
STUDIO TECNICO
DOMENICO VALLINO
Consulente Tecnico e Perito presso il Tribunale di Torino

Via Cantoira n. 4 - 10070 CERES (TO)
Via Grassi n. 9 - 10138 TORINO
☎ 0123/53750
Fax 0123/53750

domenicovallino@gmail.com
domenico.vallino@geopec.it
C.F. VLLDNC65D11L219M

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Rossella D'ADDATO

Procedimento Esecutivo R.G. n° **633/2019**

Creditore procedente:

(Avv. Raffaele LA PLACA – Via Brofferio 3 – 10121 Torino)

Debitori eseguiti :

Data nomina: 30/10/2019
Giuramento: 13/11/2019
Udienza di rinvio : 20/02/2020

Appartamento con cantina in
Torino Corso Brescia n.6 – Piano Terzo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Sommario

1.	Sommario	2
2.	QUADRO RIASSUNTIVO	3
3.	PREMESSA.....	4
4.	OGGETTO.....	4
5.	QUESITO	4
6.	TRATTAZIONI PRELIMINARI.....	6
7.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	6
8.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	9
9.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	9
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	9
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	10
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	10
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	11
10.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	11
a.	Spese condominiali.....	11
b.	Procedimenti giudiziari.....	11
11.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	12
b.	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.....	12
c.	Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio. 12	12
12.	REGOLARITA' EDILIZIA	14
b.	Licenze edilizie, abitabilità.....	14
c.	Regolarità edilizia.....	14
13.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	15
14.	VALORE IMMOBILI.....	16
a.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.....	16
15.	DESCRIZIONE IMMOBILI	18
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	24



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento Torino1 – nota del 14/06/2019 n.ri 25287/18274

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Corso Brescia n.6
Destinazione	Appartamento al Piano Terzo con cantina
Dati Catastali	Foglio 1214 n. 345 sub.103
VALORE DI MERCATO	€ 41.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 41.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE (piena proprietà in capo agli esecutati)
Comproprietari non esecutati	Non sussistono comproprietari non esecutati
Documentazione ex art.567 c.p.c.	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.c.	SUSSISTE
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	NON SUSSISTONO DIRITTI REALI E/O VINCOLI
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Le formalità potranno essere cancellate in esito alla procedura
Stato di occupazione	L'immobile è occupato dall' esecutata

NOTE DEL C.T.U.

L'immobile non era rappresentato correttamente nella planimetria catastale in ragione di intervenute modifiche interne; inoltre, gli atti catastali, recavano errata indicazione di piano ed identificazione errata della cantina pertinenziale. Lo scrivente ha pertanto provveduto a variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni", e corretta individuazione del piano (terzo invece che secondo) e della cantina (erroneamente indicata nella planimetria in atti);

3. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9 ed in Ceres, Via Cantoira n°4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n° 6226, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n° 2302 (ambito civile) e n°102 (ambito penale), fu nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossella D'ADDATO in data 30/10/2019; in data 13/11/2019 prestò il giuramento di rito ed accettò l'incarico.

In evasione del mandato conferito, il sottoscritto si pregia di riferire quanto in appresso, a compimento delle risultanze emerse dall'analisi degli atti, dall'esito dei sopralluoghi in loco e dagli accessi presso i Pubblici Uffici.

4. OGGETTO

La procedura in oggetto, rubricata al R.G.E. al n° 633/2019, ha origine da pignoramento immobiliare del 01/06/2019 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 14/06/2019 ai numeri 25287/18274, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano terzo (con cantina pertinenziale) dello stabile in Torino Corso Brescia n.6 censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1214 particella 345 subalterno 103 (già Foglio 171 n. 435 sub. 103).

5. QUESITO

Con Ordinanza del 30/10/2019, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Rossella D'ADDATO, affidò al sottoscritto l'incarico di rispondere con relazione al 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:

- A. *Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.*
- B. *Fornisca una sommaria descrizione dei beni.*



- C. *Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co.1 n.3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- D. *Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- E. *Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- F. *Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*
- G. *Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- H. *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni 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;*
- I. *Dica se gli immobili siano dotati dell' Attestato di Prestazione Energetica;*
- J. *Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.*
- K. *Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*



6. TRATTAZIONI PRELIMINARI

Per l'espletamento del mandato conferito, il sottoscritto, ha compiuto le seguenti operazioni:

- Istanza presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino di dichiarazione attestante l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari a carico dell'esecutato.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.
- Variazione catastale mediante procedura DOCFA per diversa distribuzione spazi interni e corretta indicazione del piano e della cantina.
- Sopralluogo presso l'immobile staggito in Torino Corso Brescia n.6, previo avviso a mezzo raccomandata a.r. e telegramma agli esecutati, con contestuale deposito dell'avviso presso la Cancelleria del Tribunale– Sezione Esecuzioni Immobiliari, effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.¹
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino per il reperimento e la consultazione dei titoli edilizi.
- Reperimento dati e notizie condominiali presso l'Amministratore del compendio.

7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

"...Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;.... Fornisca una sommaria descrizione dei beni...."

