

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione esecuzioni immobiliari.

Relazione del Consulente Tecnico del Giudice relativa alla procedura
n. 449/2022 promossa da:

PRISMA SPV SRL **Creditore procedente**
rappresentata dall'avv. Teresa Besostri Grimaldi, con domicilio eletto
presso il suo studio in via XX Settembre n.58, Torino

contro

XXXXXX

Debitrice esecutata

SCHEDA SINTETICA RIASSUNTIVA

Bene pignorato:

Comune Torino – F.1133 – Part.28 – Sub 45 – Cat. A/3 – Cl. 4 –
cons. 4,5 vani – sup. cat. 83 mq - rendita cat. € 825,04.

Ubicazione: via Botticelli Sandro n. 184 – p.2°-S2- Torino

Proprietà dell'immobile: debitrice esecutata.

Formalità pregiudizievoli:

- nota di iscrizione del 19/11/2004 ai nn. 52147/11382, presso
l'Agenzia del territorio di Torino1, per ipoteca volontaria del
notaio Sicignano Mario di Torino per ipoteca volontaria del
16/11/2004 rep.37110/15073 a garanzia di mutuo di € 390.000,00
a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro l'esecutata e gravante
sull'immobile pignorato; la nota di iscrizione è da cancellare a
cura totalmente della procedura e con onere, a carico
dell'aggiudicatario, pari a € 35,00 (tassa ipotecaria);
- nota di trascrizione del 1/04/2011 ai nn. 11835/7958 del notaio
Agosto Chiara di Torino rep. 1253/443 del 22/03/2011, presso

l'Agenzia del territorio di Torino1, per la costituzione di un fondo patrimoniale a favore di YYYYYY nato a il e KKKKKK nata a il e contro l'esecutata, gravante sull'immobile pignorato; la nota di trascrizione è da cancellare a cura totalmente della procedura e con onere, a carico dell'aggiudicatario, pari a € 35,00 (tassa ipotecaria);

- nota di iscrizione del 25/05/2011 ai nn. 20187/3491 da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Torino rep. 3786/2011 del 18/04/2011, presso l'Agenzia del territorio di Torino1, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 30.000,00 a favore di Unicredit Banca S.p.A. e contro l'esecutata gravante sull'immobile pignorato; la nota di iscrizione è da cancellare a cura totalmente della procedura e con onere, a carico dell'aggiudicatario, pari allo 0,5% della base imponibile con un minimo di € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo;

- nota di trascrizione, per atto di pignoramento presso l'Agenzia del territorio di Torino 1, del 23/06/2022 ai n. 27772/20630 da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Torino rep. 15825/2022 del 10/06/2022 a favore di PRISMA SPV SRL e contro l'esecutata, sull'immobile in esame. La nota di trascrizione è da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario pari allo 0,5% della base imponibile con un minimo di € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo.

Stato di occupazione: occupato dall'esecutata.

Valore di mercato stimato del bene pignorato: € 126.500,00

Prezzo base per la vendita: € 101.000,00 (centounomila/00).

Premessa

L'Ill. ma G. E. Dott.ssa Comune Chiara, con propria ordinanza, nominava Consulente Tecnico del Giudice, il sottoscritto Ing. Carlo Pellegrino, invitandolo a prestare il giuramento con accettazione dell'incarico con procedura telematica che avveniva il 13/09/2022.

Il C.T.U. riceveva il seguente quesito:

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

- 1. identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n.3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupato da terzi, la scadenza*

del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai 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 pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca un quantificazione degli oneri di cancellazione;

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

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

8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7;dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

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

10.dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio; in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)”.

Operazioni peritali.

Dopo aver esaminato l'atto di pignoramento, tutta la documentazione ipocatastale prescritta dall'art. 567 del c. p. c. e il quesito formulato dal Giudice ho provveduto ad acquisire il certificato di residenza dell'esecutata (all.1) al quale inviai la raccomandata con ricevuta di ritorno per comunicare l'accesso fissato per il 26/10/22 alle ore 17. Poi, ho acquisito copia dell'atto di acquisto dell'alloggio (all.5) da parte dell'esecutata. Quindi, il 28/09/2022 mi recai presso l'U.T.E. di Torino per una visura storica e una planimetria catastale dell'alloggio (all.3). In seguito, svolsi una serie di ispezioni (all.4) presso l'archivio edile e storico on-line del comune per verificare la regolarità edilizia dell'immobile. Quindi, dopo accordi con l'esecutata per posticipare il sopralluogo, mi recai presso l'immobile pignorato il 28/10/22 alle ore 17 dove, dapprima operai rilievi geometrici di riscontro della pianta catastale e municipale in mio possesso e poi, scattai delle foto (all.7). Quindi, chiesi all'amministratore copia del regolamento condominiale e altre informazioni (all.6,9). Infine, svolsi un'ispezione all'Ufficio Conservatoria Registri Immobiliari di Torino, per rilevare le formalità presenti sull'alloggio (all.2) e ricerche presso agenzie immobiliari della zona per la stima dell'alloggio, consultando anche la banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate (all.8) per rilevare i prezzi di mercato per immobili simili a quello in esame.

