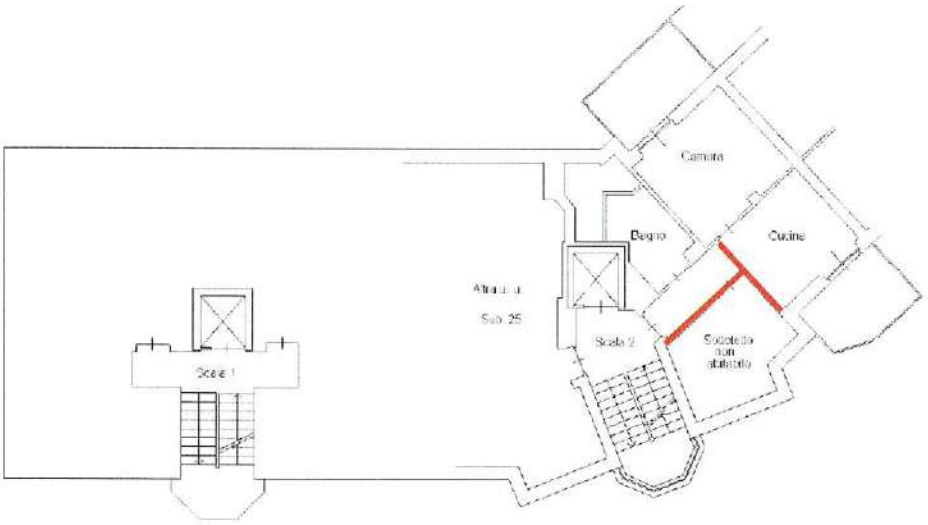


Figura 6: Stralcio planimetria catastale f. 29 part. 1175 sub. 26 – LOTTO 10. In rosso è evidenziata la difformità rilevata. Le due pareti risultano rappresentate catastalmente e sulle pratiche edilizie ma non sono state realizzate.

5. RISPOSTA AL QUESITO 5

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

Al momento del verbale di pignoramento del 31/07/2019 trascritto ai nn. 33231/23358 i beni risultavano di proprietà della società fallita.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano in parte vuoti, liberi da contratti di affitto, ed in parte occupati da terzi con contratto di locazione. Nello specifico gli alloggi occupati risultano:

- Unità immobiliare F. 29, part. 1175, sub. 11, 16, 23, 31, 42 (contratto preliminare di vendita di € 360.000,00 di cui € 118.000,00 per sub 11, € 180.000,00 per sub. 16, € 26.000,00 per sub. 23, € 17.000,00 per sub. 31, € 19.000,00 per sub. 42) (allegato 9);
- Unità immobiliare F. 29, part. 1175, sub. 4, piano primo, scala 2 (contratto 4+4 dal 01/06/2014 al 31/05/2018 con rinnovo tacito, € 4.872,00 €/anno) (allegato 10);
- Unità immobiliare F. 29, part. 1175, sub. 12, piano secondo, scala 2 (contratto 4+4 dal 01/12/2018 al 30/11/2022 con rinnovo tacito, € 5.220,00 €/anno) (allegato 11);
- Unità immobiliare F. 29, part. 1175, sub. 19, piano terzo, scala 2 (contratto 4+4 dal 01/04/2019 al 31/03/2023 con rinnovo tacito, € 5.400,00 €/anno) (allegato 12);
- Unità immobiliare F. 29, part. 1175, sub. 21 e sub 30, piano terzo, scala 3 (contratto 4+4 dal 01/02/2019 al 31/01/2023 con rinnovo tacito, € 4.800,00 €/anno) (allegato 14);
- Box auto F. 29 part. 1175, sub 34, piano terra (contratto 4+4 dal 01/06/2017 al 31/05/2021 con rinnovo tacito, € 780,00 €/anno) (allegato 15);



- Box auto F. 29 part. 1175, sub 41, piano terra (contratto 4+4 dal 01/02/2016 al 31/01/2020 con rinnovo tacito, € 780,00 €/anno) (allegato 13).

6. RISPOSTA AL QUESITO 6

6.1. Descrizione dei beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie

Sono oggetto delle presenti valutazioni le unità immobiliari identificate al paragrafo 2.1. (Identificazione Catastale), site in Moncalieri (TO) via Giordano Bruno n. 14 angolo via Giuseppe Parini n. 1/A.

Il complesso immobiliare, denominato "Parini", è composto da un fabbricato elevato a quattro piani fuori terra, di cui il piano terreno adibito ad autorimesse e spazi aperti distributivi ed i piani superiori con destinazione residenziale, oltre a sottotetti, in parte abitativi ed in parte a locali ad uso sgombero, e bassi fabbricati, ad un piano fuori terra, destinati ad autorimessa.

Il fabbricato presenta (informazioni ricavate dal capitolato d'appalto del 27/07/2009, che si allega):

- Fondazioni continue;
- Murature in elevazione in cls fino al piano terreno;
- Struttura portante in c.a., di cui i pilastri in c.a. a vista presentano angoli smussati;
- L'estradosso del primo piano abitato risulta isolato termicamente tramite posa di adeguato strato di sottopavimento e cappotto intonacato sull'intradosso del solaio;
- Scale su soletta in c.a.;
- Cornicioni, intradossi e frontalini dei balconi, muretti di recinzione e di contenimento terra nel giardino, muri rampa autorimessa ed elementi di facciata in cls trattati con vernice coprente protettiva ed idrorepellente;
- Murature di tamponamento esterno e delle scale a cassa vuota;
- Parapetti delle finestre formati con muriccio esterno di 12 cm;
- Divisori interni in mattoni semipieni;
- Pareti divisorie delle autorimesse in blocchi Leca o similari lavorati faccia a vista;
- Pavimento del piano terreno con vespaio di pietrame eseguito con ghiaie su cui, nelle zone delle autorimesse risulta gettato un massetto di cls;
- Copertura a falde costituita da un solaio misto in calcestruzzo armato e laterizi, inclinato a formare pendenza, cornicioni finiti con getto in cls a vista con estremità sagomata e manto di copertura in tegole in laterizio del tipo portoghese di colore naturale;
- N. 14 lucernari in copertura del tipo velux;
- Copertura delle autorimesse in cemento armato adeguatamente coibentata termicamente ed impermeabilizzata;
- Canali di gronda a tazza in lamierino di rame;
- Tubi di discesa delle acque piovane esterni alla muratura ed in rame;
- Canna fumaria della caldaia centralizzata in acciaio;



- Facciate esterne realizzate in parte con mattoni paramano, tipo *"fatti a mano"*, pieni, di colore rosato ed in parte intonacate;
- Davanzali esterni in Serizzo;
- Davanzali interni in marmo;
- Serramenti in legno con doppio vetro;
- Ingressi alle unità immobiliari con portoncino del tipo blindato.

Esternamente è presente un cortile di pertinenza esclusiva delimitati da una recinzione metallica posta in opera su muretto in calcestruzzo armato con accesso carrabile e accesso pedonale indipendenti.

Tutte le unità immobiliari risultano dotate dei seguenti impianti: tv, citofono, elettrico, idrico centralizzato e di riscaldamento a pavimento centralizzato.

I sottotetti, ad eccezione del sub. 26 con accesso dalla scala 2, risultano non abitabili e pertanto non riscaldati.

Le autorimesse presentano l'impianto elettrico.

Il complesso immobiliare è dotato di impianto antincendio.

I pannelli solari sono stati installati sulla copertura a falda inclinata del basso fabbricato ad uso autorimessa con orientamento Sud – Est.

Al momento dei sopralluoghi alcuni alloggi risultano allo stato a rustico quindi privi di pavimenti e rivestimenti e senza i sanitari. Le unità immobiliari, essendo di recente costruzione, risultano in ottimo stato di manutenzione.

Esterno










Di seguito si riporta la descrizione delle singole unità immobiliari.

Scala 1

Abitazione: sub. 2:

Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere e bagno. Sono presenti un balcone ed un ampio terrazzo. L'unità immobiliare è parzialmente rifinita. (allegato 1).

Abitazione: sub. 10:

Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, n. 2 camere e bagno. Sono presenti due balconi. L'unità immobiliare è parzialmente rifinita. (allegato 1).

Abitazione: sub. 16 e 23:

Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno, disimpegno, n. camere e bagno. Sono presenti n. 3 balconi. Il sub. 23 risulta adibito ad abitazione senza licenza edilizia e risulta composto da ingresso su zona giorno, una camera e bagno (allegato 1). Il sub. 23 risulta attualmente destinato a sottotetto non abitabile.

Abitazione: sub. 17 e 24:



Unità immobiliare composta da disimpegno, soggiorno due camere e bagno. Sono presenti due balconi. Il sub. 24 è destinato a sottotetto non abitabile ed è costituito da un unico ambiente. Le unità immobiliari risultano allo stato grezzo (allegato 1).

Scala 2

Abitazione: sub. 4:

Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, disimpegno, una camera e bagno. Sono presenti n. 2 balconi (allegato 2).

Abitazione: sub. 11:

Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, disimpegno, una camera e bagno. Sono presenti n. 2 balconi (allegato 2).

Abitazione: sub. 12:

Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, disimpegno, una camera e bagno. Sono presenti n. 2 balconi (allegato 2).

Abitazione: sub. 18 e 25:

Unità immobiliare composta da ingresso su zona giorno, disimpegno, una camera e bagno. Sono presenti n. 2 balconi. Il piano sottotetto non abitabile (sub. 25) è composto da un unico ambiente. Entrambe le unità immobiliari sono allo stato grezzo (allegato 2).

Abitazione: sub. 26:

Unità immobiliare composta da ingresso, cucina, camera, bagno e locale deposito. Il locale deposito risulta non abitabile in quanto non è presente l'altezza minima prevista da normativa. L'unità immobiliare risulta completata ad eccezione dell'installazione dei sanitari. (allegato 2).

Scala 3

Abitazione: sub. 8:

Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere e bagno. Sono presenti n. 2 balconi. L'unità immobiliare risulta allo stato grezzo (allegato 3).

Abitazione: sub. 15:

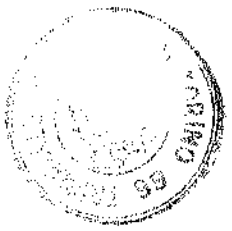
Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere e bagno. Sono presenti n. 2 balconi. L'unità immobiliare risulta allo stato grezzo (allegato 3).

Abitazione: sub. 19:

Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere e bagno. Sono presenti n. 2 balconi. (allegato 3).

Abitazione: sub. 21:

Unità immobiliare composta da camera e bagno. Sono presenti due balconi (allegato 3).



Abitazione: sub. 22 e 28:

Unità immobiliare composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere e bagno. Sono presenti n. 2 balconi. Il sottotetto non abitabile (sub. 28) è composto da un unico ambiente. Entrambe le unità immobiliari risultano allo stato grezzo (allegato 3).

Box - Piano terra

Box: sub. 29:

Unità immobiliare di 23 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 30:

Unità immobiliare di 17 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 31:

Unità immobiliare di 17 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 32:

Unità immobiliare di 17 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 33:

Unità immobiliare di 17 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 34:

Unità immobiliare di 18 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 35:

Unità immobiliare di 23 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 37:

Unità immobiliare di 17 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 39:

Unità immobiliare di 19 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 40:

Unità immobiliare di 21 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 41:

Unità immobiliare di 21 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 42:

Unità immobiliare di 25 m^2 (allegato 4)

Box: sub. 43:



Unità immobiliare di 22 m² (allegato 4)

Box: sub. 48:

Unità immobiliare di 23 m² (allegato 4)

Opificio: F. 29 part. 1171

Unità immobiliare di 25 m² adibita ad opificio.

7. RISPOSTA AL QUESITO 7

7.1. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;

7.1.1. Dichiarazione agibilità (abitabilità)

A seguito della ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Moncalieri (TO) è emerso il seguente certificato di agibilità (abitabilità):

- Istanza di agibilità (assegnata in data 10/09/2013 in formato silenzio assenso ai sensi dell'artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.) presentata al Comune di Moncalieri (TO) in data 12/07/2013 reg. 2013/32673 fascicolo 2013 10.14.01 G/000042.

7.1.2. Pratiche, licenze e/o concessioni edilizie

A seguito della ricerca effettuata presso gli archivi della cooperativa La Loggia sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative alle unità oggetto di stima:

- Permesso di Costruire n. 624/2007 del 30 aprile 2009;
- Autorizzazione alla fognatura n. 436/2008;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in variante in data 04 marzo 2013 e protocollata da detto Comune con numero 2013-11105.
- Denuncia inizio lavori del 26 aprile 2010;
- Denuncia di fine lavori al 24 giugno 2012.