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un appartamento con cantina in Torino Corso Brescia n. 6, così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a sei piani fuori terra oltre a piano interrato sito in Torino Corso Brescia n.6, con accesso dal pianerottolo del piano:

- ***Al Piano Terzo (quarto fuori terra), appartamento contraddistinto dalla sigla "D/3" nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, cucina, due camere da letto e bagno, oltre a tre balconi verso Corso Brescia; alle coerenze: aria su Corso Brescia, alloggio E/3, vano scale condominiali ed alloggio C/3.***

¹ Vedasi verbale di sopralluogo allegato



- **Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina, distinto col n.17, alle coerenze sottosuolo di Corso Brescia, cantina 18, corridoio comune e cantina 16.**

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1214, particella 345, subalterno 103, Piani S1-3, Categoria A/4, classe 2, vani 4, R.C. € 309,87.



L'unità immobiliare sudescritta risulta esattamente intestata ai soggetti eseguiti



Gli attuali identificativi catastali derivano da variazione del 23/05/2013 (per bonifica identificativo catastale); precedentemente detta variazione, l'immobile era censito al Foglio 171 particella n. 435 sub. 103.

Inoltre, il sottoscritto ha depositato variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni – corretta identificazione del piano – corretta identificazione della cantina, in data 27/01/2020 prot. TO0017762.



in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che la planimetria catastale attualmente in atti (redatta e depositata dal sottoscritto), **rappresenta correttamente l'immobile in oggetto;**



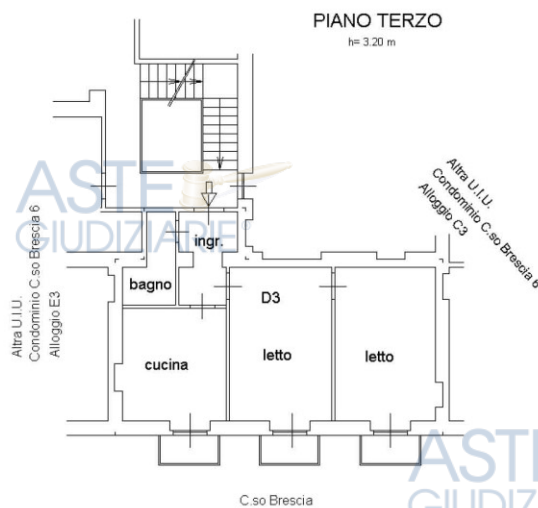
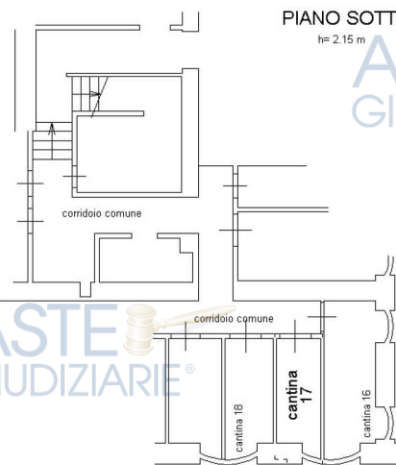
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino
Corso Brescia civ. 6

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 1214
Particella: 345
Subalterno: 103

Compilata da:
Vallino Domenico
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino N. 06226

Scheda n. 1 Scala 1:200



8. OCCUPAZIONE IMMOBILI

*“...Accerti lo stato di occupazione 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....”.*

Come potuto accertare in sede di sopralluogo, l’immobile staggito risulta occupato dagli esecutati a titolo di abitazione principale.

9. FORMALITA’ – DIRITTI - VINCOLI

“...Indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente...”

a. formalità (iscrizioni e trascrizioni)

Le verifiche operate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ **Formalità n. 36324 gen. / 8908 part. del 03/08/2005**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
- Titolo: Atto Notaio Marco Cordero di Montezemolo del 13/07/2005 repertorio n. 156870/7603.
- Importo Capitale: € 108.000,00;
- Importo Totale: € 162.000,00;
- Durata: anni 25;
- Favore:
- Contro: soggetti esecutati,

per la piena proprietà.

- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Torino, Corso Brescia n. 6, censiti a C.F. Foglio 171 n. 435 sub.103 (ora Foglio 1214 n. 345 sub. 103), per l’intero.

✓ **Formalità n. 25287 gen. / 18274 part. del 14/06/2019**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 01/06/2019 rep. 12454/2019.
- Favore:
- Contro: soggetti esegutati,

per la piena proprietà.

- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Torino, Corso Brescia n. 6, censiti a C.F. Foglio 1214 n. 345 sub. 103 (già Foglio 171 n. 435 sub.103), per l'intero.

Sugli immobili oggetto di procedimento, non esistono altre formalità di pregiudizio; le formalità sopra elencate colpiscono esclusivamente i beni staggiti e quindi, saranno da cancellarsi, in esito alla procedura.

