

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dr.ssa Paola DEMARIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta per la

PROCEDURA ESECUTIVA

R.G.E. n. 313/2024

Promossa da



Contro



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

PIENA PROPRIETÀ

CORSO DANTE N. 126 – TORINO (TO)

ALLOGGIO E CANTINA Catasto Fabbricati Foglio 1353 n. 62 sub. 12

AUTORIMESSA Catasto Fabbricati Foglio 1353 n. 62 sub. 30 (accesso da Via Tiepolo n. 5)

Valore vendita giudiziaria LOTTO UNICO

€ 618.000,00 unità occupate

€ 772.000,00 unità libere



SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde.

Comproprietari non eseguiti: non sussistono

Documentazione ex art. 567 cpc: completa e conforme

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste

Diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: formalità tutte cancellabili dopo la vendita escluso Sequestro ex art. 321 c.p.p. (trascrizione del 27/11/2014 n.ri 27033-35778).

Stato di occupazione: locato a terzi con contratto opponibile alla procedura con canone ad € 300,0/mese.



INDICE DELLA RELAZIONE

| | |
|--|---------|
| 1) Identificazione beni oggetto di vendita | pag. 03 |
| 2) Dati e situazione catastale | pag. 04 |
| 3) Attuale titolarità | pag. 05 |
| 4) Titorialità - continuità art. 2650 cc – conformità art. 567 cpc | pag. 05 |
| 5) Stato di possesso | pag. 07 |
| 6) Oneri e vincoli giuridici | pag. 08 |
| 7) Situazione edilizia – urbanistica - energetica | pag. 10 |
| 8) Descrizione sommaria dei beni | pag. 12 |
| 9) Valutazione | pag. 18 |



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it



PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo in epigrafe redige la presente.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice il cui testo integrale è riportato nel Provvedimento di nomina agli atti.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel **Comune di Torino** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - Circoscrizione di **Torino 1**.

1) IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI VENDITA

Nel comparto immobiliare in Condominio sito nel **Comune di Torino (TO), Corso Dante n. 126**, angolo Corso Galileo Galilei, edificato ad otto e nove piani fuori terra, oltre un piano seminterrato adibito ad autorimesse private ed un piano sotterraneo adibito a cantine e servizi generali, la piena ed esclusiva proprietà di:

- Al **piano quinto** (sesto fuori terra): **ALLOGGIO** composto di doppi ingressi, ampio salone unito ad una camera da letto con annesso servizio igienico, locale guardaroba, altra camera da letto-studio, secondo bagno e disimpegno, distinto con la lettera "A" e contornato in rosso nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata sotto la lettera "L" all'atto a rogito Notaio Placido ASTORE del 29/10/1970, registrato a Torino il 17/11/1970 al n. 33763 – coerente con: cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, ancora pianerottolo, altro alloggio del piano, Corso Dante, Corso Galileo Galilei e muro perimetrale;
- Al **piano interrato**: un vano ad uso **CANTINA** distinto con il numero arabo 8 (otto) nella pianta del piano cantine che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto di statuizione del regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido ASTORE del

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

12/02/1971, registrato a Torino il 2/03/1971 al n. 8622 - coerente: cantina 7, corridoio comune, cantina 9 e terrapieno verso corso Galileo Galilei

- Al piano seminterrato (con accesso carraio da Via Tiepolo n. 5): un vano ad uso AUTORIMESSA PRIVATA distinto con il numero arabo tre (tre) nella pianta del piano autorimessa che trovasi allegata sotto la lettera "D" al citato atto di deposito di regolamento di condominio – coerente con: area di manovra, autorimessa 4, terrapieno verso Corso Galileo Galilei e autorimessa 2.

Il tutto nella consistenza pervenuta alla debitrice eseguita mediante l'atto di compravendita a rogito Notaio Andrea GANELLI del 04/05/2004 rep. 1248 racc. 696 – trascritto il 14/05/2004 ai n.ri 14995-23572 (cfr. doc. 2).

2) DATI E SITUAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - Comune censuario di Torino

- Foglio 1353 n. 62 sub. 12

Categoria A/1 - classe 2^a - consistenza 10,5 vani – superficie catastale 281 mq (mq 272 al netto delle aree scoperte) - rendita catastale € 3 606,16 (cfr. doc. 3 – visura).

L'unità è rappresentata con la scheda n. TO0490616 del 23/11/2005 (cfr. doc. 4 – planimetria).

L'alloggio deriva dal Foglio 184 n. 850 sub. 12 soppresso per allineamento mappe con la variazione d'ufficio n. 88878.1/2014 del 02/04/2014 Pratica n. TO0112284.

Il Foglio 184 n. 850 sub. 12 è stato denunciato prima dell'impianto meccanografico (30/06/1987) ed è stato oggetto della variazione n. 113238.1/2005 del 23/11/2005 pratica n. TO0490616 presentata per modifica degli spazi interni.