RISPOSTE AL QUESITO.

Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

L'immobile individuato nell'atto di pignoramento, risulta denunciato al catasto ed è, oggi, interamente intestato all'esecutata.

Trattasi di un alloggio situato al 2° piano di un fabbricato a 10 piani f.t. costruito nel 1958, con struttura portante in cemento armato, dotato di ascensore, ubicato in via Botticelli 184 a Torino. L'alloggio è composto da una sala living con angolo cucina, due camere, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e due balconi.

A piano interrato l'alloggio dispone di vano cantina.

I dati catastali del Catasto Fabbricati sono:

Comune Torino – F.1133 – Part.28 – Sub 45 – Cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 4,5 vani – sup. cat. 83 mq - rendita cat. € 825,04.

Ubicazione: via Botticelli Sandro n. 184 – p.2°-S2- Torino

Coerenze: l'alloggio confina a nord con via Botticelli, ad est con un alloggio di altra proprietà dello stesso condominio e il vano scala, a sud con il cortile interno, il vano scala e il vano ascensore mentre ad ovest con il fabbricato adiacente di via Botticelli 182.

Al piano interrato l'alloggio dispone di un vano cantina confinante con altre due distinte cantine, il corridoio comune e un terrapieno.

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

Il fabbricato che comprende l'alloggio in esame, la cui costruzione risale al 1958, ha 10 piani f.t., struttura portante in cemento armato, ascensore, e appare oggi in normali condizioni generali di conservazione (foto 1,2,3,4,5); è in via Botticelli 184, zona Regio Parco, con presenza di numerose attività commerciali e servizi, in prossimità di Piazza Sofia, vicino all'area verde del parco fluviale posto in corrispondenza della

confluenza del fiume Stura nel fiume Po; la zona è classificata dalle NTA del PRG area residenziale tipo R3 (Isolati residenziali a cortina edilizia con limitata presenza di attività compatibili con la residenza).

L'alloggio, situato al piano 2°, è stato oggetto di recente ristrutturazione nel 2008, ed è oggi in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione. L'alloggio, a cui si accede da vano scala condominiale e porta d'ingresso blindata (foto 6,7), è composto da una sala-living con angolo cucina e zona ingresso (foto 7,8,9), un disimpegno (foto 10), due camere da letto di cui una con ripostiglio interno (foto 11,12), un bagno con antibagno (foto 13) e due balconi (foto 14-15) di cui uno, più ampio, attestato su via Botticelli (foto 14) e l'altro, lato cortile interno, con vano caldaia murale esterna per l'acqua calda sanitaria.

Al piano interrato c'è una cantina con accesso da scala condominiale.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in legno più vetro semplice. I pavimenti sono in ceramica eccetto le camere dove sono in parquet. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e conta calorie. L'acqua calda sanitaria è ottenuta da una caldaia murale. L'impianto elettrico necessita di una verifica manutentiva.

Il CTU allega, in calce alla presente relazione, una pianta di rilievo dello stato attuale nonché planimetrie catastali o municipali e una serie di foto descrittive dell'immobile pignorato.

3) *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del comma 1 n.3 dell'art.*

173 bis disp. att. c.p.c., indicando, se occupato da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.

In occasione del sopralluogo, il CTU ha accertato che l'immobile in esame oggi è occupato dall'esecutata.