8. RISPOSTA AL QUESITO 8

8.1. Verifica della presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica;

Gli accertamenti effettuati hanno permesso di rilevare attestato di prestazione energetica n. 2013-101403-0014 del 22/06/2013 ed avente durata fino al 22/06/2023. Il certificato individua la classe energetica globale nazionale dell'edificio B, la prestazione energetica raggiungibile 28,7141 kWh/m³, la prestazione di riscaldamento 49,5794 Kwh/m².

9. RISPOSTA AL QUESITO 9

9.1. Verifica della presenza di procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

9.1.1. Cause in corso



Al momento della stesura della presente relazione, non è stata riscontrata la presenza di ulteriori procedimenti giudiziari in atto oltre al seguente.

9.1.2. Atti ablativi della P.A.

Nessuno.

10. RISPOSTA AL QUESITO 10

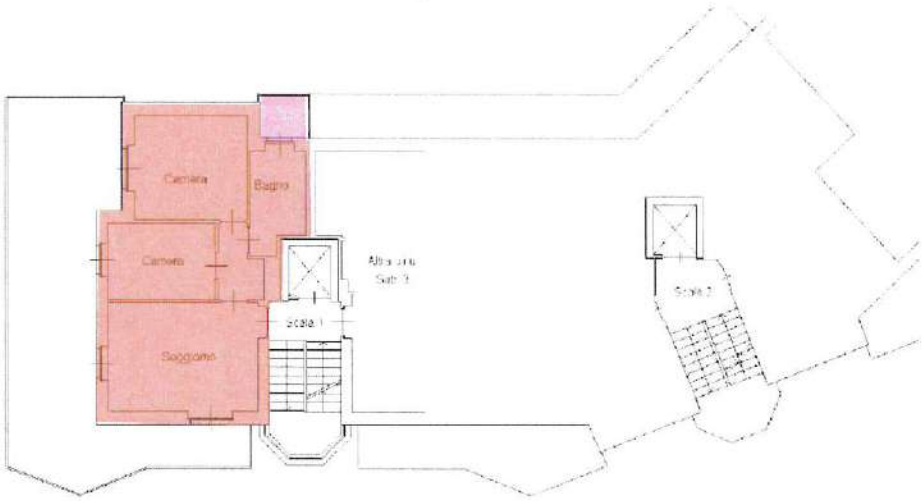
10.1. Determinazione del valore di mercato dei beni, con esplicita indicazione delle voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c

10.1.1. Calcolo della superficie

SCALA 1

PIANO PRIMO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 2 – appartamento completo di pavimenti, rivestimenti ed in assenza di sanitari e cablaggi impianti elettrici



Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.2			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO PRIMO			
Abitazione	68,00	1,00	68,00
Balcone	11,00	0,30	3,30
		Superficie commerciale	***71,30***
		Arrotondata	***72,00***



PIANO SECONDO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 10 - appartamento a rustico

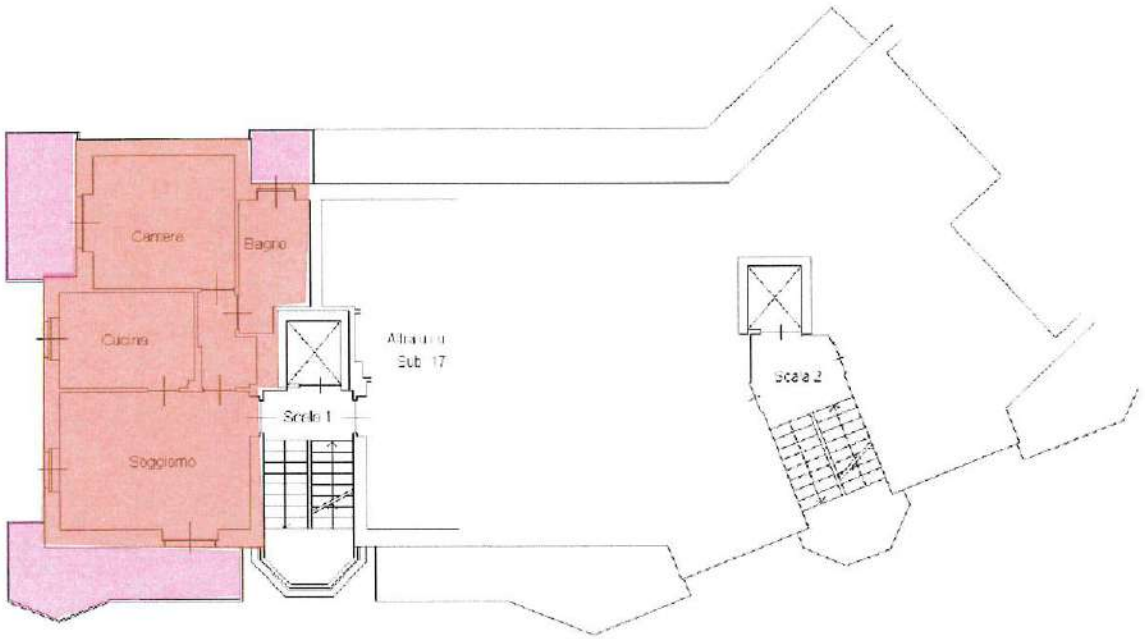


Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.10			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO			
Abitazione	60,00	1,00	60,00
Balcone	5,00	0,30	1,50
		Superficie commerciale	***61,50***
		Arrotondata	***62,00***



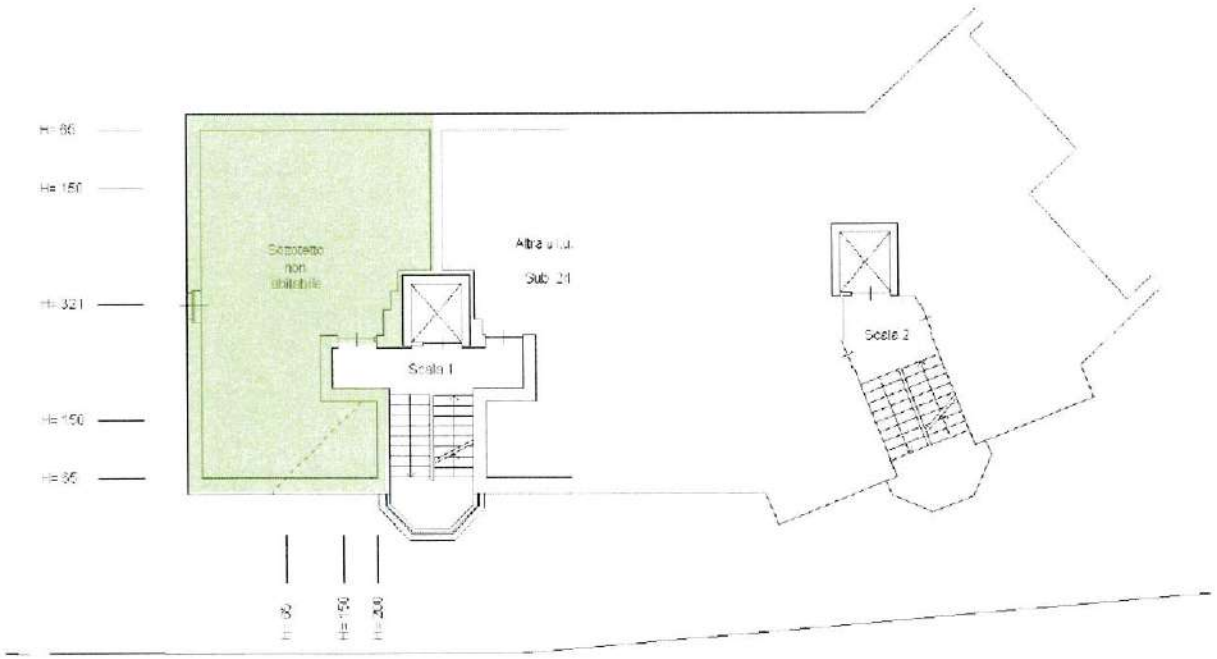
PIANO TERZO

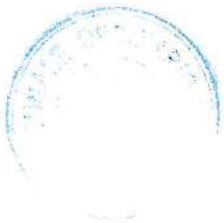
Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 16 appartamento abitato



PIANO QUARTO

Sottotetto non abitabile sub. 23 – sottotetto convertito in abitazione senza licenza edilizia





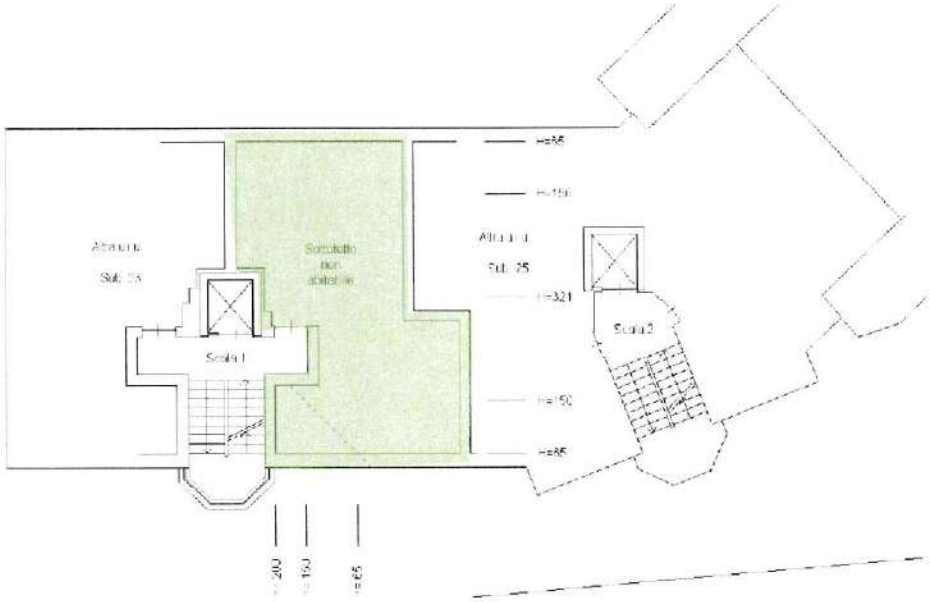
Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.16 e sub 23			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERZO			
Abitazione	61,00	1,00	61,00
Balcone	6,00	0,30	1,80
PIANO QUARTO			
Sottotetto non abitabile	45,00	0,25	11,25
		Superficie commerciale	***74,05***
		Arrotondata	***75,00***

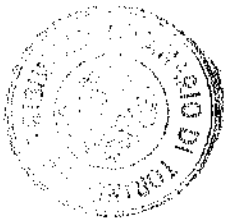
Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 17 - appartamento a rustico



PIANO QUARTO

Sottotetto non abitabile sub. 24 - appartamento a rustico



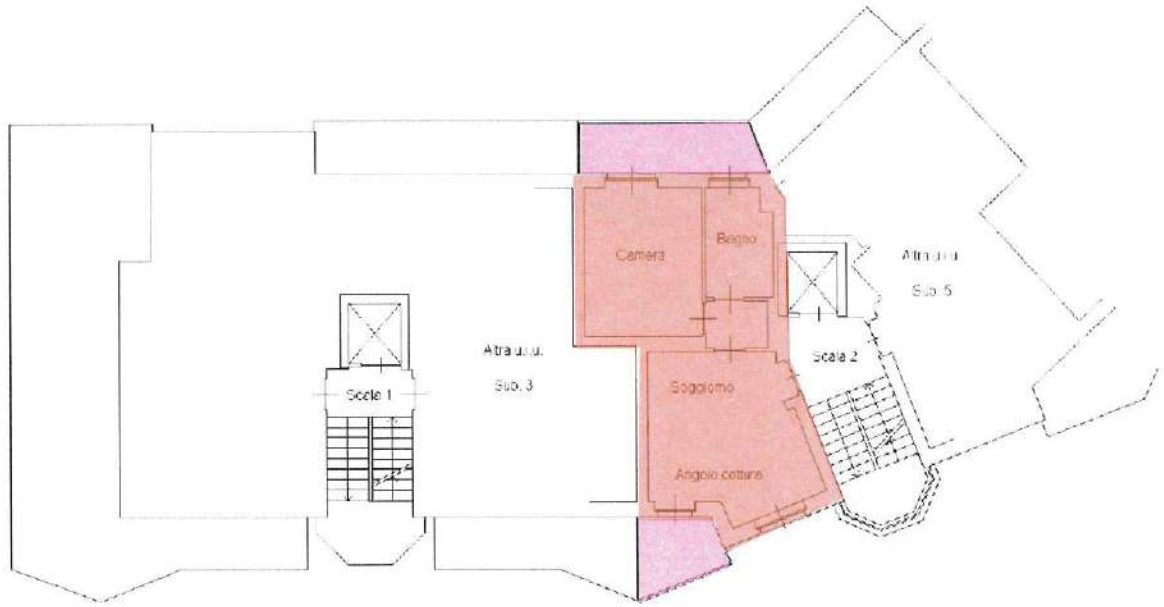


Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.17 e 24			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERZO			
Abitazione	68,00	1,00	68,00
Balcone	6,00	0,30	1,80
PIANO QUARTO			
Sottotetto non abitabile	40,00	0,25	10,00
		Superficie commerciale	***79,80***
		Arrotondata	***80,00***