- Foglio 1353 n. 62 sub. 30

Categoria C/6 - classe 5^a - consistenza 14,00 mq – superficie catastale 17 mq - rendita catastale € 144,61 (cfr. doc. 5 – visura).

L'unità è rappresentata con la scheda del 30/01/1971 (cfr. doc. 6 – planimetria).

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

L'autorimessa deriva dal Foglio 184 n. 850 sub. 30 soppresso per allineamento mappe con la variazione d'ufficio n. 88894.1/2014 del 02/04/2014 pratica n. TO0112284.

Il Foglio 184 n. 850 sub. 30 è stato denunciato prima dell'impianto meccanografico (30/06/1987).

Regolarità catastale

I beni sono correttamente intestati alla Società Debitrice per la piena proprietà.

Lo stato dei luoghi attuale dell'alloggio non corrisponde a quanto rappresentato nella scheda catastale per alcune modifiche interne non denunciate.

Per il dettaglio degli interventi eseguiti si rimanda al successivo paragrafo 8.

L'autorimessa è conforme.

3) TITOLARITÀ ATTUALE

Debitrice Esecutata

Piena proprietà – quota 100%.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Andrea GANELLI del 04/05/2004 rep. 1248 racc. 696 – trascritto il 14/05/2004 ai n.ri 14995-23572 (cfr. doc. 2).

Si precisa che la Società Esecutata al momento dell'acquisto aveva sede in Settimo T.se e tale sede è stata poi trasferita a Torino con l'atto di modifica a rogito Notaio Andrea GANELLI del 02/03/2017 rep. 36092 racc. 24194 – trascritto il 09/03/2017 ai n.ri 6532-9356.

4) TITOLARITÀ-CONTINUITÀ ART. 2650 cc –CONFORMITÀ ART. 567 cpc

Titolarità ventennale e primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio

I beni in esame erano di proprietà di

) et

, per un mezzo ciascuno, in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Placido ASTORE del 29/12/1971 rep. n. 25847 racc. 5360 - trascritto il 17/01/1972 ai n.ri 2488-3047.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

L'atto suddetto costituisce il primo trasferimento tra soggetti vivi richiesto dal quesito peritale.

In data 23/01/1985 è deceduto il precitato [REDACTED] chiamando a succedergli in virtù della legge la di lui moglie e i tre figli [REDACTED]

[REDACTED] così come indicato nella relativa denuncia di successione registrata a Torino il 23/07/1985 al n. 26 vol. 5735 e trascritta il 18/03/1988 ai nri 6360-10227.

Nella dichiarazione di successione la moglie del *de cuius* viene indicata come [REDACTED] mentre nell'atto di acquisto predetto la stessa compare come [REDACTED]

In data 03/12/2001 è deceduta la predetta [REDACTED] chiamando a succederle i figli [REDACTED] (sopra già generalizzati), così come indicato nella relativa denuncia di successione registrata a Torino il 22/02/2002 al n. 47 vol. 121, trascritta il 12/06/2003 ai n.ri 18274-27307.

Nella nota di trascrizione della dichiarazione di successione il *de cuius* viene indicata come [REDACTED] Per l'eredità dismessa in morte da [REDACTED] sussiste accettazione tacita degli eredi [REDACTED] (figli) trascritta il 14/05/2004 ai n.ri 14993-23570.

Per l'eredità dismessa in morte da [REDACTED] sussiste accettazione tacita degli eredi [REDACTED] (figli) trascritta il 14/05/2004 ai n.ri 14994-23571 (si riporta il nominativo del *de cuius* come indicato nella nota di trascrizione).

Entrambe le accettazioni sono state trascritte in virtù dell'atto di compravendita di seguito riportato.

In data 04/05/2004 con l'atto di compravendita a rogito Notaio Andrea GANELLI rep. 1248

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

racc. 696 – trascritto il 14/05/2004 ai n.ri 14995-23572 i beni in questione sono stati acquisiti in piena proprietà dalla [REDACTED] (esecutata) con sede [REDACTED] – c.f. [REDACTED].

In data 02/03/2017 con l'atto a rogito Notaio Andrea GANELLI rep. 36092 racc. 24194 – trascritto il 09/03/2017 ai n.ri 6532-9356 – la Società [REDACTED] (esecutata) ha trasferito la sede sociale a [REDACTED].

Continuità ex art. 2650 C.C.

Nel ventennio 2004-2024 è rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

Il Certificato ex art. 567 c.p.c. è completo e i dati ivi contenuti corrispondono a quelli reperiti dal CTU scrivente.

5) STATO DI POSSESSO

Accertamento riferito al sopralluogo del 12.09.2024 eseguito alla presenza del Custode già nominato.

Gli immobili sono occupati/utilizzati da [REDACTED] in virtù del contratto di locazione registrato il 23/10/2022 al n. 20491 serie 3T – codice identificativo TTK22T020491000PG (cfr. doc. 7).

Il contratto decorre dal 01.10.2022 per la durata di anni quattro tacitamente rinnovabili per egual periodo ad un canone mensile pari a € 300,00.