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

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile non era gravato da diritti reali a favore di terzi, né da vincoli storico-artistici, ambientali o paesaggistici né di pesi di cui all'art.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ed erano presenti le seguenti formalità di pregiudizio che colpiscono soltanto il bene pignorato e dovranno essere cancellate totalmente in occasione del trasferimento:

- nota di iscrizione del 19/11/2004 ai nn. 52147/11382, presso l'Agenzia del territorio di Torino1, per ipoteca volontaria del notaio Sicignano Mario di Torino per ipoteca volontaria del 16/11/2004 rep.37110/15073 a garanzia di mutuo di € 390.000,00 a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro l'esecutata e gravante sull'immobile pignorato; la nota di iscrizione è da cancellare a cura della procedura e onere a carico dell'aggiudicatario, pari a € 35,00 (tassa ipotecaria);

- nota di trascrizione del 1/04/2011 ai nn. 11835/7958 del notaio Agosto Chiara di Torino rep. 1253/443 del 22/03/2011, presso l'Agenzia del territorio di Torino1, per la costituzione di un fondo

patrimoniale a favore di YYYYYY nato a il e KKKKK ail e contro l'esecutata, gravante sull'immobile pignorato; la nota di trascrizione è da cancellare a cura totalmente della procedura e con onere, a carico dell'aggiudicatario, pari a € 35,00 (tassa ipotecaria);

- nota di iscrizione del 25/05/2011 ai nn. 20187/3491 da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Torino rep. 3786/2011 del 18/04/2011, presso l'Agenzia del territorio di Torino1, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 30.000,00 a favore di Unicredit Banca S.p.A. e contro l'esecutata gravante sull'immobile pignorato; la nota di iscrizione è da cancellare a cura totalmente della procedura e con onere, a carico dell'aggiudicatario, pari allo 0,5% della base imponibile con un minimo di € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo;

- nota di trascrizione, per atto di pignoramento presso l'Agenzia del territorio di Torino 1, del 23/06/2022 ai n. 27772/20630 da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Torino rep. 15825/2022 del 10/06/2022 a favore di PRISMA SPV SRL e contro l'esecutata, sull'immobile in esame. La nota di trascrizione è da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario pari allo 0,5% della base imponibile con un minimo di € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di imposta di bollo.

Inoltre, dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio "Usi civici" per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta, l'area su cui sorge il fabbricato in esame non rientra fra quelle elencate nella relazione "Applicazione leggi sugli usi civici" del 15/08/42 relativa alle ricerche dei beni della città di Torino gravati da uso civico.

Inoltre, il regolamento condominiale (all.6), a rogito notaio Mandelli Silvio di Torino del 12/07/1961 rep.68339/23348 registrato a Torino il 20/07/61 al n.1917, prevede per il fabbricato in esame una servitù di passaggio nel cortile interno con accesso dal passo carraio su via Botticelli a favore dell'autorimessa di proprietà immobiliare Piazza Sofia S.p.A. e dello stabile di corso Taranto 179-181 e una servitù del locale ad uso caldaia, situato al piano interrato, per il riscaldamento dell'autorimessa di proprietà immobiliare Piazza Sofia S.p.A.; inoltre, dispone i consueti obblighi e divieti o vincoli d'uso riportati a pag. 8 e pag.9. Infine, le allegate tabelle di ripartizione spese condominiali riportano 19 millesimi di proprietà per spese generali e 26 millesimi di proprietà per spese ascensore.

5) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art.

173 bis disp. att. c.p.c.

In base alle informazioni acquisite dall'amministratore condominiale, si può affermare che per l'immobile in esame:

- ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie condominiali con quote a carico dell'esecutata pur se è stata avviata una pratica Superbonus 110% per lavori di riqualificazione energetica con inizio lavori previsto per la prossima primavera 2023;

- le spese di gestione annuali ordinarie sono pari a circa € 1.250,00 mentre quelle per il riscaldamento annuale nel 2021/22 sono state pari a € 1.640,71 che però potranno diminuire dopo i lavori di riqualificazione energetica (Superbonus 110%) e in base ad una riduzione dei consumi per la presenza delle valvole termostatiche e conta termie per ogni radiatore;

- le rate condominiali non pagate dall'esecutata negli ultimi due anni sono pari complessivamente a € 4.770,90 e il debito complessivo verso il condominio è pari, oggi, a € 8.792,13.

Inoltre, al CTU non risultano attualmente in corso, per l'immobile in esame, altri procedimenti giudiziari.

6) indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile in esame era tutto di proprietà dell'esecutata, alla quale giunse il 16/11/2004 con atto a rogito del notaio Sicignano Mario di Torino, rep. 37109/15072, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Torino1 il 19/11/2004 ai nn. 52146/32409, dai sig.ri HHHHH nato a il e JJJJ nata a il

Ai suddetti HHHHH e JJJJ pervenne il 21/02/1963 con atto a rogito notaio Mandelli Silvio di Torino rep. 71911/24694, primo anteriore al ventennio, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Torino1 il 5/03/1963 ai nn. 9689/7755.

7)indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.