SCALA 2

PIANO PRIMO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 4 – locato a Pantò

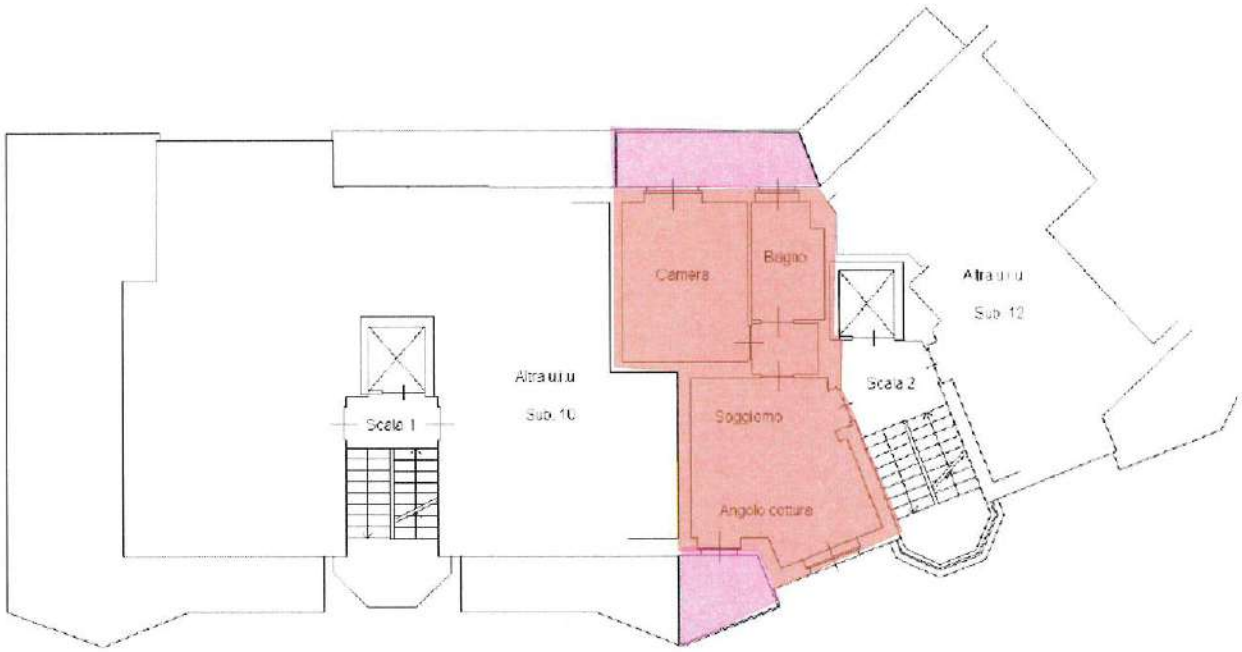


Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.4			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO PRIMO			
Abitazione	54,00	1,00	54,00
Balcone	4,00	0,30	1,20
		Superficie commerciale	***55,20***
		Arrotondata	***56,00***



PIANO SECONDO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 11 – locato a Lacirignola

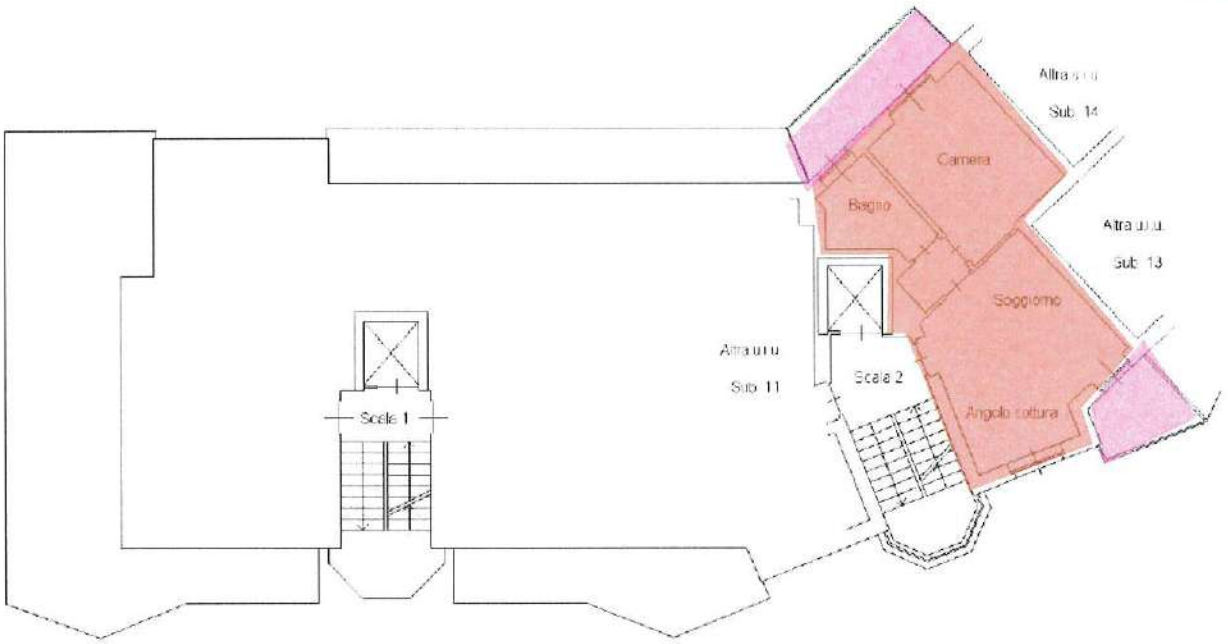


Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.11			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO			
Abitazione	54,00	1,00	54,00
Balcone	4,00	0,30	1,20
		Superficie commerciale	***55,20***
		Arrotondata	***56,00***

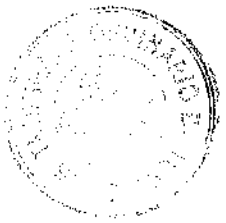
PIANO SECONDO



Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 12 - locato a Grazioso

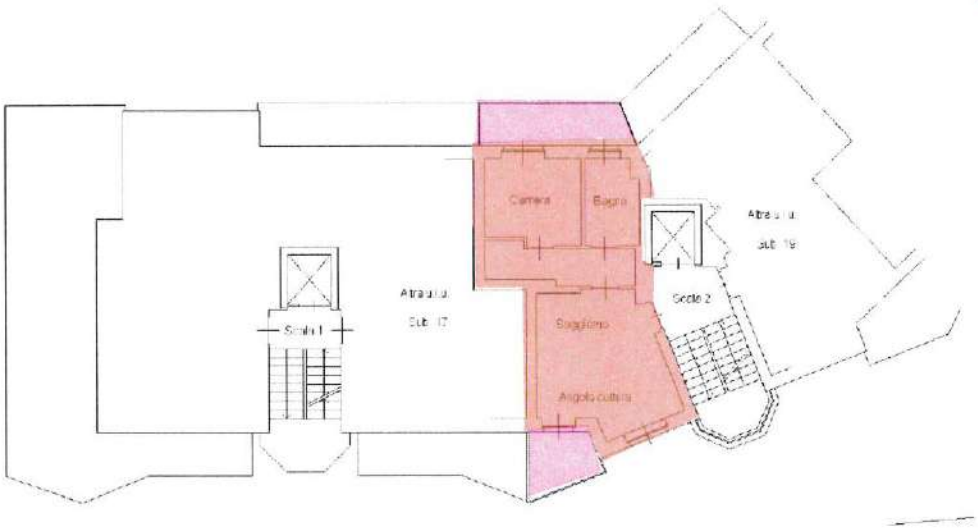


Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.12			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO			
Abitazione	54,00	1,00	54,00
Balcone	4,00	0,30	1,20
		Superficie commerciale	***55,20***
		Arrotondata	***56,00***



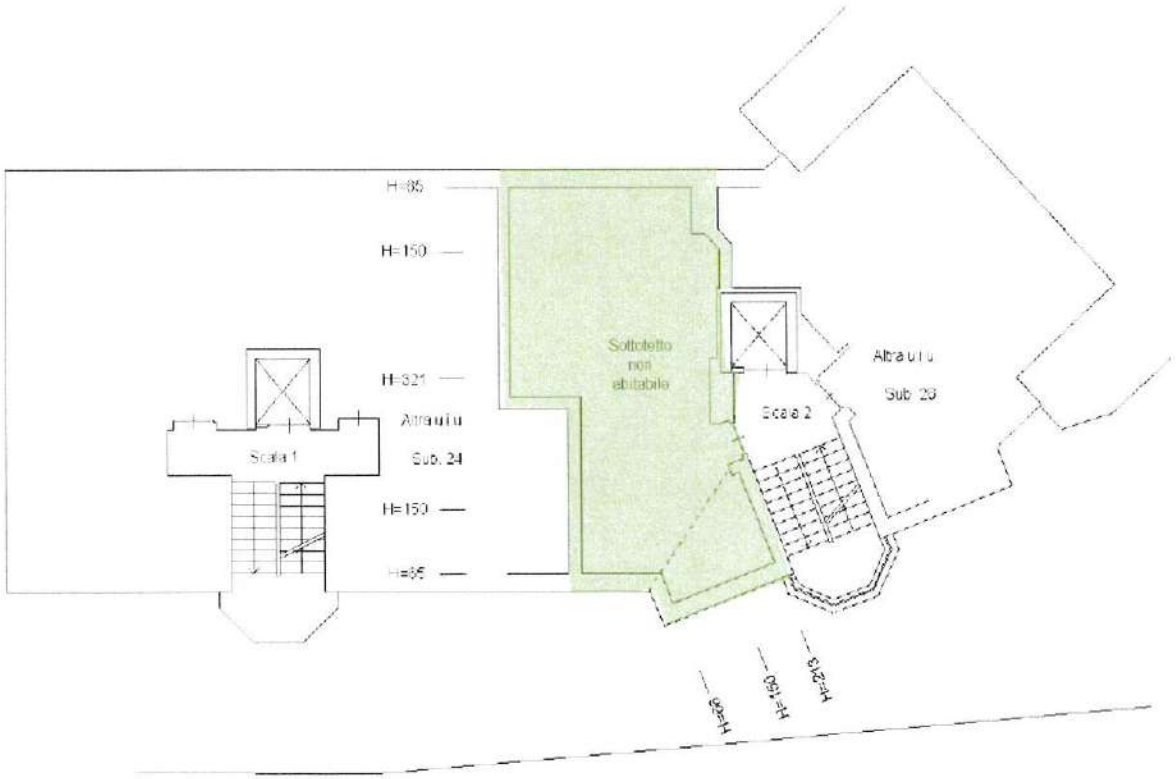
PIANO TERZO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 18 – appartamento – a rustico



PIANO QUARTO

Sottotetto non abitabile sub. 25 – sottotetto a rustico





Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.18 e 25			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERZO			
Abitazione	53,00	1,00	53,00
Balcone	4,00	0,30	1,20
PIANO QUARTO			
Sottotetto non abitabile	40,00	0,25	10,00
		Superficie commerciale	***64,20***
		Arrotondata	***65,00***

PIANO TERZO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 19 – locato a Libretto