Il contratto ha per oggetto un alloggio con box in Corso Dante n. 126 - Torino, ma nel titolo non sono riportati gli estremi catastali.

Si riferisce inoltre, che [REDACTED] è l'amministratore unico della Società Esecutata (cfr. doc. 8 – visura camerale).

Visto quanto sopra, in sede di stima sarà indicato il valore dei beni sia da "occupati" sia "liberi" rimettendo la decisione circa la modalità di vendita degli stessi all'Ill.mo Signor Giudice.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

6) ONERI E VINCOLI GIURIDICI

Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto regolarmente trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento su beni in trattazione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Vincoli urbanistici e storico-artistici

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento delle unità periziande.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante i beni in trattazione non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni di natura condominiale

Le unità sono comprese in edificio condominiale disciplinato dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido ASTORE del 12/02/1971, registrato a Torino il 02/03/1971 al n. 8622.

Il regolamento è stato fornito in copia dall'amministratore condominiale (cfr. doc. 9) e dallo stesso non si evincono vincoli particolari che possano limitare la trasferibilità dei beni in trattazione.

Spese condominiali

Spese riferite dall'amministratore dello stabile:

Gestione 2024 € 6.801,66 di cui € 72,44 relative al saldo esercizio 2023

Residuo da versare anno in corso € 4.088,00.

L'amministratore ha riferito che non sussistono spese straordinarie già deliberate.

Procedimenti giudiziari

Gli immobili oggetto della presente sono gravati dal SEQUESTRO PREVENTIVO D'URGENZA EX ART. 321 C.P.P. emesso dal Pubblico Ministero della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Torino, dott. Marco GIANOGLIO, nell'ambito del Procedimento n. 480/73 RGNR, a carico di [REDACTED].

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Il Decreto è stato trascritto il 27/11/2014 ai n.ri 27033-35778 contro la Società Esecutata e sulla piena proprietà dei beni in trattazione.

Si precisa che la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

1) Iscrizione del 24/07/2007 Registro Particolare 10411 Registro Generale 40309

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto rogito Notaio Andrea GANELLI del 19/07/2007 rep. 10365/6944.

Importo capitale € 600.000,00 – Importo ipoteca € 1.200.000,00

Durata anni cinque

A favore di [REDACTED])

Contro SOCIETÀ ESECUTATA

Piena proprietà

Identificazione catastale: Foglio 184 n. 850 sub. 12 et 30 Catasto Fabbricati.

La formalità è annotata con la nota dell'11/08/2011 n.ri 4533-32349 per rinegoziazione della durata (stabilita sino al 31/12/2026) dipendente dall'atto a rogito Notaio rogito Andrea GANELLI del'08/07/2011 rep. 22389/14753.

2) Trascrizione del 22/04/2024 Registro Particolare 12795 Registro Generale 16172

Verbale di pignoramento immobili - Tribunale Torino rep. 7886/2024 del 22/03/2024

A favore [REDACTED]

Contro SOCIETÀ ESECUTATA

Piena proprietà

Identificazione catastale: Foglio 1353 n. 62 sub. 12 et 30 Catasto Fabbricati.

Le formalità potranno esser cancellate integralmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione del pignoramento è pari a €

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria), mentre la cancellazione dell'ipoteca volontaria è soggetta alla sola tassa ipotecaria pari a € 35,00.

Formalità che non potranno essere cancellate

Sussiste trascrizione del 27/11/2014 n.ri 27033-35778 relativa ad un SEQUESTRO PREVENTIVO D'URGENZA EX ART. 321 C.P.P. emesso dal Pubblico Ministero della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Torino, Dott. Marco GIANOGLIO, nell'ambito del Procedimento n. 480/73 RGNR, a carico di [REDACTED]

La cancellazione può esser autorizzata solo dall'Ufficio che ha emesso il decreto.

Sospensione ex art. 1 Legge 178/2020

I beni oggetto di Procedura non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

Limitazioni derivanti da altri titoli

Si segnala che la finestra di uno dei due bagni affaccia su un balcone che non è unito all'unità in trattazione e che è stato riferito essere di altra proprietà.

Detta servitù di affaccio/veduta a favore dell'alloggio non è indicata negli atti di provenienza.

7) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA - ENERGETICA

Situazione urbanistica e conformità

I beni oggetto della presente sono parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

Situazione edilizia e conformità

L'edificio compendiantente i beni pignorati è stato edificato con il rilascio della Licenza Edilizia n. 1570 del 30/08/1968 (pratica protocollo n. 1968-1-10857 del 12/06/1968) e successiva Licenza Edilizia in Variante n. 1552 del 30/12/1970 (pratica protocollo n. 1970-1-10453 del 24/04/1970).

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Si precisa che la pratica n. 1968-1-10857 non è reperibile poiché non presente nella posizione di conservazione dell'archivio.

L'abitabilità è attestata dal Provvedimento n. 305 del 22/03/1971 (pratica protocollo n. 1971-2-150008 dell'11/01/1971).