Il CTU, in seguito alle ricerche effettuate presso l'archivio edile del comune di Torino, ha accertato che il fabbricato, che comprende l'alloggio in esame, è stato realizzato in data antecedente al 1/9/1967 con permesso di costruire n. 327/S del 1958 e variante n.444/T del 1961; inoltre, per l'alloggio in esame risulta essere stata presentata dall'esecutata, il 14/03/2008, una D.I.A. ai sensi dell'art.22 comma 1 del DPR 380/2001 per ristrutturazione interna con modifiche divisorie dei tramezzi interni, rifacimento cucina e bagno con realizzazione di antibagno i cui lavori sono terminati il 18/05/2008.

8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Per quanto concerne la regolarità edilizia e urbanistica dell'alloggio, in base al confronto fra lo stato attuale rilevato durante il sopralluogo e l'elaborato grafico di progetto allegato all'ultima pratica edilizia presentata dall'esecutata, il 14/03/2008, il CTU non ha riscontrato alcuna irregolarità edilizia.

Inoltre, in base alle ricerche svolte dal CTU presso l'archivio edile del comune di Torino, per il fabbricato dell'alloggio in esame è stato rilasciato il permesso di abitabilità n. 78/S nel 1961.

Infine, l'alloggio non è dotato di attestato di prestazione energetica.

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

La stima dell'immobile viene eseguita utilizzando due diversi metodi, uno sintetico e l'altro analitico, mediando poi fra i due valori ottenuti.

Metodo sintetico.

Si adatterà il metodo sintetico con criterio di stima comparativa, sulla scorta dei prezzi unitari di mercato localmente praticati per immobili simili acquisiti dal CTU e consultando i dati aggiornati e disponibili della banca dati catastale delle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2022 (all.8a) e il borsino immobiliare Furbatto del 2022 (all.8b).

Pertanto, la seguente stima sintetica si basa sulla valutazione preliminare della superficie commerciale, compresi i muri perimetrali e metà di quelli confinanti, calcolata sulla base sia della pianta catastale che della pianta di rilievo allegata, le cui misure sono state rilevate dal CTU durante il sopralluogo. Quindi, considerato le caratteristiche e lo stato attuale dell'alloggio, la sua ubicazione nel tessuto cittadino, i valori riportati nelle suddette tabelle della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nonché i valori di mercato rilevati da ricerche effettuate, si stima per l'alloggio un valore di mercato unitario di € 1.600,00/mq.

Superficie commerciale alloggio:

$$79,50 + 0,25 \times 11,00 (\text{balconi}) + 0,2 \times 4,05 (\text{cantina}) = 83,06 \text{ mq};$$

per cui il valore dell'alloggio con il metodo sintetico è:

$$83,06 \text{ mq} \times \text{€ } 1.600,00/\text{mq} = \text{€ } \underline{132.896,00}$$

Metodo analitico.

Questo metodo detto della capitalizzazione dei redditi si basa sulla formula: $V = (R - S)/r$ essendo:

V valore incognito del bene

R reddito lordo medio annuo realizzabile dal bene

S spese medie annue (manutenzioni, imposte, ammortamento, rischi locativi ecc.) normalmente quantificate nel 40% del reddito lordo

r tasso di capitalizzazione a cui si attribuisce il seguente valore per questo tipo di immobili: 0,035.

Il reddito lordo medio annuo, ovvero il canone di locazione ricavabile nel medio termine, applicando il parametro di €/mq/mese 7 (all.8a) è pari a € 6.977,04 (7x83,06x12) dal quale devono essere dedotte le spese medie annue pari a circa il 40% ovvero € 2.790,82 per cui il reddito netto annuale è di € 4.186,22. Quindi, il valore dell'alloggio ottenuto con questo metodo è pari a: $€ 4.186,22/0,035 = € 119.606,40$.

Pertanto, il CTU ritiene di poter attribuire un valore attuale di mercato pari alla media della somma dei due valori sopra ottenuti con i due diversi metodi:

- a) valutazione sintetica € 132.896,00;
- b) valutazione analitica € 119.606,40

per cui si ottiene € 252,502,40/2 ovvero € 126.251,20.

Pertanto, il valore attuale di mercato si stima pari a € 126.250,00.

Inoltre, il CTU assume le seguenti riduzioni:

- 10% per l'attuale stato d'uso e di manutenzione dell'immobile che potrà peggiorare fino alla vendita forzata;
- 10 % per l'assenza di garanzia per vizi.

Quindi, detraendo le suddette riduzioni e approssimando il CTU stima il prezzo base di vendita del bene pignorato di € 101.000,00 (centounomila/00).