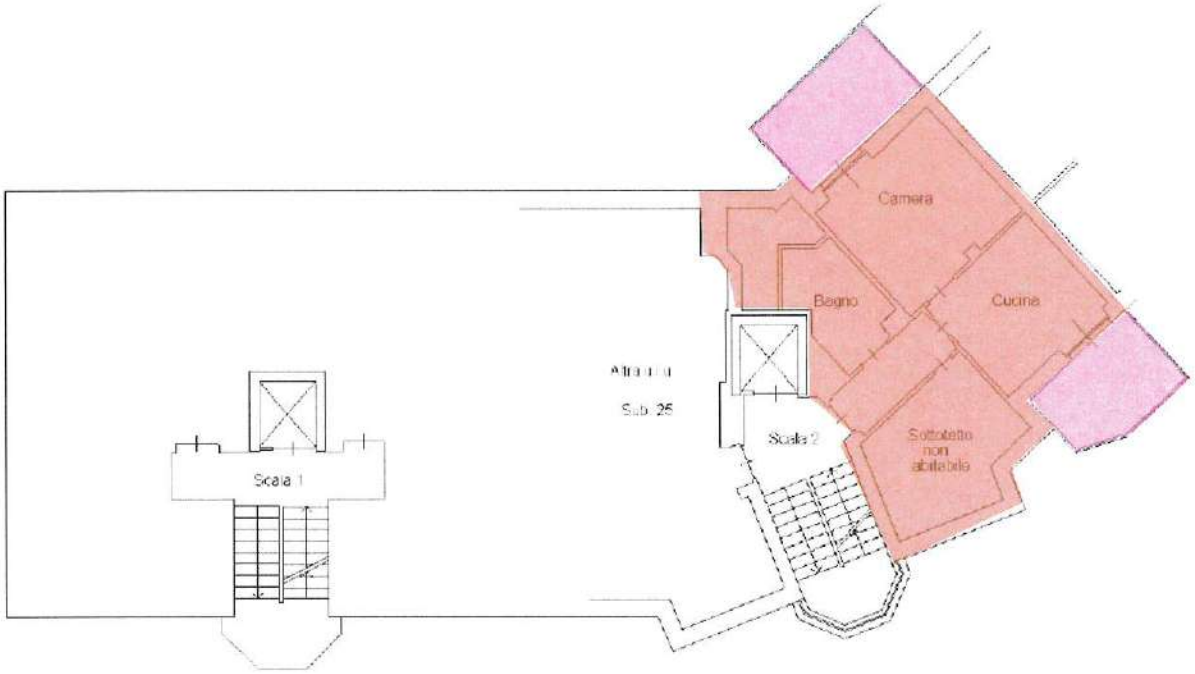


Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.19			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERZO			
Abitazione	55,00	1,00	55,00
Balcone	4,00	0,30	1,20
		Superficie commerciale	***56,20***
		Arrotondata	***57,00***



PIANO QUARTO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 26 – appartamento completato ad eccezione dell'installazione dei sanitari



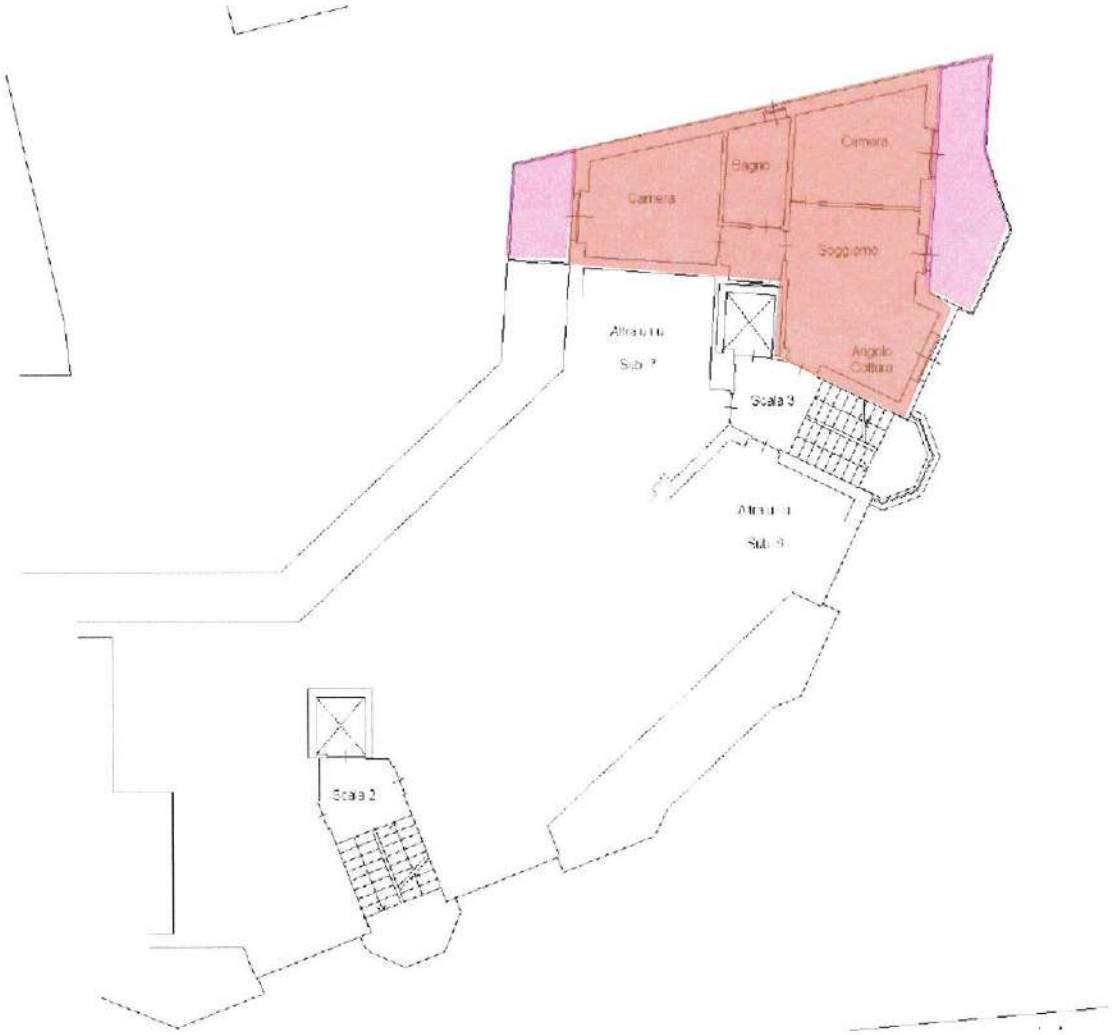
Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.26			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO QUARTO			
Abitazione	68,00	1,00	68,00
Balcone	4,00	0,30	1,20
		Superficie commerciale	***69,20***
		Arrotondata	***70,00***



SCALA 3

PIANO PRIMO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 8 – appartamento a rustico

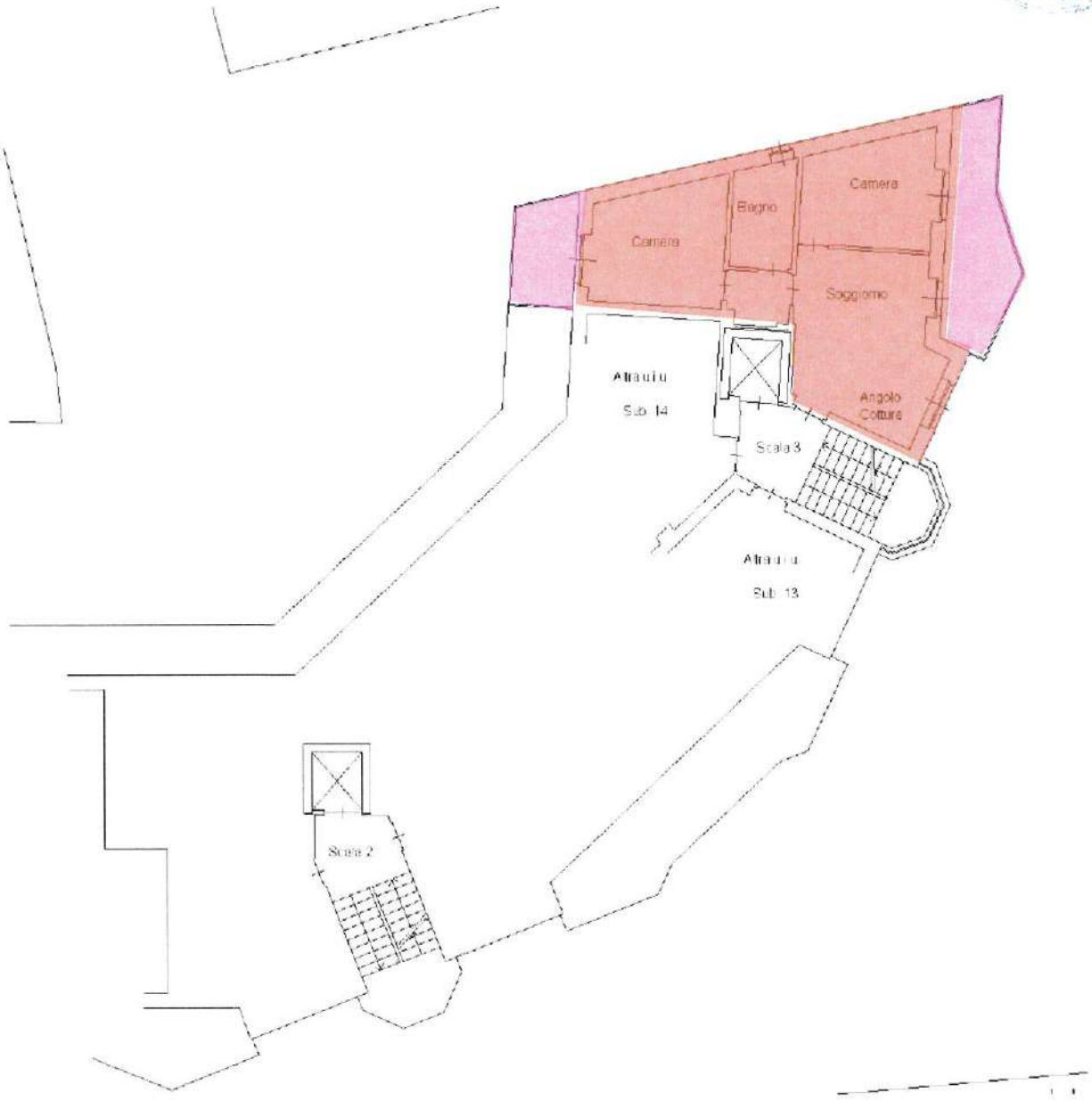


Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.8			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO PRIMO			
Abitazione	72,00	1,00	72,00
Balcone	6,00	0,30	1,80
		Superficie commerciale	***73,80***
		Arrotondata	***74,00***

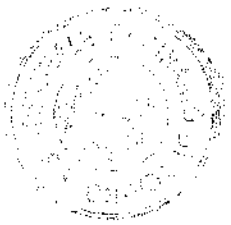


PIANO SECONDO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 15 – appartamento a rustico