Il costo presunto delle cancellazioni è:

Pignoramento

Imposta ipotecaria = Euro 200,00 x 1 = Euro 200,00

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 1 = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 = Euro 35,00

Ipoteca volontaria

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 1 = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 = Euro 35,00

Per un totale stimato di **€ 388,00** oltre onorari ed accessori.

b. Diritti reali, vincoli e oneri

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati della unità in oggetto.

c. Limitazioni e vincoli edilizi

Non si riscontrano particolari vincoli edilizi che ne possano limitare la normale fruibilità per gli usi in atto.

a. Limitazioni del regolamento condominiale

L'unità immobiliare in oggetto è parte del condominio amministrato dalla " REAL S.a.s. Amministrazioni Immobiliari" e disciplinato dalle disposizioni del Regolamento di Condominio allegato all'atto Maria Concetta Filippone del 25/03/1985 registrato a Torino il 27/03/1985 al n. 3269 e trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino¹ in data 29/03/1985 ai numeri 7684/6032, che assegna all'immobile in oggetto millesimi 27,62/1000 di comproprietà sulle parti comuni e millesimi 30,57/1000 di competenza sulle scale. Non risultano trascritte particolari disposizioni condominiali che ne possano limitare la normale trasferibilità.

10.SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

".....Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis c.p.c.,...."

a. Spese condominiali.

Il sottoscritto ha richiesto l'invio di note contabili (arretrati e spese ordinarie di gestione) all'amministrazione dello stabile.

Con nota pervenuta in data 04/12/2019 si desume che:

La quota di spese ordinarie per la gestione in corso ammonta ad **€ 843,43**.

La quota di spese arretrate ammonta ad **€ 3.035,34**.

b. Procedimenti giudiziari.

Le ricerche compiute presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino non hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari che coinvolgono gli esecutati.

11. PROPRIETA' IMMOBILE

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

b. Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che, alla data del 18/06/2019 (data di trascrizione del pignoramento), l'immobile in Torino, Corso Principe Oddone n.74, era, in piena ed esclusiva proprietà, ai Signori

Ai soggetti eseguiti, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto rogito Notaio Marco Cordero di Montezemolo del 13/07/2005, repertorio 156869/7602, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 03/08/2005 ai nn. 36323/21966.

Con il suddetto atto i Signori coniugi ebbero ad acquistare, in comunione dei beni, la piena proprietà dell'immobile in oggetto dai Signori

c. Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

Dalla verifica presso i Competenti Uffici, si è potuto accertare la seguente cronistoria nel ventennio anteriore:

- ✓ Successione in morte di deceduto in Torino il 27/06/2003; denuncia di successione presentata all' Ufficio Successioni di Torino il 21/11/2003 ed ivi registrata al n. 18 del vol. 135. Denuncia trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 12/12/2003 ai nn. 61371/40289. In forza di detta successione il Signor lasciava a succedere i figli per la quota di 1/3 ciascuno. L' eredità fu accettata in conseguenza dell'atto



Notaio Cordero di Montezemolo del 13/07/2005 e trascritta a Torino1 in data 03/08/2005 ai numeri 36322/21965.

- ✓ Successione in morte di _____; denuncia di successione presentata all' Ufficio Successioni di Torino il 22/06/1998 ed ivi registrata al n. 11 del vol. 7774. Denuncia trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 10/12/2003 ai nn. 60863/39957.

In forza di detta successione la Signora _____ lasciava a succedere per Legge il coniuge _____ per le ragioni 1/3 ed i figli _____ per i restanti 2/3. L' eredità fu accettata in conseguenza dell'atto Notaio Cordero di Montezemolo del 13/07/2005 e trascritta a Torino1 in data 03/08/2005 ai numeri 36321/21964.

- ✓ Atto di compravendita rogito Notaio Antonella Neroni Aita del 03/04/1985 repertorio 3991/134, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 22/04/1985 ai nn. 9499/7482.

In forza di detta successione i Signori _____ acquistavano la piena proprietà dell'immobile in oggetto dal Sig. _____.



12.REGOLARITA' EDILIZIA

“...Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; 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”

b. Licenze edilizie, abitabilità

Le ricerche condotte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Torino, hanno evidenziato che l’edificio di Corso Brescia n.6 fu edificato in data anteriore il 01/09/1967 (fine ‘800).