Per l'alloggio è stata presentata in data 18/05/2004 la Denuncia di Inizio Attività (c.d. DIA) protocollo n. 2004-9-7191 per modifiche interne.

Le varianti a detta pratica sono state poi denunciate con successiva DIA protocollo n. 2005-9-9800 del 30/05/2005.

Le pratiche sono archiviate con esito positivo.

Per le unità in trattazione non risultano Condoni Edilizi da definire o già definiti mediante provvedimento di sanatoria.

L'autorimessa non presenta irregolarità, mentre l'alloggio risulta difforme relativamente la sua distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nel progetto accluso alla DIA del 2005.

È stato rimosso il muro divisorio tra la camera e l'antibagno, è stato realizzato nuovo muro per creazione vano guardaroba e sono state rimosse la porte tra il disimpegno e il soggiorno (zona angolo cottura) e la porta tra il soggiorno e camera da letto.

Non potrà esser sanata la rimozione del divisorio della camera da letto poiché tale demolizione ha conseguentemente eliminato la zona disimpegnante il servizio igienico e dovrà essere reinstallata la porta mancante del disimpegno verso altra camera da letto-studio.

Il divisorio del guardaroba potrà esser regolarizzato. L'assenza della porta tra la camera e il soggiorno non è pregiudizievole per la regolarità, ma la sua assenza dovrà esser comunque denunciata.

Per il dettaglio degli interventi eseguiti si rimanda al paragrafo 8.

Regolarizzazione edilizia

L'aggiudicatario dovrà presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria richiesta di regolarizzazione come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 3.500,00-4.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria, oneri di legge, ecc.).

Gli importi sopra riportati non comprendono le opere edili/idrauliche/impiantistiche e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

Certificazione energetica

L'unità abitativa è priva di Attestato di Prestazione Energetica.

8) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità immobiliari comprese nell'edificio in Condominio di

Corso Dante n. 126 Torino (TO)

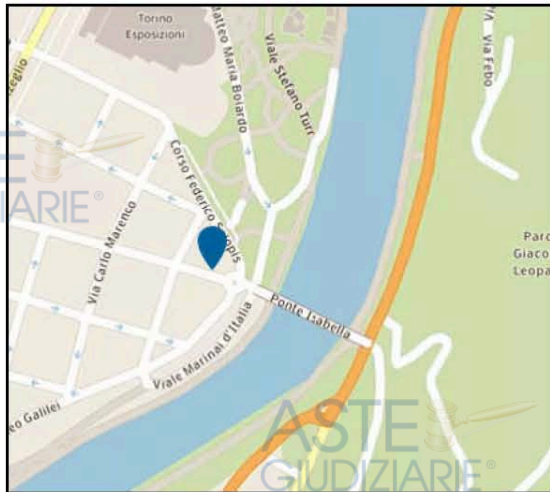


Immagine estratta da TuttoCittà



Immagine estratta da Google Earth

La zona è provvista di tutti i servizi primari e secondari (scuole, servizi pubblici, ecc.) e di molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.

Nell'immediate vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali di piccolo dettaglio ed anche quelli per la grande distribuzione.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geom. patrizia.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

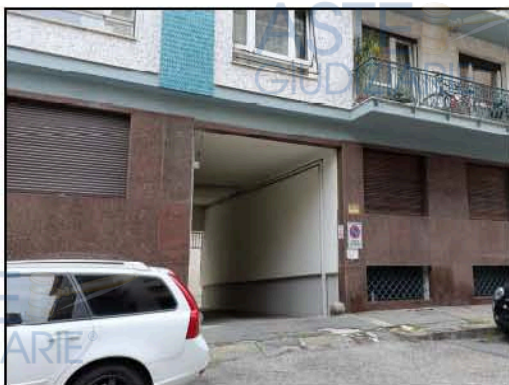
ASTE
GIUDIZIARIE®

Il parcheggio esterno è difficoltoso specie nelle ore serali ed è soggetto al pagamento della sosta.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'unità in questione è parte di un edificio plurifamiliare elevato a nove piani fuori terra, oltre a due interrati destinati a cantine e autorimesse, ed è posto all'angolo tra il Corso Dante e il Corso Galileo Galilei.

L'accesso pedonale è su Corso Dante al civico n. 126.