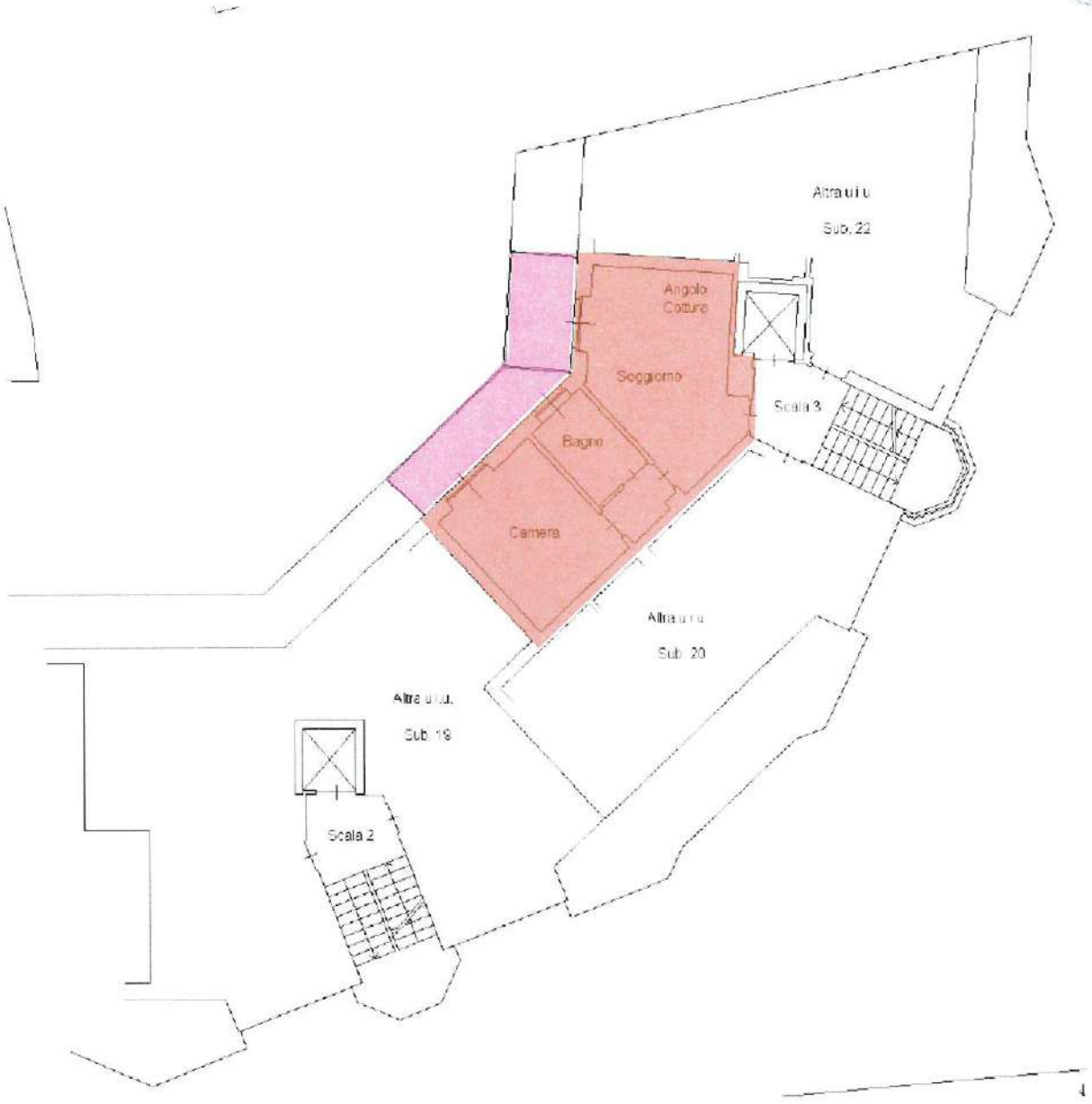


Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.15			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO			
Abitazione	72,00	1,00	72,00
Balcone	6,00	0,30	1,80
		Superficie commerciale	***73,80***
		Arrotondata	***74,00***



PIANO TERZO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 21 - locato a Blando

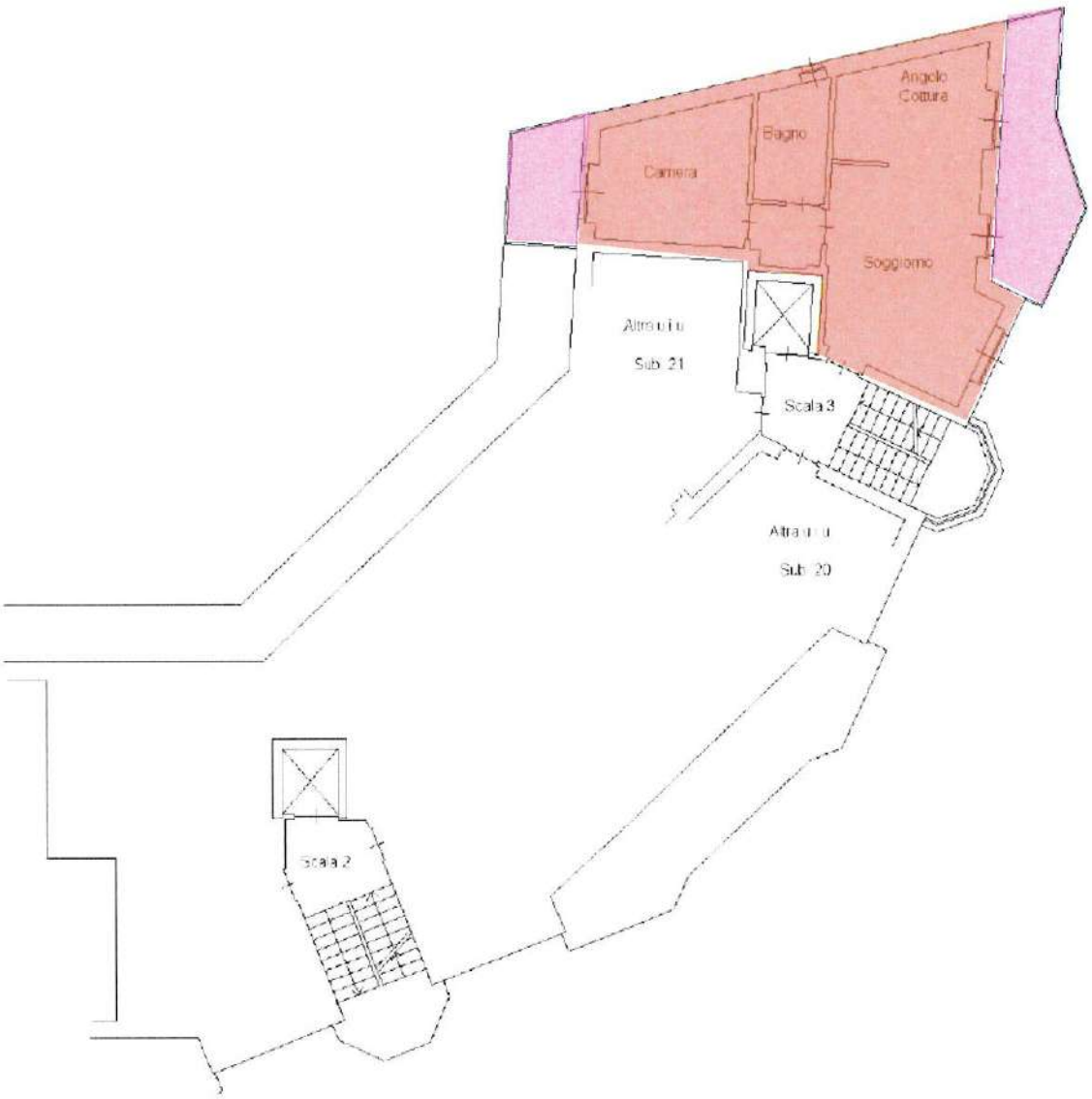


Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.21			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERZO			
Abitazione	53,00	1,00	53,00
Balcone	4,00	0,30	1,20
		Superficie commerciale	***54,20***
		Arrotondata	***55,00***



PIANO TERZO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 22 – appartamento a rustico





PIANO QUARTO

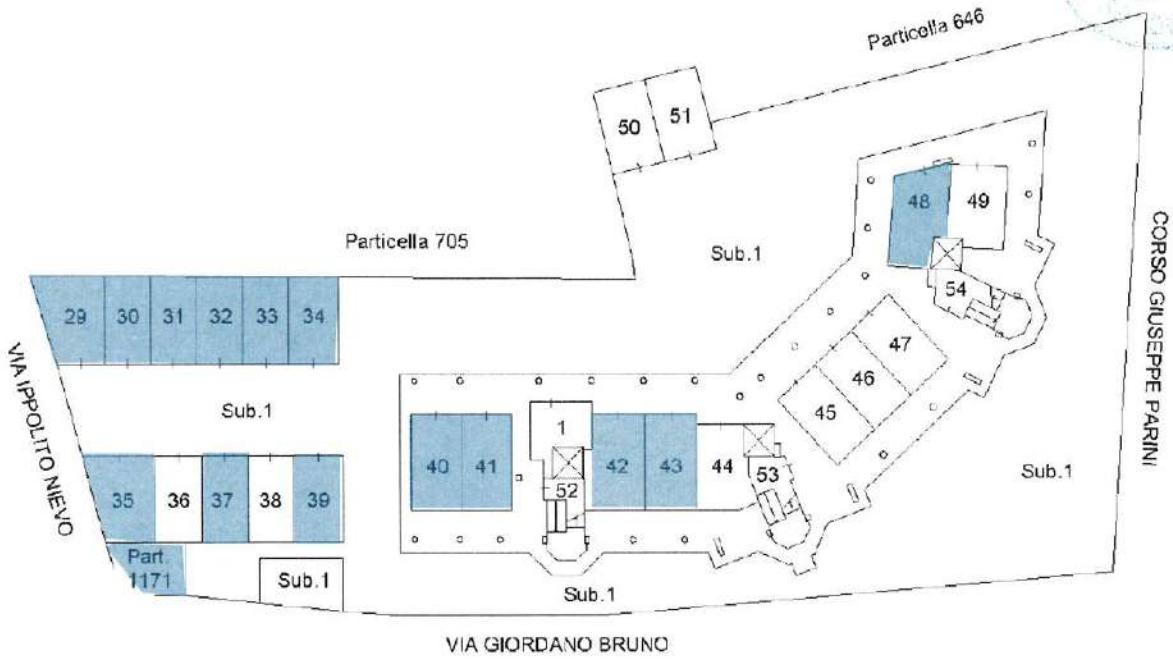
Sottotetto non abitabile sub. 28 – a rustico



Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub.22 e 28			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERZO			
Abitazione	72,00	1,00	72,00
Balcone	6,00	0,30	1,80
PIANO QUARTO			
Sottotetto non abitabile	45,00	0,25	11,25
		Superficie commerciale	***85,05***
		Arrotondata	***86,00***



PIANO TERRA - Box Auto



Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 29			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	23,00	1,00	23,00
		Superficie Commerciale Totale	***23,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 30			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	17,00	1,00	17,00
		Superficie Commerciale Totale	***17,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 31			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	17,00	1,00	17,00
		Superficie Commerciale Totale	***17,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 32			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	17,00	1,00	17,00
		Superficie Commerciale Totale	***17,00***



Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 33			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	17,00	1,00	17,00
		Superficie Commerciale Totale	***17,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 34			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	18,00	1,00	18,00
		Superficie Commerciale Totale	***18,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 35			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	23,00	1,00	23,00
		Superficie Commerciale Totale	***23,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 37			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	17,00	1,00	17,00
		Superficie Commerciale Totale	***17,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 39			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	19,00	1,00	19,00
		Superficie Commerciale Totale	***19,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 40			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	21,00	1,00	21,00
		Superficie Commerciale Totale	***21,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 41			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	21,00	1,00	21,00
		Superficie Commerciale Totale	***21,00***



Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 42			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	25,00	1,00	25,00
		Superficie Commerciale Totale	***25,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 43			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	22,00	1,00	22,00
		Superficie Commerciale Totale	***22,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1175 sub. 48			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Box	23,00	1,00	23,00
		Superficie Commerciale Totale	***23,00***

Superficie Commerciale F. 29 part. 1171			
Destinazione	Supuperficie complessiva	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Opificio (D/1)	25,00	1,00	25,00
		Superficie Commerciale Totale	***25,00***

10.1.2. Criterio di stima

Nell'effettuare la valutazione della proprietà in oggetto, lo scrivente ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo, in particolare, al criterio valutativo di seguito illustrato:

- Determinazione del valore normale OMI ai sensi del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 dicembre del 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007).

10.1.3. Fonti di informazione

Le fonti di informazione adottate per la presente stima sono:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: TORINO
Comune: MONCALIERI
Fascia/zona: Periferica/TORRENTE SANGONE C.SO PARINI, C.SO ROMA, VIA PASTRENGO
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 7
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	970	1450	L	4.4	6.8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2100	L	5.4	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	4.1	6.1	L
Box	NORMALE	720	1050	L	3.9	5.7	L

10.1.4. Attribuzione del valore di stima – capannoni

In base alle seguenti considerazioni, si ottiene:

- fonti di informazione utilizzate;
- stato manutentivo dell'immobile;
- caratteristiche di finitura del fabbricato, dell'immobile e delle sue pertinenze;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- dimensione ed esposizione;
- altri fattori e caratteristiche che influenzano la stima.

Il valore normale unitario viene ricavato attraverso la formula:

Val OMI min+ (Val OMI max – Val OMI min) x K

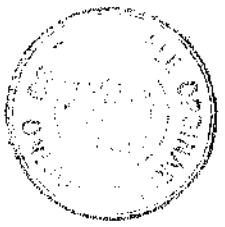
Dove:

"Val OMI min" = Valore di mercato minimo

"Val OMI max" = Valore di mercato massimo

"K" = il coefficiente dell'immobile stabilito sulla base delle caratteristiche del bene, nello specifico:

- posizione,
- stato locativo;
- piano;
- stato di conservazione;
- luminosità;

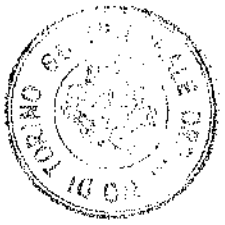


TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO 6ª

- esposizione e vista;
- riscaldamento;
- età dell'alloggio;
- vetusta (età del fabbricato).