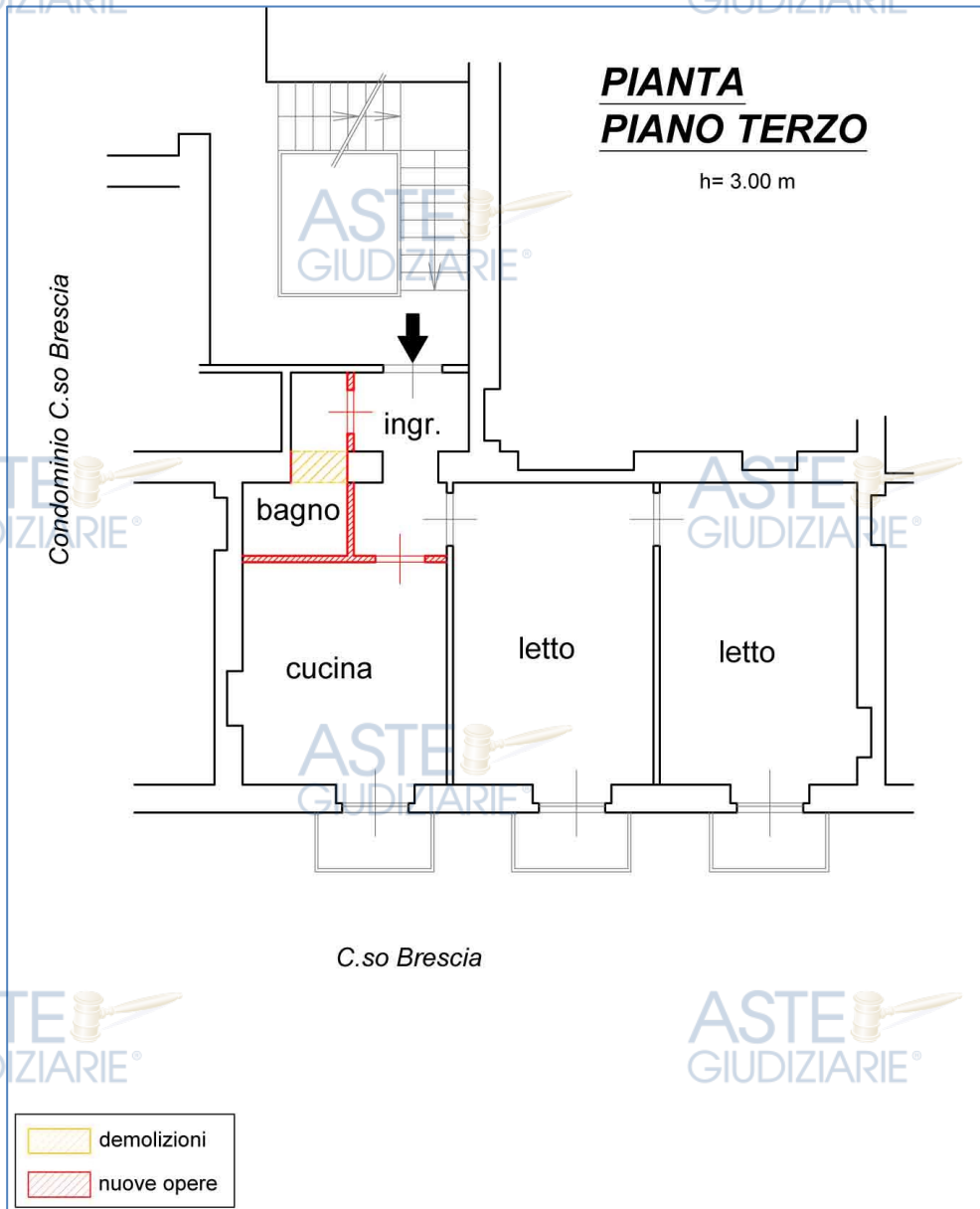
Non sono state rinvenute dichiarazioni di agibilità.

c. Regolarità edilizia

L’unità immobiliare in oggetto non pare conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico essendo intervenute modifiche interne non segnalate (vedasi planimetria catastale anteriore la variazione operata dal sottoscritto e planimetria del piano allegata al regolamento di condominio).

Le variazioni interne riscontrate sono, a titolo esemplificativo, riportate nella planimetria esplicativa redatta dal sottoscritto ed allegata alla presente.

L’aggiudicatario dovrà pertanto provvedere alla regolarizzazione edilizio/urbanistica mediante la presentazione di S.C.I.A. (o procedura equipollente) in sanatoria al costo complessivo stimato di circa € 1.500,00 (sanzione, diritti ed oneri professionali compresi), precisando che la situazione catastale risulta già conforme in ragione alla variazione DOCFA operata dal sottoscritto.



13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

"...Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell' Attestato di Prestazione Energetica..."

L'immobile in oggetto è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

14. VALORE IMMOBILI

“.....Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.....”

a. Determinazione del valore di mercato dell’immobile pignorato.

La valutazione degli immobili in oggetto, avviene mediante il cd. “metodo del confronto di mercato”; il procedimento consiste quindi nell’attribuire il più probabile valore di mercato, attraverso la comparazione del bene in oggetto con altri beni immobili, oggetto di recenti contrattazioni, ad esso simili per ubicazione, caratteristiche, ecc.

Lo scrivente ha quindi proceduto in tal senso con apposite ricerche di mercato oltre alla consultazione dei dati risultanti da listini e quotazioni immobiliari normalmente pubblicati dagli organismi competenti, riassunti, per meri scopi informativi, nella tabella che segue:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2019)	€ 800,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2019)	€ 1.200,00
OICT (valori minimi)	€ 630,00
ricerche di mercato (appartamenti simili in stato ordinario)	€ 775,00

Le ricerche di mercato condotte nella zona hanno confermato valori generalmente ricadenti negli intervalli sopra-indicati, con oscillazioni anche importanti dovute essenzialmente al tipo di fabbricato, allo stato di conservazione, all’epoca di costruzione; l’unità in oggetto si attesta intorno ai valori minimi praticati (registrati in € 775,00 dalle ricerche di mercato, ricadenti nella forchetta determinata da OICT- 630,00 e OMI - 800,00).