Le autorimesse del piano interrato accedono invece dal passaggio carraio del civico n. 5 della Via Tiepolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geom. adessa@studioadessa.it - patrizia.adessa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

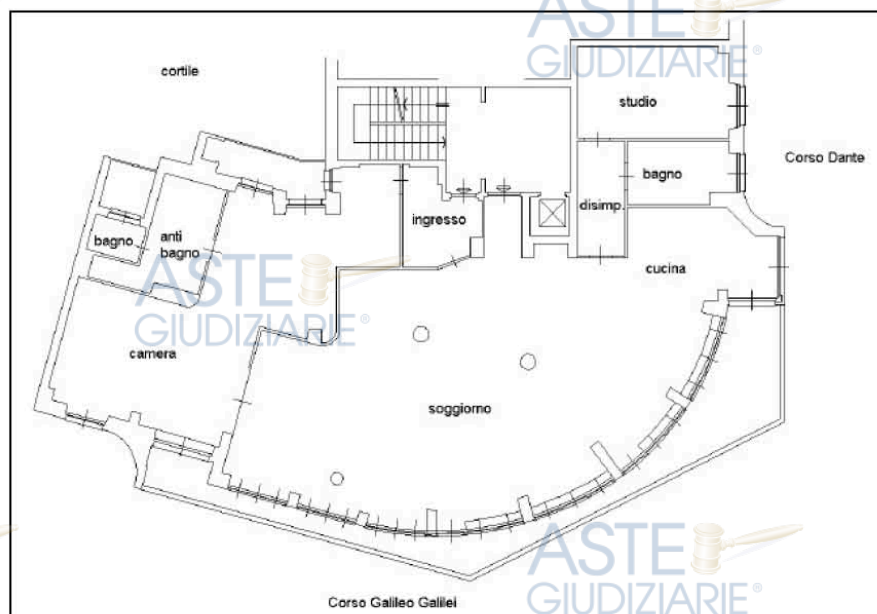
ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo stabile è dotato di servizio portineria, impianto ascensore e di impianto riscaldamento centralizzato.

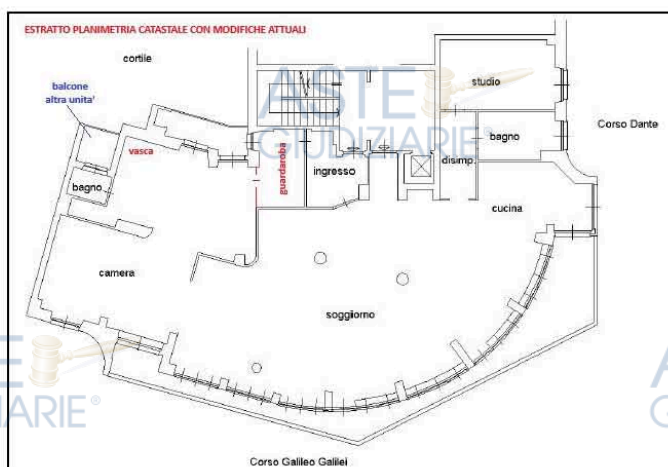
Lo stato manutentivo complessivo dell'edificio è buono nonché compatibile con la tipologia edilizia e l'epoca di costruzione.

L'alloggio è posto al piano quinto (6° f.t.) ed è attualmente composto da ingresso, ampio salone con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, locale guardaroba ed altro bagno collegato al salone.

Estratto planimetria catastale



La distribuzione interna non corrisponde a quanto raffigurato nella planimetria catastale sopra



riportata poiché demolito il muro divisorio tra camera e antibagno lasciando il lavandino, la doccia e la vasca a vista nel soggiorno.

È stato inoltre, realizzato nuovo divvisorio per creazione locale guardaroba e sono state rimosse la porta tra camera e soggiorno e quella del dis-

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

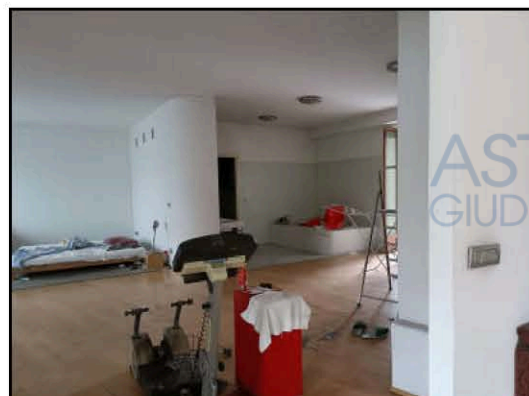
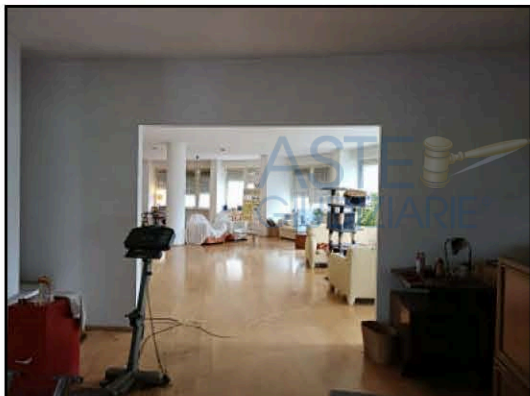
Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geom. addesa@studioadessa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

impegno posto vicino alla zona cucina.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



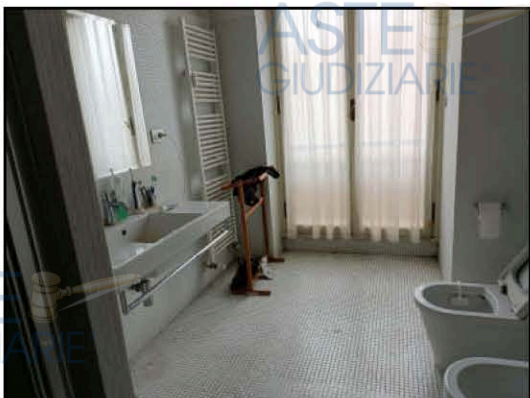
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'alloggio è dotato di doppio ingresso, ma in sede di sopralluogo è stato riferito che la seconda porta è stata bloccata poiché rotta.