A seguito dei calcoli illustrati, si ritiene di attribuire alle unità immobiliari, costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, un valore di stima complessivo pari a:

Scala 1	
sub. 2	72.000,00 €
sub. 10	66.000,00 €
sub. 16 - 23	97.000,00 €
sub. 17 - 24	89.000,00 €
Scala 2	
sub. 4	60.000,00 €
sub. 11	68.000,00 €
sub. 12	69.000,00 €
sub. 18-25	74.000,00 €
sub. 19	75.000,00 €
sub. 26	103.000,00 €
Scala 3	
sub. 8	68.000,00 €
sub. 15	73.000,00 €
sub. 21	73.000,00 €
sub. 22 - 28	100.000,00 €
Box	
sub. 29	20.500,00 €
sub. 30	15.000,00 €
sub. 31	15.000,00 €
sub. 32	15.000,00 €
sub. 33	15.000,00 €
sub. 34	16.000,00 €
sub. 35	20.500,00 €
sub. 37	15.000,00 €
sub. 39	17.000,00 €
sub. 40	18.500,00 €
sub. 41	18.500,00 €
sub. 42	22.000,00 €
sub. 43	19.500,00 €
sub. 48	20.500,00 €
Opificio (D/1)	
F. 1 part. 1171	16.000,00 €
Totale	**1.351.000,00 €**



SCALA 1

PIANO PRIMO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 2 – appartamento a rustico

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1000,00*	*1,10*	***€ 78.936,47***

L'unità immobiliare risulta parzialmente a rustico, pertanto, dal valore stimato devono essere detratti i costi di finitura. Si allega computo metrico con il dettaglio degli interventi di finitura da realizzare.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
	Valore di base stimato	*€ 78.936,47*
	arrotondamento	***€ 78.937,00***
	Riduzioni tecniche	
	Per interventi di finitura	€ 4.071,49
	Risega nella muratura dovuta alla presenza di un pilastro	€ 2.500,00
	Valore di base stimato con riduzioni	***€ 72.365,51***

Valore di mercato sub. 2 = € 72.365,51 arrotondato ad **€ 72.000,00.**

Si riporta di seguito la documentazione fotografica.

F. 29. Part. 1175 sub. 2











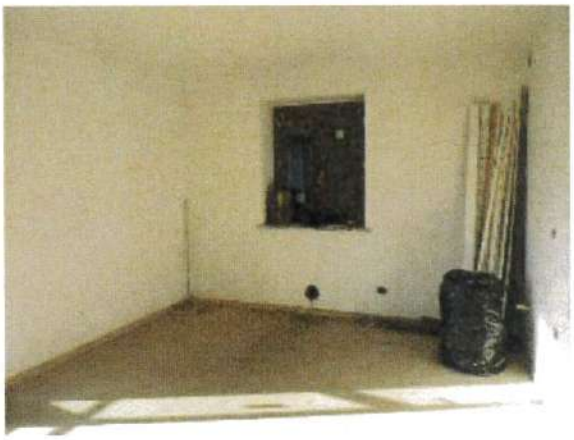


































PIANO SECONDO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 10 – appartamento a rustico

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1030,00*	*1,18*	***€ 75.457,66***

L'unità immobiliare risulta allo stato a rustico, pertanto, dal valore stimato devono essere detratti i costi di finitura. Si allega computo metrico con il dettaglio degli interventi di finitura da realizzare.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
	Valore di base stimato	*€ 75.457,66*
	arrotondamento	***€ 75.458,00***
	Riduzioni tecniche	
	Per interventi di finitura	€ 9.137,26
0%	Difformità riscontrate: nessuna	€ 0,00
	Valore di base stimato con riduzioni	***€ 66.320,74***

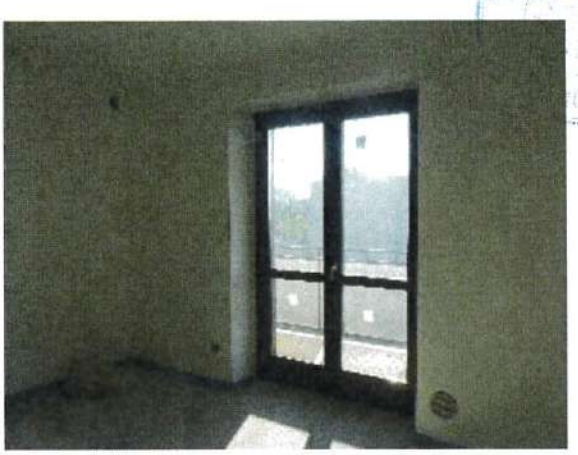
Valore di mercato sub. 10 = € 66.320,74 arrotondato ad **€ 66.000,00.**

F. 29. Part. 1175 sub. 10











PIANO TERZO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 16 – 23 (sottotetto convertito in abitazione senza licenza edilizia)



COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1090,00*	*1,18*	***€ 96.596,68***

Le unità immobiliari risultano occupate con contratto preliminare di vendita.

Il piano sottotetto (sub. 23) risulta adibito ad abitazione. Le opere edilizie realizzate al fine di rendere l'unità immobiliare abitabile sono stare realizzate senza alcun permesso di costruire. Poiché la norma urbanistica specifica non consente l'abitabilità di quel sottotetto è necessaria la messa in ripristino dei luoghi. Nello specifico è necessario demolire interamente il bagno e le pareti divisorie. Tuttavia, al valore stimato vengono aggiunte le opere di finitura ammesse dalla normativa quale tinteggiatura delle pareti e realizzazione di pavimentazioni. Si allega computo metrico con il dettaglio degli interventi di finitura e delle opere di ripristino.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
	Valore di base stimato	*€ 96.596,68*
	arrotondamento	***€ 96.597,00***
	Aggiunte per opere di finitura	
	Per interventi di finitura (pavimentazione, rasatura e tinteggiatura pareti) - sottotetto	€ 5.405,53
	Riduzioni tecniche	
	Per interventi di ripristino - sottotetto	€ 2.068,55
3,5%	Difformità riscontrate: il sub 23 (piano sottotetto) risulta adibito ad abitazione. Sono state realizzate senza permessi edilizi pareti divisorie e bagno.	€ 3.380,90
	Valore di base stimato con riduzioni	***€ 96.553,09***

Valore di mercato sub. 16 - 23 = € 96.553,09 arrotondato ad **€ 97.000,00.**

F. 29. Part. 1175 sub. 16










LAUNDRY













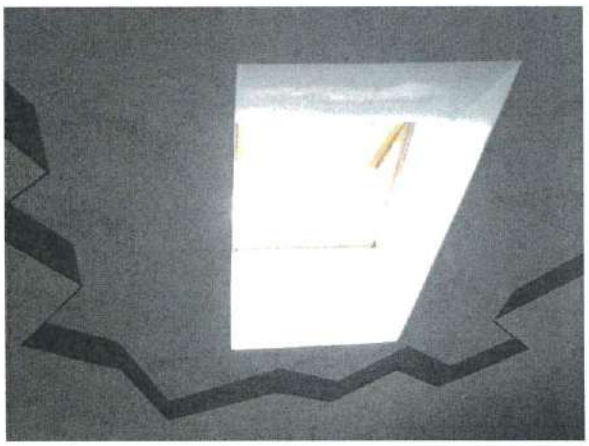


F. 29. Part. 1175 sub. 23

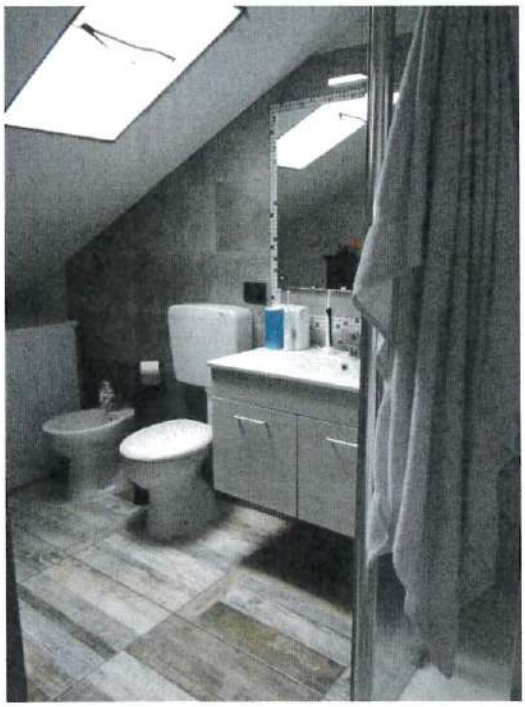









TRIBUNALE DI TORINO
96





Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 17 - 24

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1090,00*	*1,22*	***€ 106.223,15***

L'unità immobiliare risulta allo stato a rustico, pertanto, dal valore stimato devono essere detratti i costi di finitura. Si allega computo metrico con il dettaglio degli interventi di finitura da realizzare.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
	Valore di base stimato	*€ 106.223,15*
	arrotondamento	***€ 106.224,00***
	Riduzioni tecniche	
	Per interventi di finitura	€ 14.337,97
	Risega nella muratura dovuta alla presenza di un pilastro	€ 2.500,00
	Valore di base stimato con riduzioni	***€ 89.386,03***

Valore di mercato sub. 17 -24 = € 89.386,03 arrotondato ad **€ 89.000,00**

F. 29. Part. 1175 sub. 17

















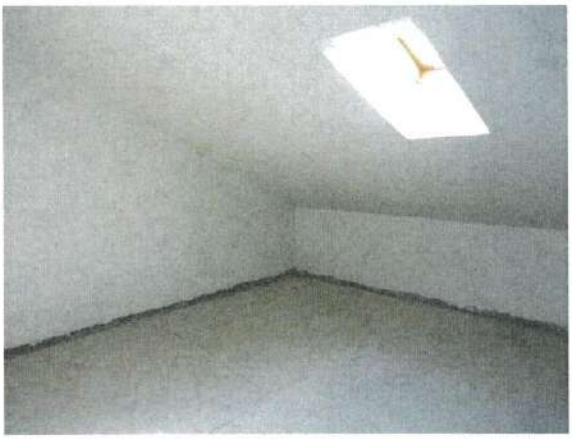



F. 29. Part. 1175 sub. 24





ORDINARIO DI TORINO

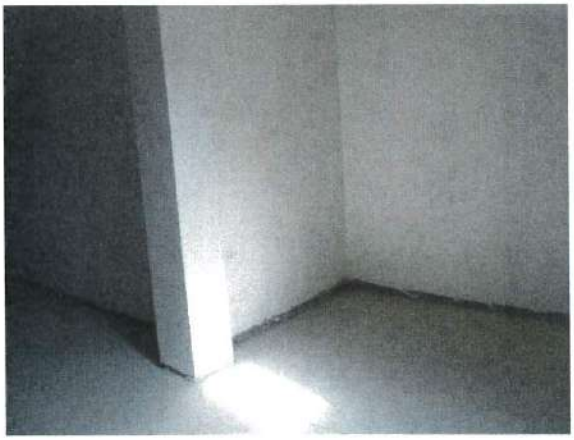




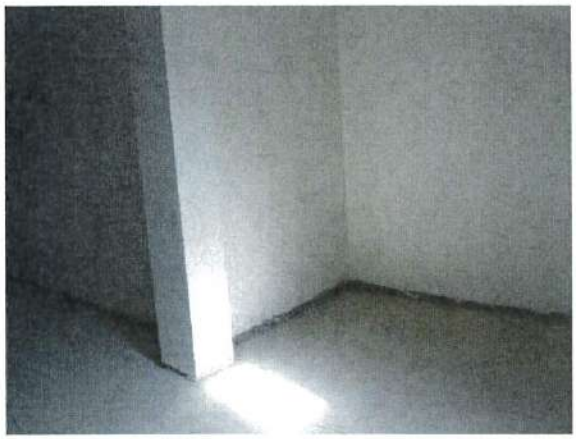









TRIBUNALE CIVILE TORINO 66





SCALA 2

PIANO PRIMO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 4

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1000,00*	*1,06*	***€ 59.553,18***

Valore di mercato sub. 4 = € 59.553,18 arrotondato ad **€ 60.000,00**

L'unità immobiliare risulta locata con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/06/2014 al 31/05/2018 con rinnovo tacito, € 4.872,00 €/anno.

F. 29. Part. 1175 sub. 4











PIANO SECONDO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 11

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1030,00*	*1,18*	***€ 68.155,31***

Valore di mercato sub. 11 = € 68.155,31 arrotondato ad € 68.000,00.