Il valore così ottenuto è stato successivamente rettificato in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile esaminato (vetustà, ubicazione, stato manutentivo, ecc).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terzo e piani superiori	1,05
VETUSTÁ	0,86
Coefficiente globale	0,84

Le superfici di riferimento risultano dai rilievi metrici effettuati in loco. La superficie assunta come parametro di raffronto è la cd “ *superficie commerciale vendibile*”, così come definita dal Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, e quindi la somma delle superfici ponderate.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
superficie utile	54,00	100%	54,00
muri pertinenti	9,00	100%	9,00
balconi	5,55	30%	1,67
cantina	4,62	25%	1,16
Superficie commerciale totale, m²			65,83

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto² pari a mq 65,83;

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al quesito, **il più probabile valore di mercato in libera contrattazione dell' immobile in oggetto è:**

Mq 65,83 x 775,00 x 0,84 = € 42.855,33 al quale va detratto il costo presunto di regolarizzazione edilizia stimato in € 1.500,00.

Pertanto € 42.855,33 - € 1.500,00 = € 41.355,33 approssimato in € 41.000,00 (Euro quarantunomila).



²E quindi comprensiva delle incidenze della superficie utile, delle superfici accessorie o secondarie, dei muri perimetrali.

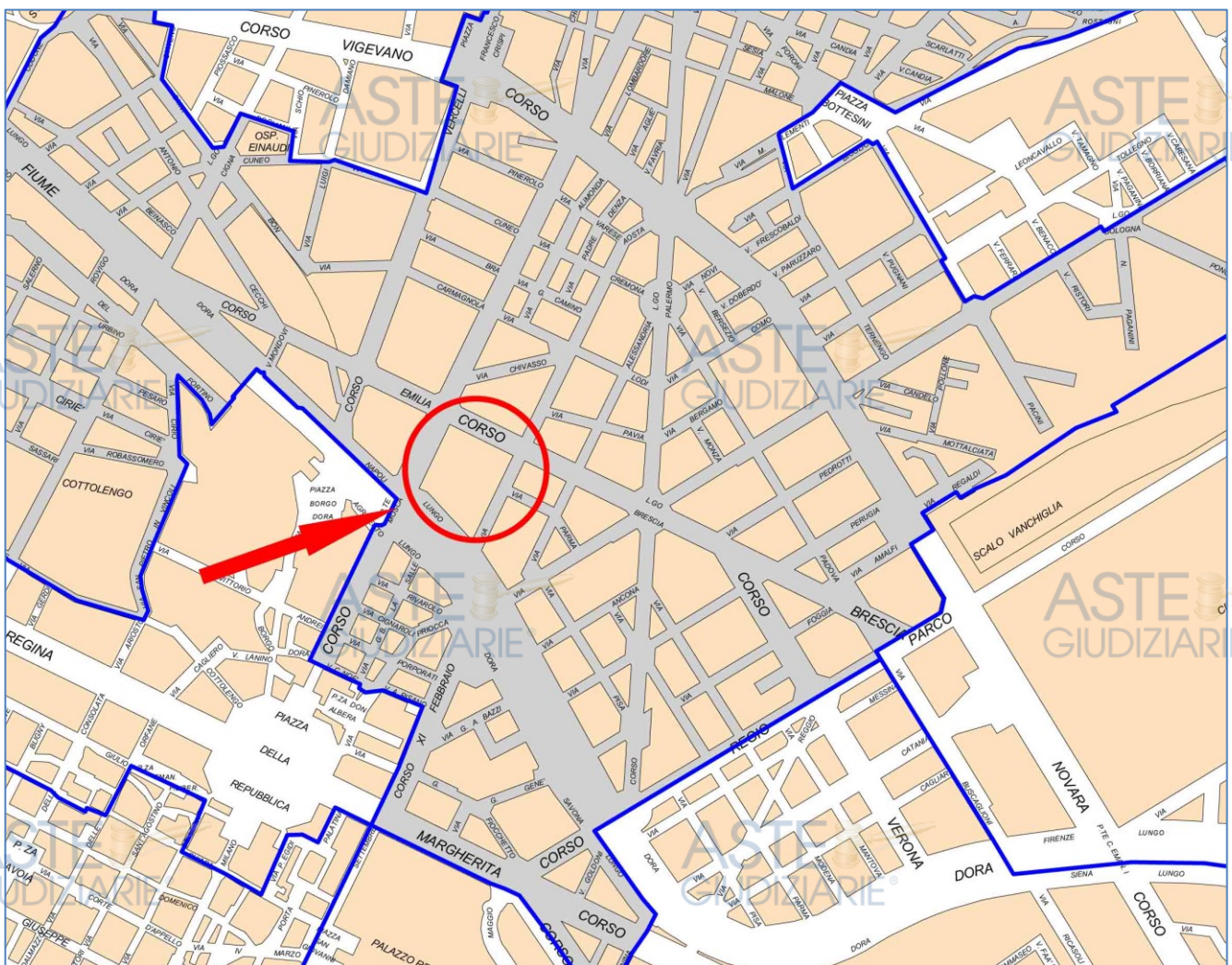


15. DESCRIZIONE IMMOBILI

“.....Descriva tali beni, anche mediante planimetrie e fotografie....”.

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un'unità immobiliare in Via Barbania n.6 (angolo Via Aglié), ricadente nella zona denominata nei listini ufficiali **“Palermo”**, ambito popolare e semiperiferico in zona nord della città, caratterizzato dalla presenza delle direttrici di collegamento con l'esterno della città verso Milano; presenta un edificato a prevalenza residenziale di non particolare pregio, con numerose aree industriali dismesse o in fase di riconversione, facente parte della VI Circostrizione di Torino, molto vicino al centro storico cittadino.