La pavimentazione interna è realizzata prevalentemente con palchetto in legno tranne nei bagni ove presente un pavimento in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera protetti da avvolgibili in plastica



Il primo bagno è accessoriato di tutti i sanitari con doccia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

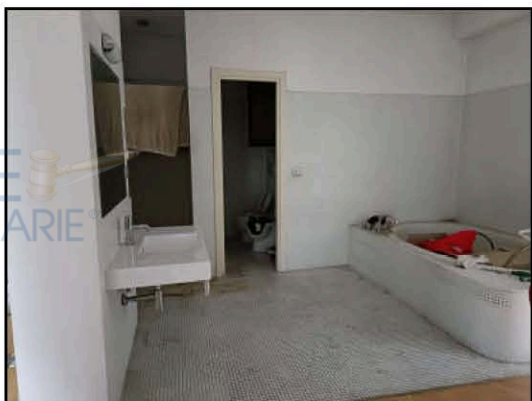
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il secondo bagno – ossia quello ex padronale (originariamente servizio della camera da letto ora unificato per demolizione muri antibagno) è accessoriato di tutti i sanitari con doccia e una grande vasca.

Il wc e il bidet sono alloggiati nel bagno la cui finestra affaccia su un balcone non collegato all'alloggio che è stato riferito essere di un'altra proprietà.



La vasca, il lavandino e la doccia sono nella zona dell'ex disimpegno ora collegato al salone per demolizione dei muri divisorii.

Si segnala che in sede di sopralluogo è stato riferito che dell'ex bagno padronale non sono utilizzati i sanitari da diverso tempo poiché pare sussistere una problematica relativa agli scarichi che necessita di demolire la zona pavimento.

La cucina non è accessoriata di attacco gas poiché attualmente il piano cottura funziona ad alimentazione elettrica (piano ad induzione).

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è stato dichiarato funzionante.

In sede di sopralluogo è stato riferito che l'acqua calda e il riscaldamento sono centralizzati, ma il CTU ha rilevato l'assenza in buona parte dell'alloggio degli elementi radianti.

L'occupante ha riferito che è stato attuato un distacco parziale dall'impianto centralizzato con installazione di un sistema ad aria su soffitto del soggiorno che però non funziona da diverso tempo.

Non sono stati forniti elementi tecnici utili per poter chiarire quale sia l'origine del problema

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

segnalato agli scarichi del bagno ex padronale e per poter riferire con maggior dettaglio la tipologia del riscaldamento interno e dell'acqua calda.

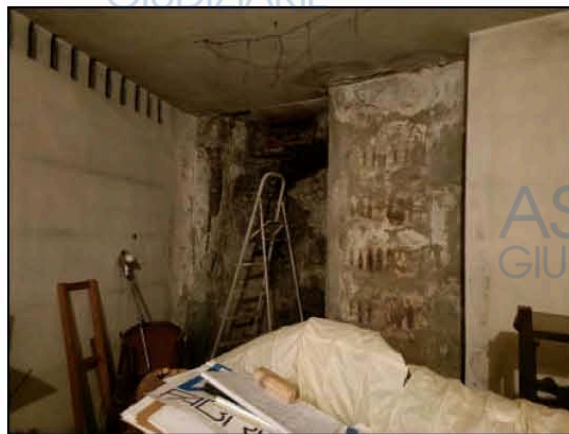
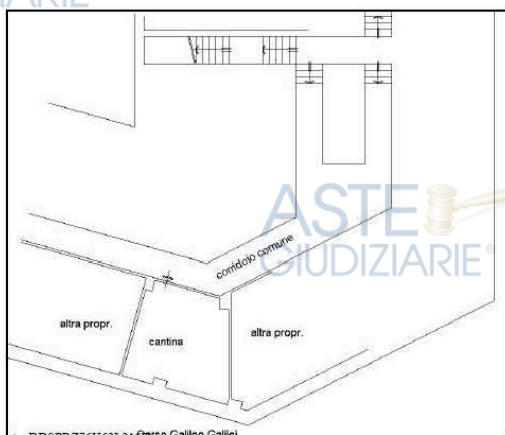
L'alloggio gode di una vista eccezionale dal soggiorno sul fiume Po e verso la collina Torinese con affaccio tramite numerose aperture su balcone posto all'angolo tra il Corso Dante e il Corso Galileo Galilei.

L'ampia superficie e l'affaccio conferiscono al bene in trattazione un notevole pregio.