10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.):

Il CTU, in base alle ricerche svolte, ha rilevato che l'immobile pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica né di tipo convenzionata e/o agevolata e, quindi, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020.

Torino, 30 Gennaio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. CARLO Pellegrino

Allegati:

- 1) Certificato di residenza anagrafica debitrice eseguita;
- 2) Ispezioni ipotecarie all'Agenzia del Territorio di Torino1;
- 3) Planimetrie catastali e visura storica dell'immobile pignorato;
- 4) Ispezioni archivio edile del comune di Torino;
- 5) Atto notarile di acquisto da parte del debitore;
- 6) Regolamento di condominio;
- 7) N. 15 fotografie dell'immobile pignorato;
- 8) Estratto Banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare Furbatto Immobili 2022;
- 9) Comunicazioni dell'amministratore condominiale.



Foto 1 – Facciata esterna del fabbricato su via Botticelli 184.



Foto 2 – Portoncino di ingresso esterno.



Foto 3 – Vano d'ingresso scala condominiale.



Foto 4 – Ingresso vano scala al P.T.

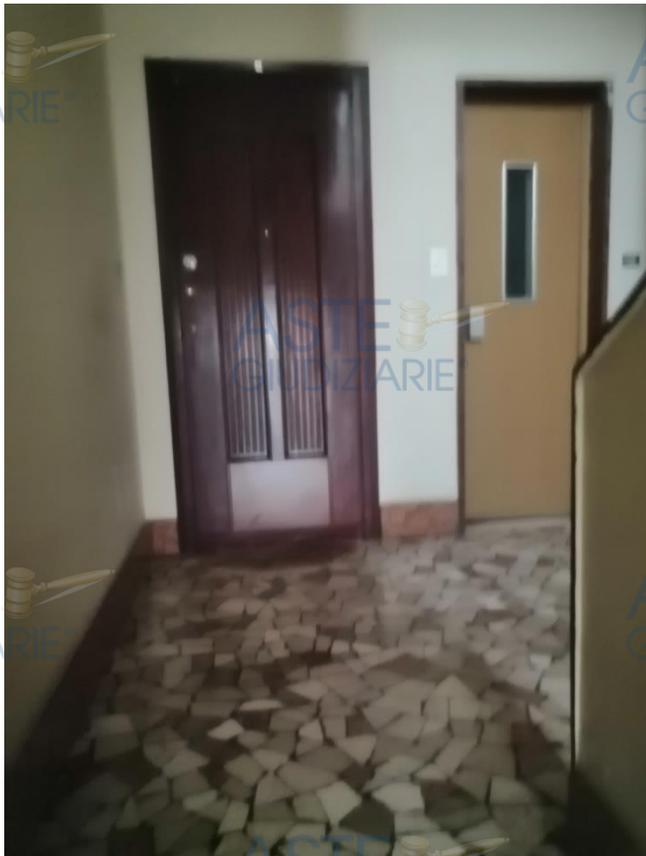


Foto 5 – Porta di ingresso alloggio e ascensore.



Foto 6 – Porta di ingresso alloggio.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 7 – Zona ingresso.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 8 – Sala e angolo cucina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9 – Angolo cucina.

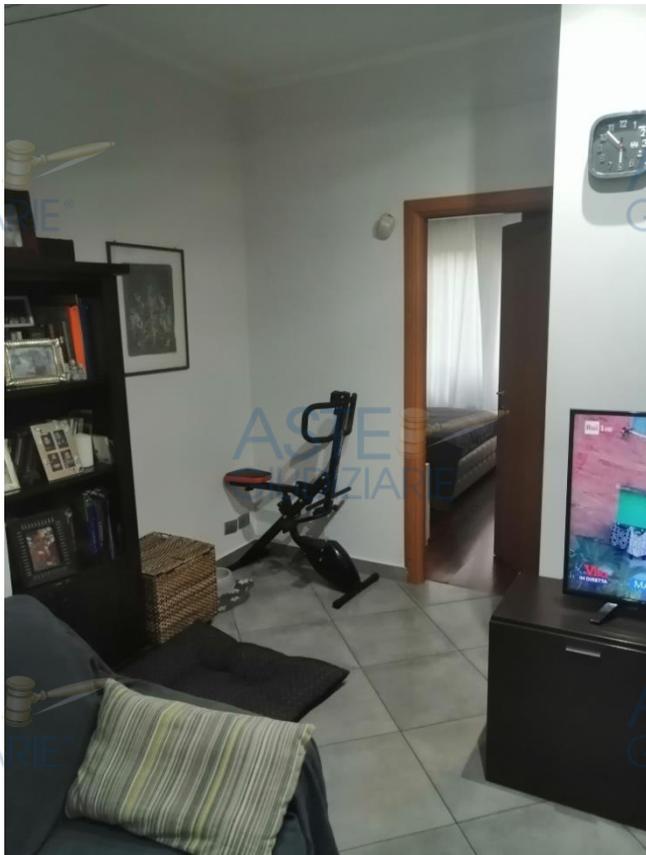


Foto 10 – Disimpegno.