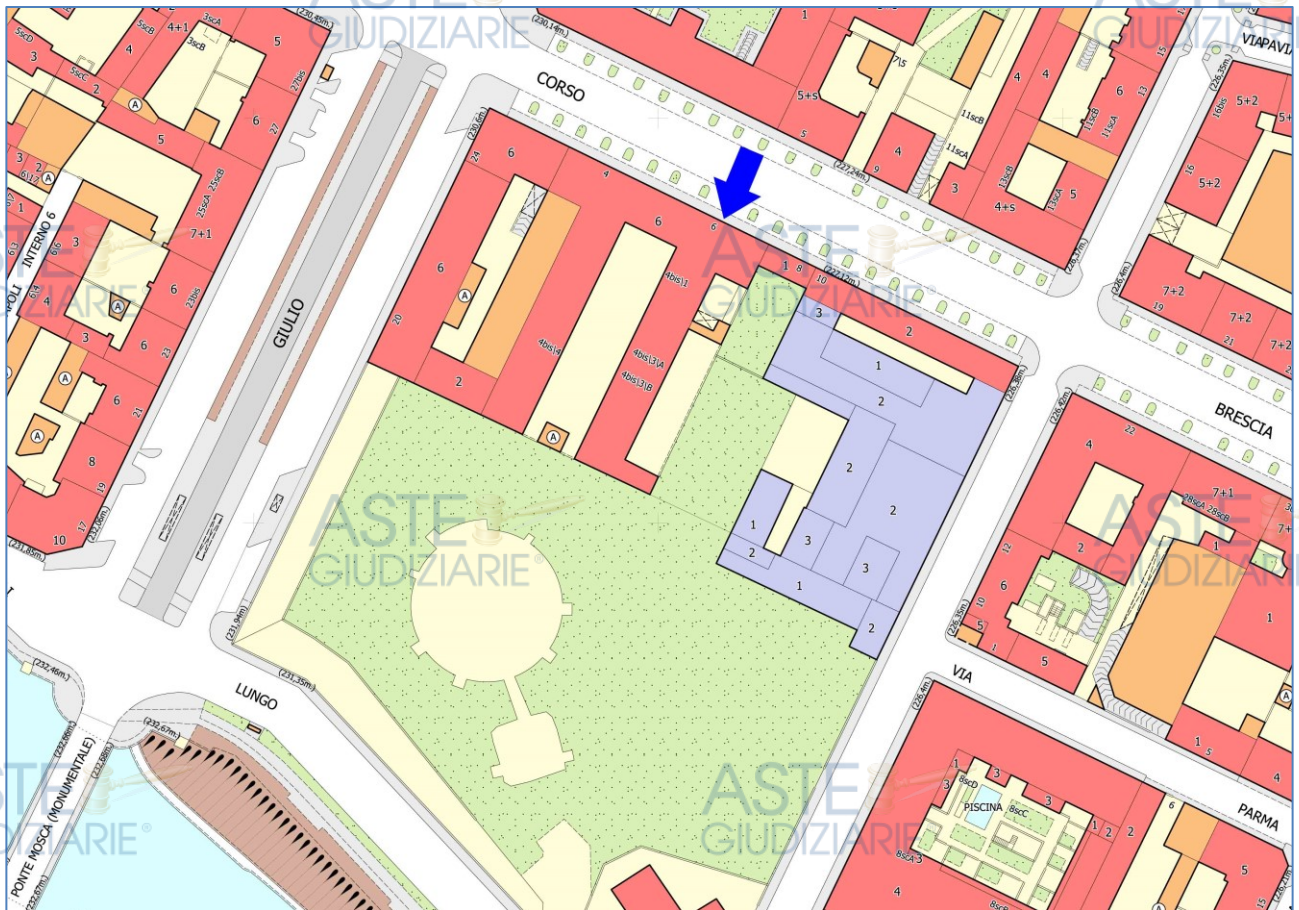
L'immobile in oggetto è parte di una edificazione attuata in fregio al Corso Brescia nei pressi di Corso Giulio Cesare (ponte Mosca).



Lo stabile di Corso Brescia n.6, è elevato a sei piani fuori terra con cortile interno.

Rileva facciata principali orientata verso Corso Brescia (dal quale rileva accesso pedonale al civico 6).

L'unità in oggetto è posta al piano terzo (quarto fuori terra), con accesso dal pianerottolo del vano scale.



Il fabbricato fu edificato ad inizio '900. Conseguentemente l'edificio rileva tipologie costruttive proprie dell'epoca di costruzione: muraure perimetrali e di spina portanti, orizzontamenti ferro e laterizi, copertura a falde inclinate con orditura lignea e soprastanti elementi in laterizio; le facciate sono prevalentemente rivestite in paramano con elementi di decoro in corrispondenza delle aperture esterne e con comparto di tipo "bugnato" ornamentale al primo piano fuori terra; le aperture risultano distribuite in scansione regolare lungo la facciata ed egualmente ripetute su tutti i piani; i balconi, in aggetto rispetto ai fili di costruzione ed in egual posizione ad ogni piano, sono costituiti da soletta in muratura (o lastre di pietra) sorretti da modiglioni e delimitati da parapetti in muratura. L'androne di ingresso (pedonale) è pavimentato in lastre di graniglia ed immette alle scale condominiali (in lastre di pietra) ed



all'ascensore (posto nell' anima del vano scale); l'edificio dispone di impianto citofonico ed impianto di apriporta; il tutto, per le parti comuni, in sufficiente stato manutentivo; come precedentemente evidenziato, l'edificio DISPONE di servizio ascensore.