Le unità immobiliari risultano occupate con contratto di affitto a riscatto.

F. 29. Part. 1175 sub. 11











Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 12

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1030,00*	*1,20*	***€ 69.258,77***

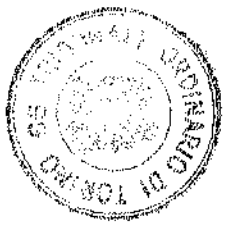
Valore di mercato sub. 11 = € 69.258,77 arrotondato ad **€ 69.000,00.**

L'unità immobiliare risulta locata con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/12/2018 al 30/11/2022 con rinnovo tacito, € 5.220,00 €/anno.

F. 29. Part. 1175 sub. 12




















TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
86

PIANO TERZO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 18 - 25 - appartamento a rustico

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1120,00*	*1,22*	***€ 88.681,71***

L'unità immobiliare risulta allo stato a rustico, pertanto, dal valore stimato devono essere detratti i costi di finitura. Si allega computo metrico con il dettaglio degli interventi di finitura da realizzare.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
	Valore di base stimato	*€ 88.681,71*
	arrotondamento	***€ 88.682,00***
	Riduzioni tecniche	
	Per interventi di finitura	€ 14.529,45
0%	Difformità riscontrate: nessuna	€ 0,00
	Valore di base stimato con riduzioni	***€ 74.152,55***

Valore di mercato sub. 18-25 = € 74.152,55 arrotondato ad **€ 74.000,00.**

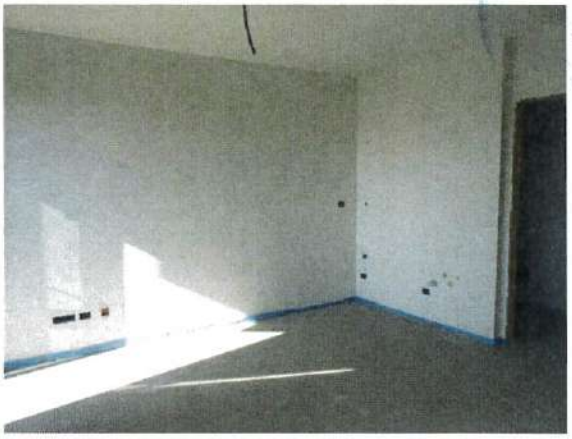
F. 29. Part. 1175 sub. 18











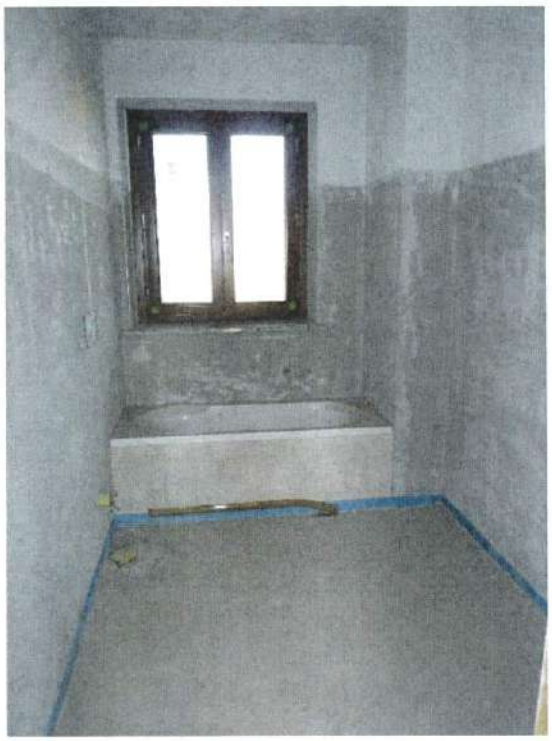








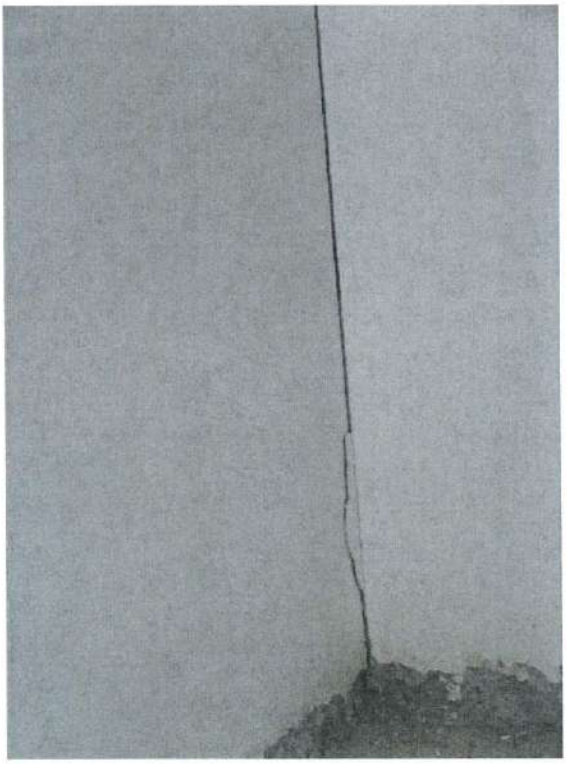






F. 29. Part. 1175 sub. 25












Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 19

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1120,00*	*1,18*	***€ 75.434,03***

Valore di mercato sub. 19 = € 75.434,03 arrotondato ad **€ 75.000,00.**

L'unità immobiliare risulta locata con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/04/2019 al 31/03/2023 con rinnovo tacito, € 5.400,00 €/anno.



F. 29. Part. 1175 sub. 19















PIANO QUARTO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 26 – appartamento a rustico

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1120,00*	*1,40*	***€ 110.056,28***

L'unità immobiliare risulta allo stato a rustico, pertanto, dal valore stimato devono essere detratti i costi di finitura. Inoltre, durante il sopralluogo sono state rilevati difformità rispetto a quanto rappresentato catastalmente e nelle pratiche edilizie. I costi di sanatoria dovranno essere detratti dal valore di stima. Si allega computo metrico con il dettaglio degli interventi di finitura da realizzare e degli interventi di sanatoria.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
	Valore di base stimato	*€ 110.056,28*
	arrotondamento	***€ 110.057,00***
	Riduzioni tecniche	
	Interventi di finitura	€ 3.804,19
	Difformità riscontrate: pareti divisorie non realizzate	€ 2.780,02
	Valore di base stimato con riduzioni	***€ 103.472,79***

Valore di mercato sub. 26 = € 103.472,79 arrotondato ad **€ 103.000,00.**



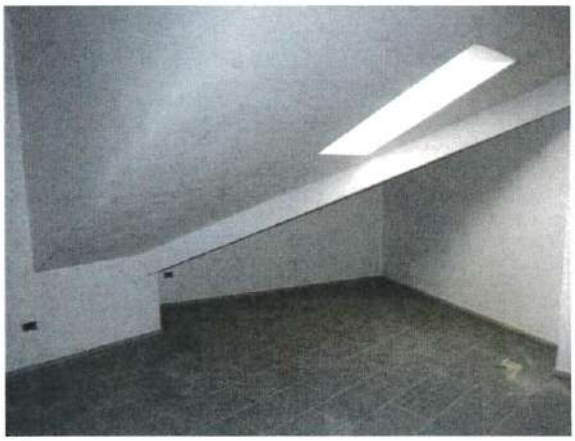
F. 29. Part. 1175 sub. 26



















SCALA 3

PIANO PRIMO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 8 - appartamento a rustico

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*970,00*	*1,10*	***€ 78.695,28***

L'unità immobiliare risulta allo stato a rustico, pertanto, dal valore stimato devono essere detratti i costi di finitura. Si allega computo metrico con il dettaglio degli interventi di finitura da realizzare.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
	Valore di base stimato	*€ 78.695,28*
	arrotondamento	***€ 78.696,00***
	Riduzioni tecniche	
	Interventi di finitura	€ 10.961,17
0%	Difformità riscontrate: nessuna	€ 0,00
	Valore di base stimato con riduzioni	***€ 67.734,83***

Valore di mercato sub. 8 = € 67.734,83 arrotondato ad € 68.000,00.



F. 29. Part. 1175 sub. 8



















PIANO SECONDO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 15 - appartamento a rustico

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1000,00*	*1,13*	***€ 83.464,69***

L'unità immobiliare risulta allo stato a rustico, pertanto, dal valore stimato devono essere detratti i costi di finitura. Si allega computo metrico con il dettaglio degli interventi di finitura da realizzare.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
	Valore di base stimato	*€ 83.464,69*
	arrotondamento	***€ 83.465,00***
	Riduzioni tecniche	
	Interventi di finitura	€ 10.961,17
0%	Difformità riscontrate: nessuna	€ 0,00
	Valore di base stimato con riduzioni	***€ 72.503,83***

Valore di mercato sub. 17 -24 = € 72.503,83 arrotondato ad € 73.000,00.



F. 29. Part. 1175 sub. 15









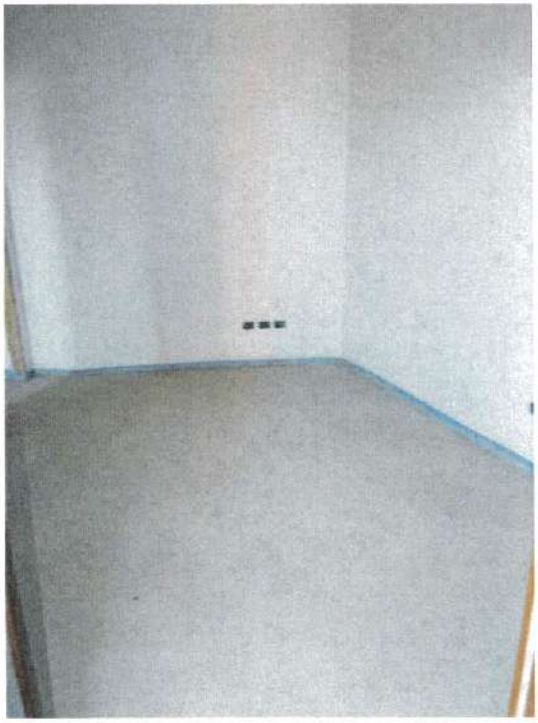














PIANO TERZO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 21

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1120,00*	*1,18*	***€ 72.787,22***

Valore di mercato sub. 21 = € 72.787,22 arrotondato ad € 73.000,00.



L'unità immobiliare risulta locata con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/02/2019 al 31/01/2023 con rinnovo tacito, € 4.800,00 €/anno.

F. 29. Part. 1175 sub. 21












TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

PIANO TERZO

Abitazione di tipo economico (A/3) sub. 22 – 28 – appartamento a rustico

COMPRAVENDITA - Abitazione di tipo economico (A3)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. immobile	valore di stima
	min.	max.			
2° sem. 2019	800,00	1200,00	*1090,00*	*1,22*	***€ 114.189,89***

L'unità immobiliare risulta allo stato a rustico, pertanto, dal valore stimato devono essere detratti i costi di finitura. Si allega computo metrico con il dettaglio degli interventi di finitura da realizzare.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		
	Valore di base stimato	*€ 114.189,89*
	arrotondamento	***€ 114.190,00***
	Riduzioni tecniche	
	Interventi di finitura	€ 14.337,97
0%	Difformità riscontrate: nessuna	€ 0,00
	Valore di base stimato con riduzioni	***€ 99.852,03***