ASTE
GIUDIZIARIE



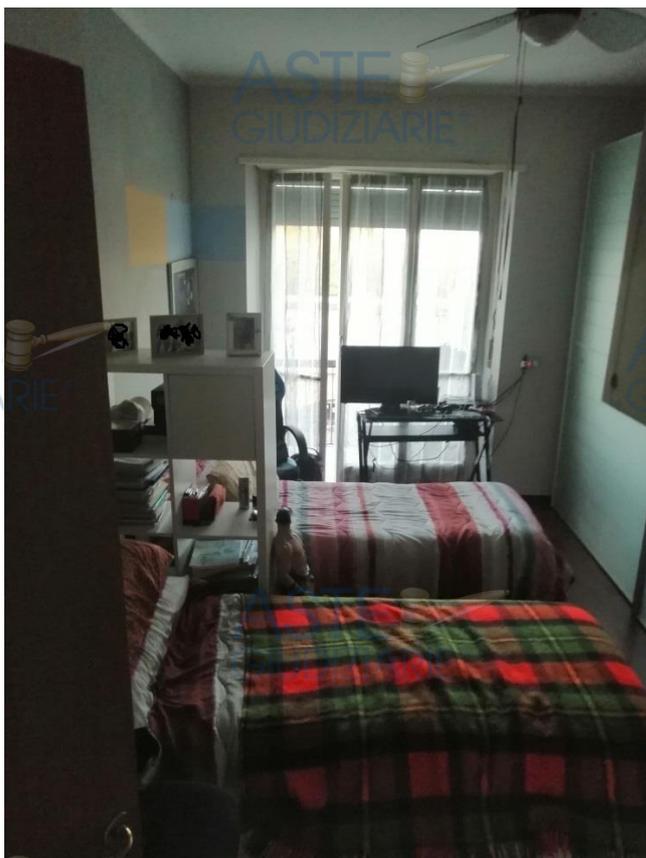
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Foto 11 – Camera da letto n.1.



ASTE
GIUDIZIARIE

Foto 12 – Camera da letto n.2.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Foto 13 – Bagno.

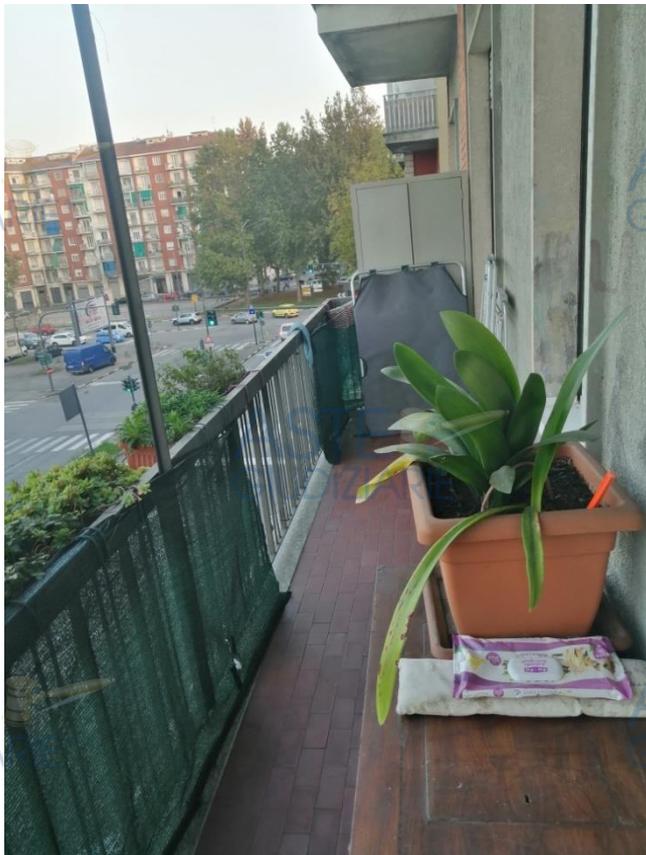
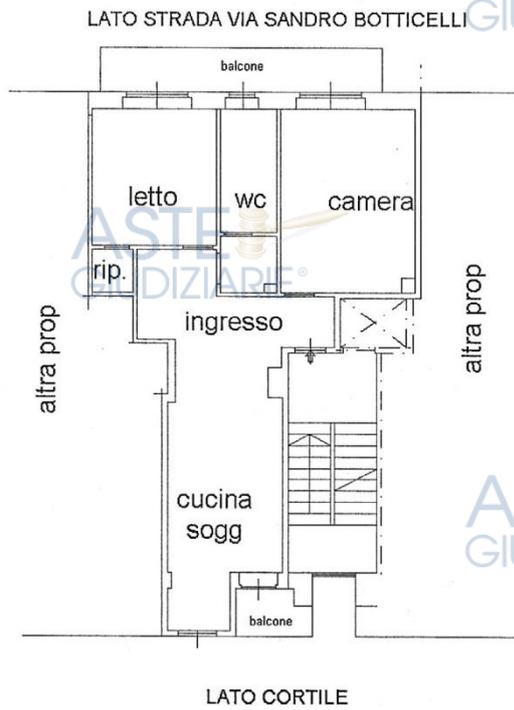


Foto 14 – Balcone su via Botticelli.

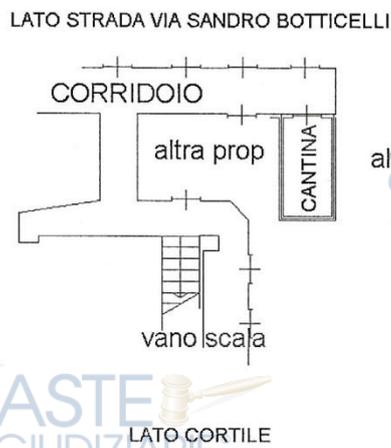


Foto 15 – Balcone lato cortile interno con caldaia per ACS.

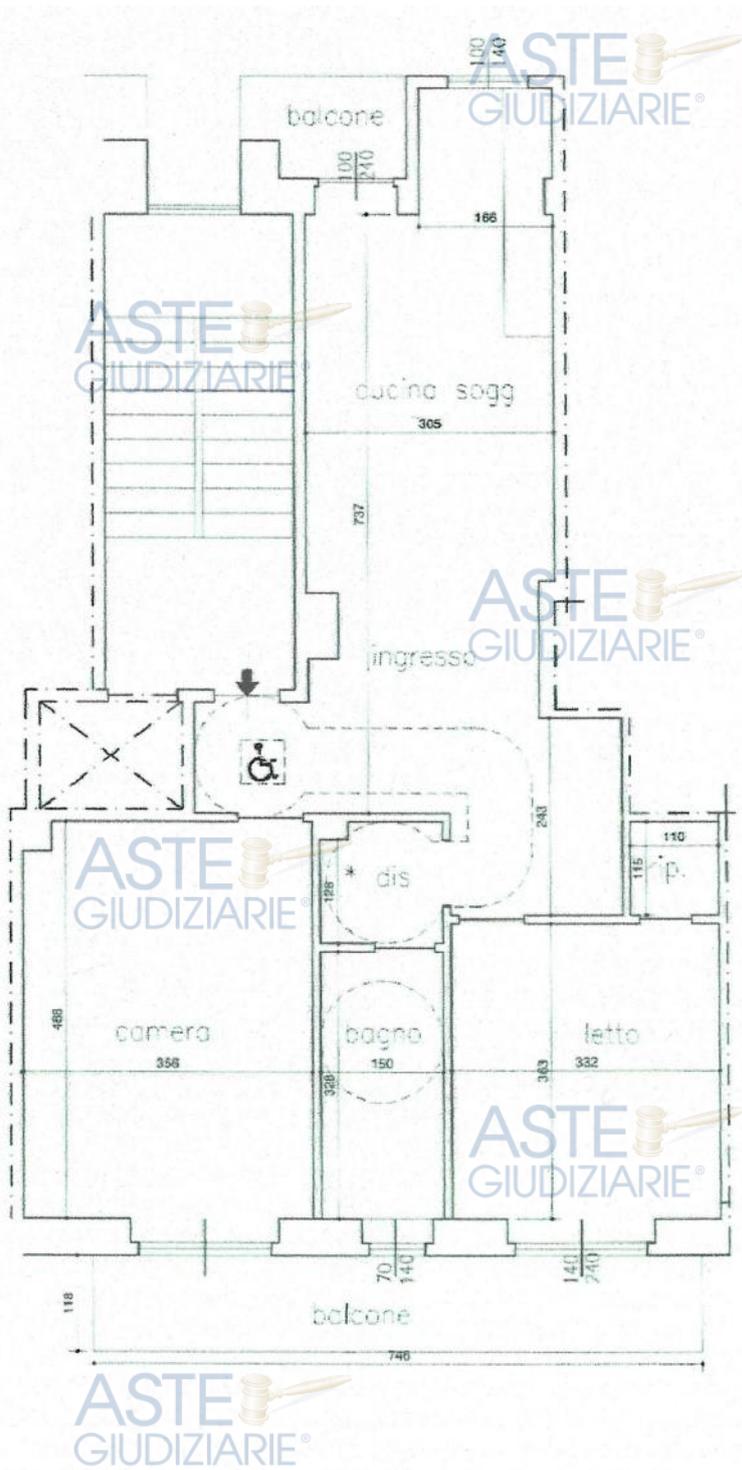
PIANTA PIANO SECONDO h=3.00m