L'unità abitativa *de quo*, è sita al Piano Terzo (quarto fuori terra), con accesso dal pianerottolo condominiale.

Dispone di unica aria, orientata a Nord verso il Corso Brescia ed è composta di tre vani principali (cucina/pranzo, e due camere da letto), ingresso e servizio igienico, oltre a tre balconi verso il Corso. E' pertinenza dell'appartamento, una cantina al Piano Interrato.

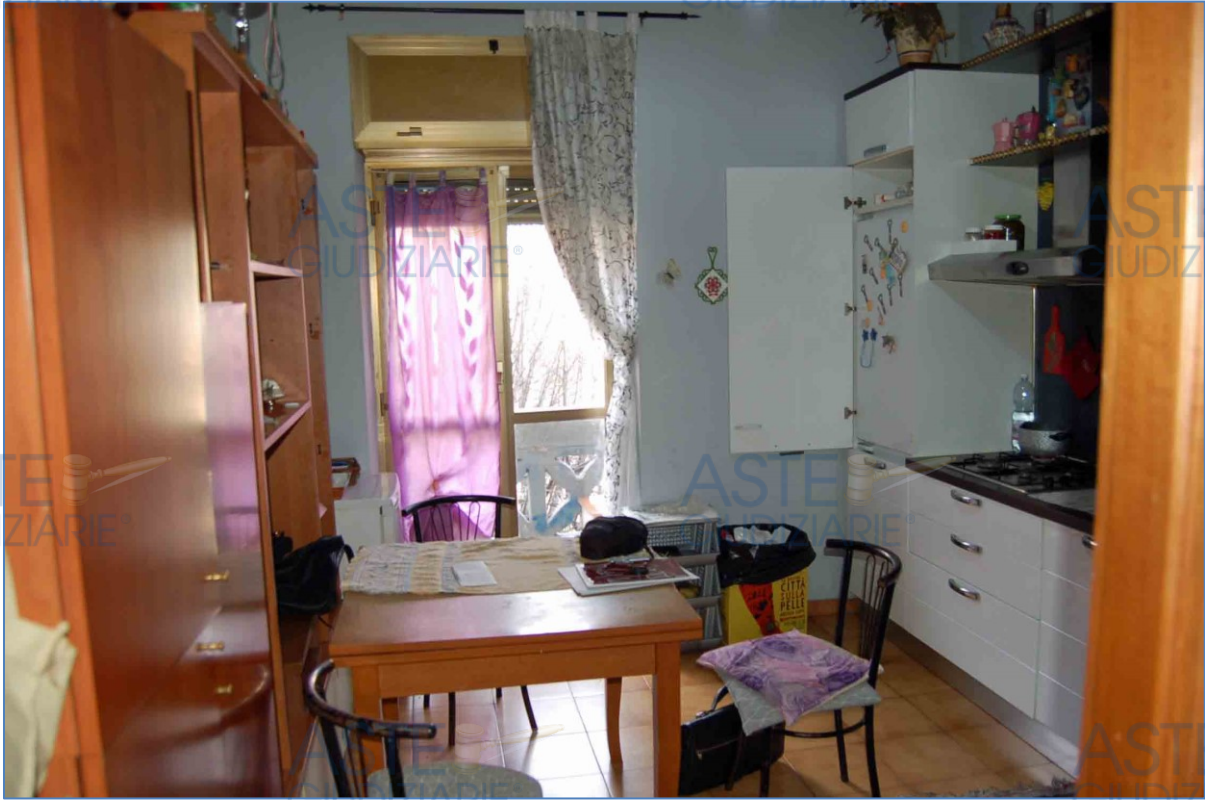
Le principali finiture dell'unità sono così esonibili:

- Pavimenti: piastrelle di ceramica.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; quelle dei bagni e della cucina risultano rivestite in piastrelle.
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretto alloggio e salvavita; impianto di citofono; con apparecchiature ed accessori di tipo economico.
- Il riscaldamento è garantito da termoconvettori a metano.
- Infissi esterni di alluminio con vetro doppio; serramenti interni di tipo tamburato; portoncino di ingresso di tipo blindato.
- Il servizio igienico risulta attrezzato con lavabo, tazza w.c., vasca da bagno; gli accessori e le rubinetterie sono funzionanti, di tipo economico.

Degli impianti esistenti non è stato possibile reperire le relative certificazioni d'installazione.

Il tutto in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.