Valore di mercato sub. 22 – 28 = € 99.852,03 arrotondato ad **€ 100.000,00.**

F. 29. Part. 1175 sub. 22













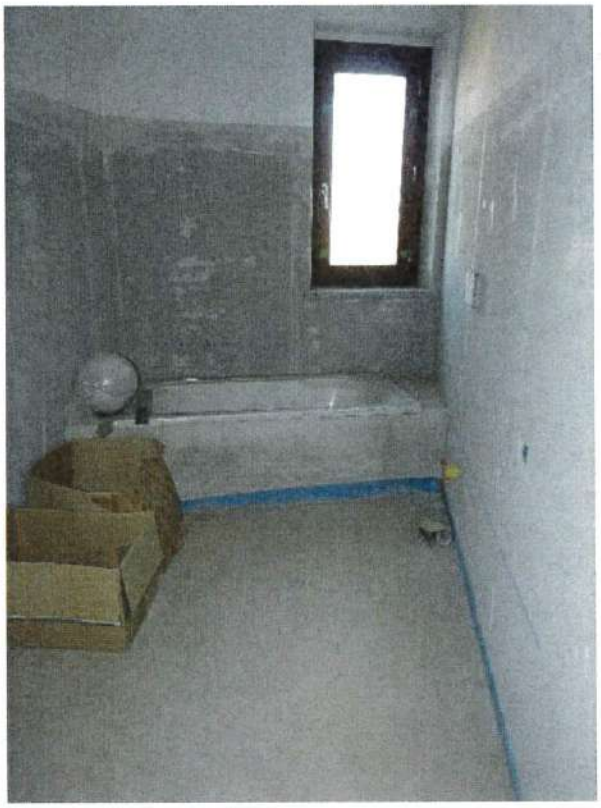







TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO





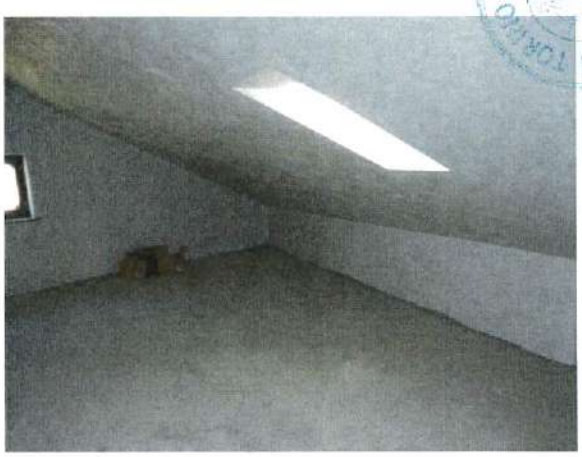


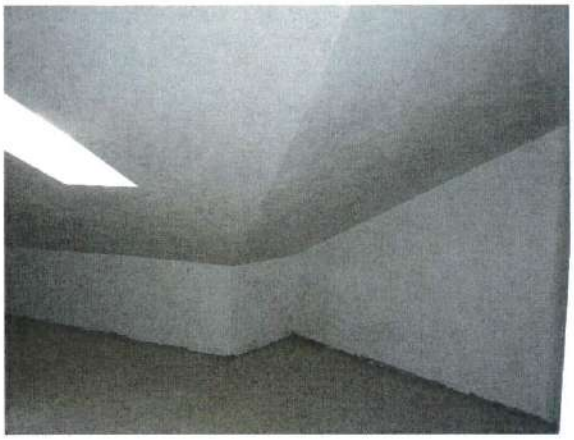




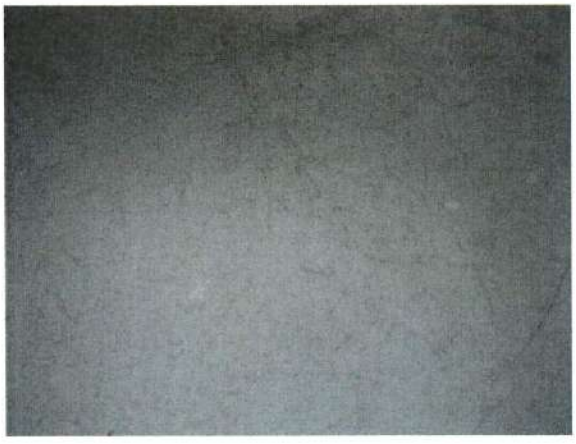
F. 29. Part. 1175 sub. 28















PIANO TERRA

Box auto sub. 29

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	***€ 20.355,00***

Valore di mercato sub. 29 arr.to = € 20.500,00

F. 29. Part. 1175 sub. 29











Box auto sub. 30

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	***€ 15.045,00***

Valore di mercato sub. 30 arr.to = **€ 15.000,00.**

Box occupato con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/02/2019 al 31/01/2023 con rinnovo tacito. Il contratto di locazione si riferisce anche al sub. 21.

F. 29. Part. 1175 sub. 30





Box auto sub. 31

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	***€ 15.045,00***

Valore di mercato sub. 31 arr.to = **€ 15.000,00.**

Box occupato con contratto preliminare di vendita riferito anche al sub. 11.

F. 29. Part. 1175 sub. 31







Box auto sud. 32 *(non visionato)*

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	***€ 15.045,00***

Valore di mercato sub. 32 arr.to = **€ 15.000,00.**

Box auto sub. 33

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	***€ 15.045,00***

Valore di mercato sub. 32 arr.to = **€ 15.000,00.**

Box occupato con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/10/2014 al 30/09/2018 con rinnovo tacito, € 600,00 €/anno.

F. 29. Part. 1175 sub. 33





Box auto sub. 34

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	***€ 15.930,00***

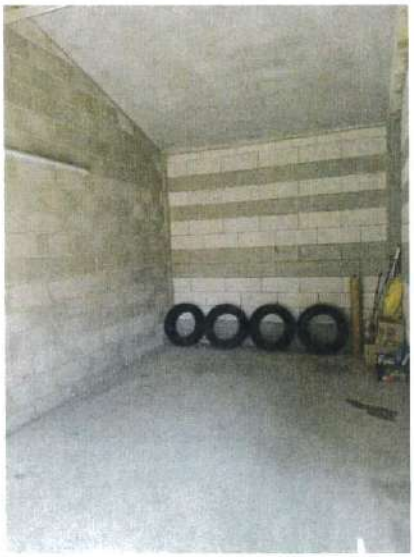
Valore di mercato sub. 34 arr.to = **€ 16.000,00.**

Box occupato con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/06/2017 al 31/05/2021 con rinnovo tacito, € 780,00 €/anno.



F. 29. Part. 1175 sub. 34





Box auto sub. 35

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	***€ 20.355,00***

Valore di mercato sub. 35 arr.to = € 20.500,00.

F. 29. Part. 1175 sub. 35





Box auto sub. 37

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	***€ 15.045,00***

Valore di mercato sub. 37 arr.to = € 15.000,00.


TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO

F. 29. Part. 1175 sub. 37





Box auto sub. 39

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	*€ 16.815,00*

Valore di mercato sub. 39 arr.to = € 17.000,00.

F. 29. Part. 1175 sub. 39



Box auto sub. 40

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	*€ 18.585,00*

Valore di mercato sub. 31 arr.to = € 18.500,00.



F. 29. Part. 1175 sub. 40





Box auto sub. 41

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	*€ 18.585,00*

Valore di mercato sub. 41 arr.to = € 18.500,00.

Box occupato con contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01/02/2016 al 31/01/2020 con rinnovo tacito, € 780,00 €/anno.

F. 29. Part. 1175 sub. 41





Box auto sub. 42

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	*€ 22.125,00*

Valore di mercato sub. 42 arr.to = € 22.000,00.

Box occupato con contratto preliminare di vendita riferito anche ai sub. 16 e 23.

F. 29. Part. 1175 sub. 42


TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO





Box auto sub. 43 – immobile non visionato

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	***€ 19.470,00***

Valore di mercato sub. 43 arr.to = € 19.500,00.

In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare l'unità immobiliare. Pertanto, si ipotizzano lo stesso livello di finitura e di impiego dei materiali rilevato negli altri immobili analoghi.

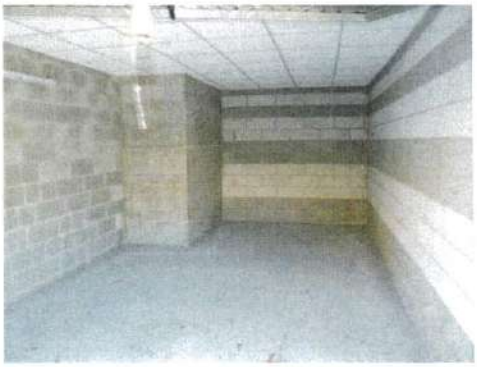
Box auto sub. 48

COMPRAVENDITA - Box					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	720,00	1050,00	*885,00*	*1,00*	***€ 20.355,00***

Valore di mercato sub. 48 arr.to = € 20.500,00.

F. 29. Part. 1175 sub. 48







Opificio F. 29 part. 1171 – immobile non visionato

COMPRAVENDITA - Opificio (D1)					
semestre OMI	valore OMI [€/mq]		valore normale unitario [€/mq]	coeff. adeg. C/6 -> C/6	valore normale
	min.	max.			
2° sem. 2019	420,00	840,00	*630,00*	*1,00*	***€ 15.750,00***

Valore di mercato sub. 43 arr.to = **€ 16.000,00.**

In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare l'unità immobiliare, pertanto, non è nota la consistenza interna. Si precisa che l'unità immobiliare risulta libera da contratti.

11. CONCLUSIONI

Il valore complessivo del complesso immobiliare "Parini" viene stimato, sulla base dei valori OMI forniti dall'Agenzia dell'Entrate per il 2° semestre 2019, in € 1.35100,00.

Al fine di massimizzare la resa si riporta di seguito la formazione dei lotti che si ritiene possa garantire la maggiore redditività della vendita.

Nella formazione dei lotti si è ritenuto di procedere assegnando ad ogni unità abitativa almeno un box auto e, in caso di immobile al 4° piano fuori terra, il sottotetto non abitabile, se presente, in corrispondenza della stessa superficie.

Si riporta, di seguito, lo schema dei lotti con i rispettivi valori.

Lotto 1	
sub. 2	72.000,00 €
sub. 29	20.500,00 €
Totale lotto	92.500,00 €
Lotto 2	
sub. 10	66.000,00 €
sub. 32	15.000,00 €
Totale lotto	81.000,00 €
Lotto 3	
sub. 16 - 23	97.000,00 €
sub. 42	22.000,00 €
Totale lotto	119.000,00 €
Lotto 4	
sub. 17 - 24	89.000,00 €
sub. 33	15.000,00 €
Totale lotto	104.000,00 €
Lotto 5	
sub. 4	60.000,00 €
sub. 34	16.000,00 €
Totale lotto	76.000,00 €
Lotto 6	
sub. 11	68.000,00 €
sub. 31	15.000,00 €
Totale lotto	83.000,00 €
Lotto 7	
sub. 12	69.000,00 €
sub. 35	20.500,00 €
Totale lotto	89.500,00 €



Lotto 8	
sub. 18-25	74.000,00 €
sub. 37	15.000,00 €
Totale lotto	89.000,00 €
Lotto 9	
sub. 19	75.000,00 €
sub. 41	18.500,00 €
Totale lotto	93.500,00 €
Lotto 10	
sub. 26	103.000,00 €
sub. 39	17.000,00 €
Totale lotto	120.000,00 €
Lotto 11	
sub. 8	68.000,00 €
sub. 40	18.500,00 €
Totale lotto	86.500,00 €
Lotto 12	
sub. 15	73.000,00 €
sub. 43	19.500,00 €
Totale lotto	92.500,00 €
Lotto 13	
sub. 21	73.000,00 €
sub. 30	15.000,00 €
Totale lotto	88.000,00 €
Lotto 14	
sub. 22 - 28	100.000,00 €
sub. 48	20.500,00 €
Totale lotto	120.500,00 €
Lotto 15	
F. 29 part. 1171	16.000,00 €
Totale lotto	16.000,00 €

Torino, lì 06/07/2022

Il perito estimatore

arch. Giovanni ROSOTTO


TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO 65

21102



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Verbale di asseverazione di perizia

In data 15/07/2022, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Torino, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor ARCH. GIOVANNI ROSOTTO identificato con documento CARTA DI IDENTITA' n° CA75951JA rilasciato da COMUNE DI TORINO il 15/06/2021, il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di TORINO al n° 33059.
Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 06/07/2022 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".**
Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Nota Bene:
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.






REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO
CA75951JA
CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
COMUNE DI / MUNICIPALITY
TORINO
COGNOME / SURNAME
ROSOTTO
NOME / NAME
GIOVANNI
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
IVREA (TO) 22.02.1980
SESSO
SEX
M
STATURA
HEIGHT
180
CITTADINANZA
NATIONALITY
ITA
EMISSIONE / ISSUING
15.06.2021
SCADENZA / EXPIRY
22.02.2032
FIRMA DEL TITOLARE
HOLDER'S SIGNATURE
373771


COGNOME E NOME DEL PADRE E DELLA MADRE O DI CHI NE FA LE VECI
FATHER AND MOTHER'S /TUTOR'S NAME
CODICE FISCALE
FISCAL CODE
RSTGNN80B22E3790
ESTREMI ATTO DI NASCITA
174 p 1 sA-1980 001125
INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
VIA BERNARDINO GALLIARI, N. 14 TORINO (TO)
C<ITACA75951JA2<<<<<<<<<<<<<<<
8002228M3202229ITA<<<<<<<<<<<4
ROSOTTO<<GIOVANNI<<<<<<<<<<<<