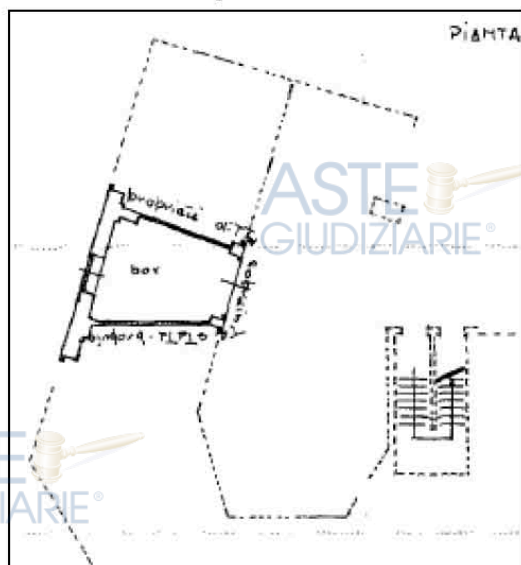
Costituisce pertinenza dell'alloggio un vano ad uso cantina assai ampio posto al piano interrato.

La parete perimetrale presenta numerose tracce di umidità.

Estratto planimetria catastale



L'autorimessa è posta al piano interrato ed ha accesso dal cortile interno collegato all'ingresso carraio di Via Tiepolo delimitato da cancello automatizzato.



Estratto planimetria catastale

Consulente Tecnico d'Ufficio

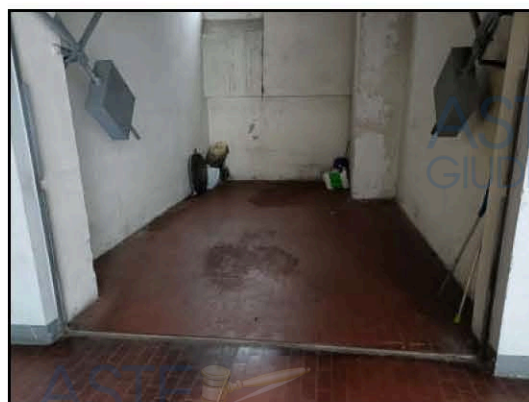
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geom.tra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il locale è pavimentato, non ha luce interna e l'accesso è realizzato mediante porta basculante non automatizzata.



Nel complesso le unità presentano un discreto stato manutentivo.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. doc. 1).

Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

9) VALUTAZIONE

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

- Alloggi signorili in normale stato: minimo €/mq 2.100,00 – massimo €/mq 3.100,00
- Box in normale stato: minimo €/mq 1.400,00 – massimo €/mq 2.100,00

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it



Borsino immobiliare

- Alloggi signorili 1° fascia: minimo €/mq 2.382,00 – massimo €/mq 3.695,00
- Box in normale stato: minimo €/mq 1.755,00 – massimo €/mq 2.275,00

Agenzie del settore immobiliare

- Alloggi signorili in normale stato: minimo €/mq 2.300,00 – massimo €/mq 3.200,00
- Box in normale stato: minimo €/mq 1.600,00 – massimo €/mq 2.200,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale e il risultato ponderato dell'analisi compiuta dal CTU scrivente determina l'assegnazione di valori unitari pari alla media dei valori massimi sopra indicati: €/mq 2.200,00 per l'autorimessa - €/mq 3.300,00 per l'alloggio con annessa cantina pertinenziale.

La contabilizzazione analitica della superficie commerciale (desunta graficamente dagli elaborati grafici reperiti dal CTU) segue i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138.

In riferimento a quanto indicato nel paragrafo 5 si forniscono di seguito i valori delle unità in trattazione sia da libere e sia da occupate rimettendo la decisione circa la modalità di vendita delle stesse all'Ill.mo Signor Giudice.



Consulente Tecnico d'Ufficio

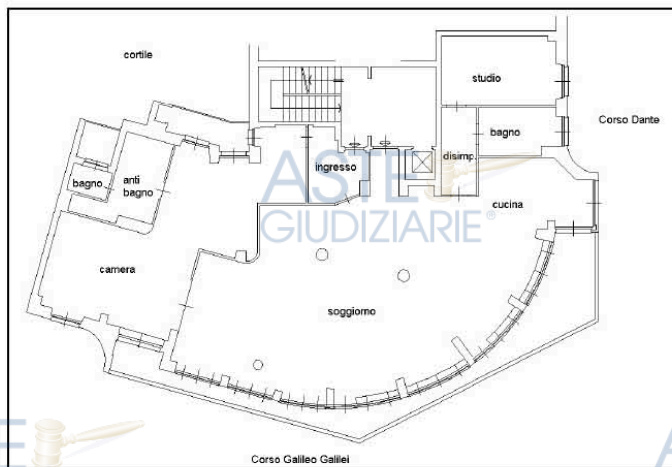
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