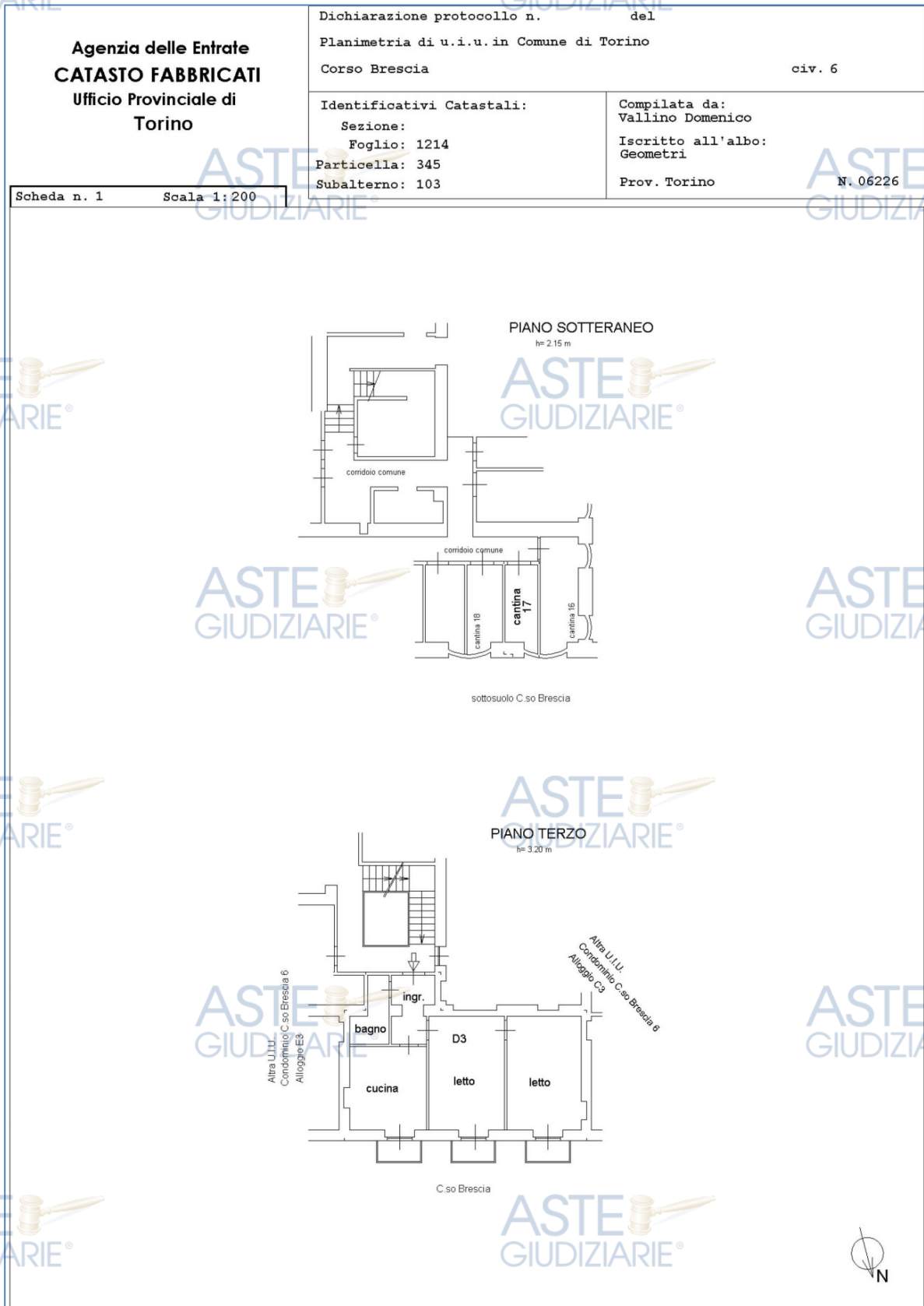


E così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a sei piani fuori terra oltre a piano interrato sito in Torino Corso Brescia n.6, con accesso dal pianerottolo del piano:

- ***Al Piano Terzo (quarto fuori terra), appartamento contraddistinto dalla sigla "D/3" nelle planimetrie allegato al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, cucina, due camere da letto e bagno, oltre a tre balconi verso Corso Brescia; alle coerenze: aria su Corso Brescia, alloggio E/3, vano scale condominiali ed alloggio C/3.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina, distinto col n.17, alle coerenze sottosuolo di Corso Brescia, cantina 18, corridoio comune e cantina 16.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1214, particella 345, subalterno 103, Piani S1-3, Categoria A/4, classe 2, vani 4, R.C. € 309,87



16.DISPOSIZIONI RICEVUTE

Il sottoscritto ha:

- provveduto a comunicare le date dei sopralluoghi al debitore (con deposito presso la cancelleria del G.E.) a mezzo di raccomandata a.r. che si allega.
- ha inviato copia della presente a mezzo di raccomandata a.r. ai creditori ed all'esecutato.

Quanto sopra lo scrivente può riferire in evasione al gradito incarico ricevuto.

Torino, 29 GENNAIO 2020

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali (ante variazione ed attuale);
- Copia planimetria regolamento condominio;
- Copia planimetria esplicativa
- Copia variazione catastale;
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- Copia dichiarazione Ufficio Ruolo Generale;
- Copia nota amministrazione;
- Copia convocazioni sopralluogo.
- Verbale di sopralluogo.
- Richiesta di liquidazione C.T.U.

La presente è depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in modalità telematica, unitamente a tutti gli allegati, oltre a copia senza nominativi.