PIANTA PIANO CANTINE h=3.00m

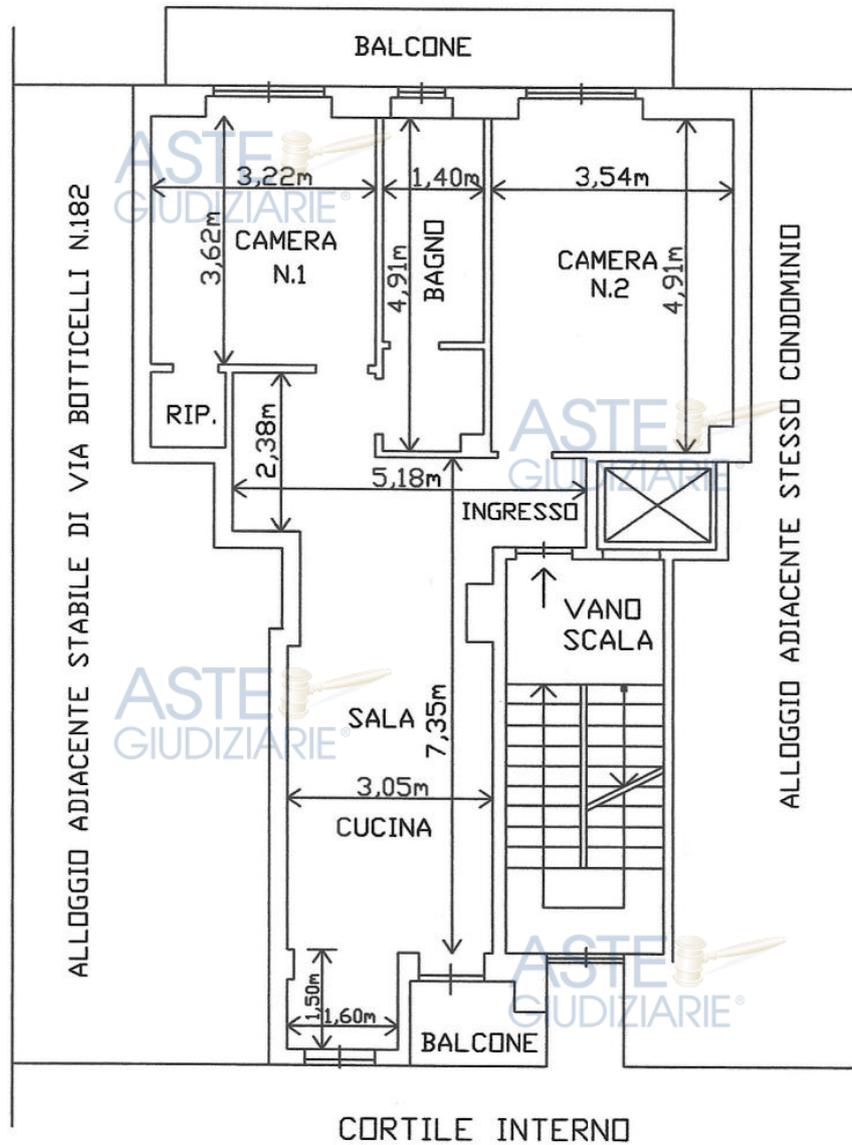


Planimetria catastale alloggio 1:200



PIANTA DI PROGETTO ALLEGATA ALL'ULTIMA PRATICA MUNICIPALE

VIA SANDRO BOTTICELLI



PIANTA DI RILIEVO STATO ESISTENTE 1:100