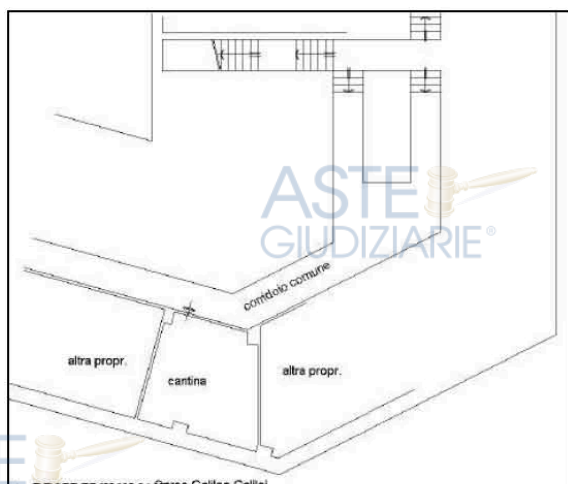


GIUDIZIO DI STIMA



Alloggio

Cantina



Box



Superficie Commerciale Alloggio e cantina pertinenziale

Superficie 1 – destinazione abitativa = 257 mq

Coeff. destinazione = 1,00

Superficie 1 257,00 mq

Superficie 2 - balconi = 36,80 mq

Coeff. destinazione = 0,50

Superficie 2 18,40 mq

Superficie 3 - accessori (cantine, magazzini, ecc.) = 18,00 mq

Coeff. destinazione = 0,25

Superficie 3 4,50 mq

Totale Superficie Commerciale (arr.) 280,00 mq

Superficie Commerciale Box

Superficie 1 – destinazione box = 16,00 mq

Coeff. destinazione = 1,00

Totale Superficie Commerciale 16,00 mq

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geom. addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

VALORE UNITÀ OCCUPATE

| | |
|---|-------------------|
| Adeguamenti di stima | Coeff. |
| Alloggio | |
| Livello piano edificio con ascensore (riferimento piano stradale) | 1,00 |
| Età/qualità/stato di manutenzione | 0,90 |
| Assenza di garanzia / vizi occulti | 0,90 |
| Stato di possesso (occupato con contratto 4+4 opponibile) | 0,80 |
| Totale coefficiente adeguamento alloggio | 0,65 |
| Autorimessa | |
| Livello (riferimento piano stradale) | 1,00 |
| Età/qualità/stato di manutenzione | 0,95 |
| Assenza di garanzia / vizi occulti | 0,95 |
| Stato di possesso (occupato con contratto 4+4 opponibile) | 0,80 |
| Totale coefficiente adeguamento autorimessa | 0,72 |
| Detrazioni richiesta dal quesito peritale | |
| Spese di regolarizzazione edilizia | € 4.000,00 |
| Spese condominiali insolute ultimi due esercizi (arr.) | € 4.000,00 |
| Totale importi in detrazione | € 8.000,00 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA
LOTTO UNICO
ALLOGGIO E AUTORIMESSA**UNITÀ OCCUPATE**

[(Sup. Commerciale unità x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]

Alloggio 280,00 mq x €/mq 3.300,00 x 0,65 = € 600.600,00

Autorimessa 16,00 mq x €/mq 2.200,00 x 0,72 = € 25.344,00

Detrazioni quesito € 8.000,00

= arr.

€ 618.000,00

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

VALORE UNITÀ LIBERE

| | |
|---|-------------------|
| Adeguamenti di stima | Coeff. |
| Alloggio | |
| Livello piano edificio con ascensore (riferimento piano stradale) | 1,00 |
| Età/qualità/stato di manutenzione | 0,90 |
| Assenza di garanzia / vizi occulti | 0,90 |
| Stato di possesso (libere) | 1,00 |
| Totale coefficiente adeguamento alloggio | 0,81 |
| Autorimessa | |
| Livello (riferimento piano stradale) | 1,00 |
| Età/qualità/stato di manutenzione | 0,95 |
| Assenza di garanzia / vizi occulti | 0,95 |
| Stato di possesso (libere) | 1,00 |
| Totale coefficiente adeguamento autorimessa | 0,90 |
| Detrazioni richiesta dal quesito peritale | |
| Spese di regolarizzazione edilizia | € 4.000,00 |
| Spese condominiali insolute ultimi due esercizi (arr.) | € 4.000,00 |
| Totale importi in detrazione | € 8.000,00 |

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA
LOTTO UNICO
ALLOGGIO E AUTORIMESSA

UNITÀ LIBERE

[(Sup. Commerciale unità x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]

Alloggio 280,00 mq x €/mq 3.300,00 x 0,81 = € 748.440,00
 Autorimessa 16,00 mq x €/mq 2.200,00 x 0,90 = € 31.680,00
 Detrazioni quesito € 8.000,00
 = arr.

€ 772.000,00

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visura catastale alloggio
- 4) Planimetria catastale alloggio
- 5) Visura catastale autorimessa
- 6) Planimetria catastale autorimessa
- 7) Contratto locazione
- 8) Visura camerale società eseguita
- 9) Regolamento di condominio

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Con Osservanza

Data: 5 novembre 2024

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA

