

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

Via B. Drovetti n. 14 - 10138 TORINO

☎ 335/7046566

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° **764/2024**

Creditore procedente:

(Avv. Alfonso TOTARO – P.za Bernini 16 – 10143 Torino)

Debitrice eseguita :

Data nomina: 09/01/2025

Giuramento: 10/01/2025

Udienza di rinvio : 17/07/2025

Appartamento con cantina e posto auto
in Grugliasco Via S. Gregorio Magno n.13 – Piano Secondo

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.	PROPRIETA' IMMOBILE	9
	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.	9
	Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.	10
9.	DESCRIZIONE IMMOBILI	10
10.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	17
11.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	17
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	17
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	18
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	19
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	19
12.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	19
a.	Spese condominiali	19
b.	Procedimenti giudiziari	19
13.	REGOLARITA' EDILIZIA	20
	Licenze edilizie, abitabilità	20
14.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	20
15.	VALORE IMMOBILI	20
c.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.	20
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	22



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino2 – nota del 04/10/2024 n.40367/30437
-------------------------------	---

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota Colpita	Proprietà superficiaria per l'intero
Ubicazione	Grugliasco – Via Gregorio Magno n.13
Destinazione	Appartamento al Piano Secondo con cantina e posto auto scoperto
Dati Catastali	Foglio 10 n. 301 sub.18 et 90

VALORE DI MERCATO	€ 84.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 84.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE (proprietà superficiaria in capo all' esecutata)
Comproprietari non esegutati	Non sussistono comproprietari non esegutati
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.

Nulla da rilevare.

3. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Bernardino Drovetti n.14, 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° 1014 (ambito civile) e n°379 (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 09/01/2025; in data 10/01/2025 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° 764/2024, ha origine da pignoramento immobiliare del 01/10/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino2 il 04/10/2024 ai numeri 40367/30437, avente ad oggetto la proprietà superficiaria di un appartamento al piano secondo con cantina pertinenziale al piano interrato oltre a posto auto scoperto nel compendio immobiliare in Grugliasco Via Gregorio Magno n. 13, censiti al Catasto Fabbricati, al Foglio 10 particella 301 subalterni 18 et 90.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 09/01/2025, 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. *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.*
- C. *Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- D. *Indichi – sulla base di quanto accertato dal custode eventualmente nominato - 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;*
- E. *Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- F. *Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 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.*

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.
- Sopralluogo, unitamente al Custode, Avv. Gaezza, presso l'immobile staggito in Grugliasco Via S. Gregorio Magno n.13.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.LL. di Torino2;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grugliasco per il reperimento e la consultazione dei titoli edilizi.

7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

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

Formano oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un appartamento con cantina ed un posto auto scoperto, in Grugliasco Via San Gregorio Magno n. 13, così sinteticamente descrivibile:

Nel compendio immobiliare in Grugliasco Via San Gregorio Magno nello stabile organizzato in tre scale corrispondenti ai numeri civici 13,15 e 17, elevato a cinque piani fuori terra oltre a seminterrato, con accesso dal civico numero 13:

- ***Al Piano Secondo (terzo fuori terra), appartamento distinto con il n. 18 nelle planimetrie allegate al regolamento condominiale, composto soggiorno-pranzo, cucinino, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a terrazzino verandato; alle coerenze: aria su cortile comune a due lati, alloggio n.19, pianerottolo e vano scala.***
- ***Al Piano seminterrato, un vano ad uso cantina distinto con il numero 18, alle coerenze di cantina 17, cantina 21, sottosuolo del cortile e corridoio comune.***



- **Al piano terreno, nel cortile prospiciente il fabbricato, un posto auto scoperto contraddistinto con il n.90 nel regolamento condominiale, alle coerenze di area di manovra, posto auto 91, distacco dalla Via pubblica e posto auto 89.**

Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Grugliasco, Foglio 10 n. 301 subalterni:

- o **18, Piano S1-2, Categoria A/3, classe 2, vani 5, R.C. € 438,99 (l'alloggio con cantina).**
- o **90, Piano T, Categoria C/6, classe 1, mq 13, R.C. € 63,11 (il posto auto scoperto).**

L'unità immobiliare sudescritta risulta esattamente intestata al soggetto esecutato.



in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che le planimetrie catastali attualmente in atti **rappresentano correttamente gli immobili in oggetto.**

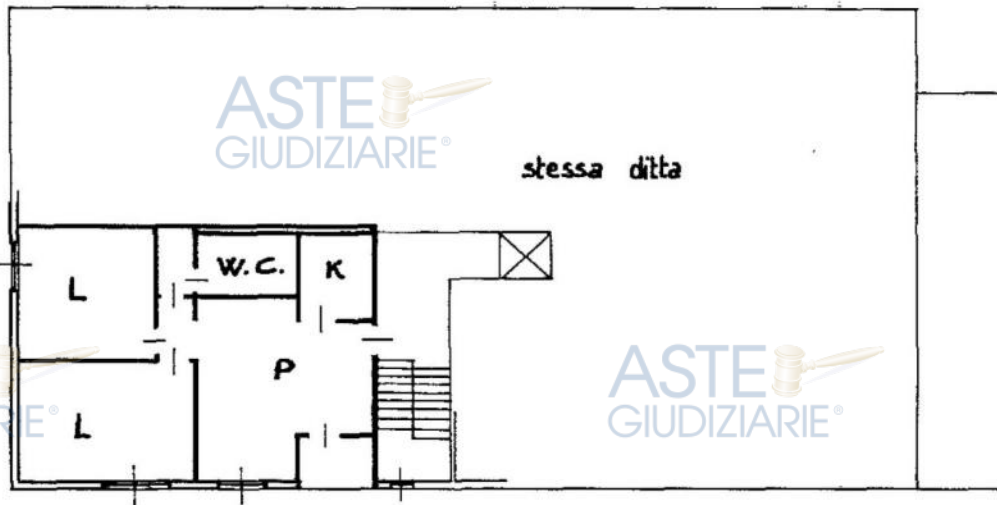


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO

h=2.70
240



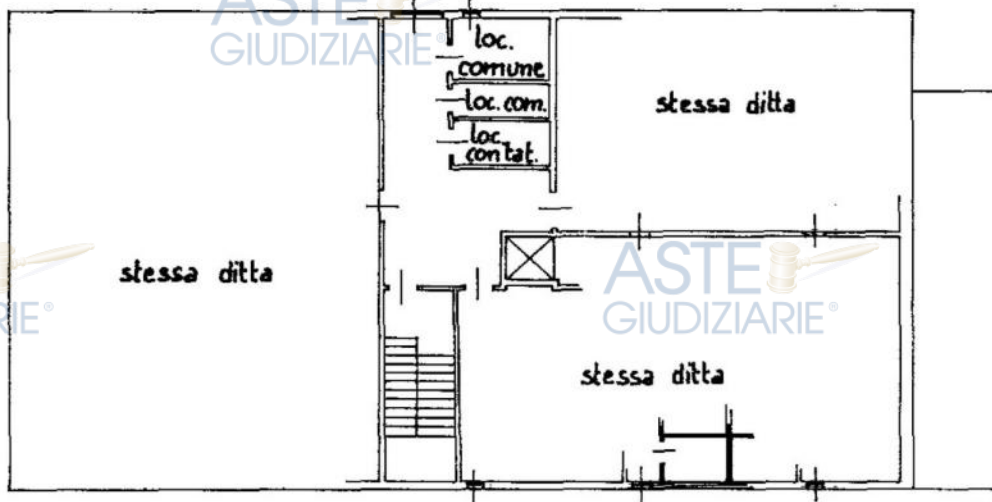
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO

h=2.70
240

ORIENTAM



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

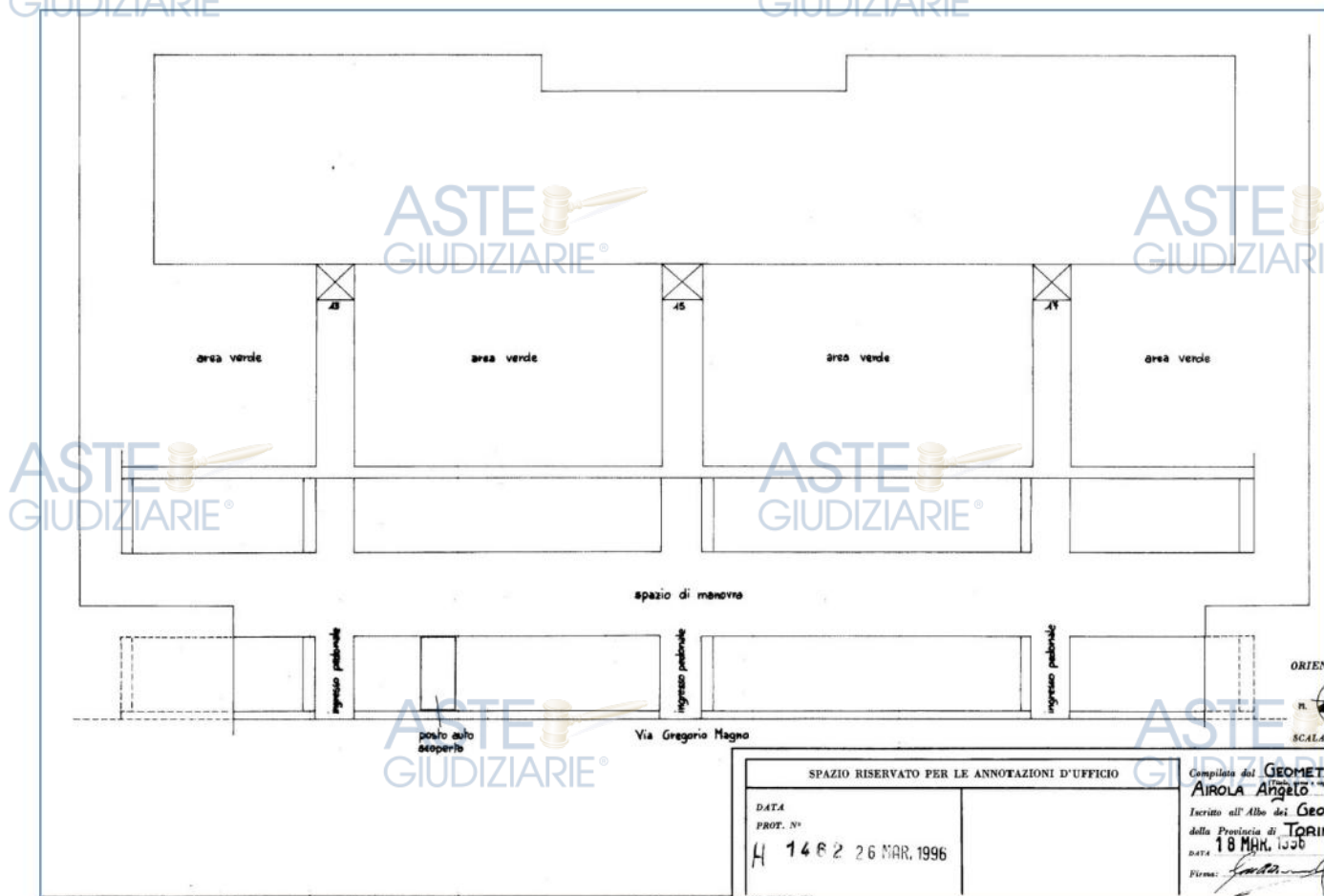
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. 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....."

Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che, alla data del 04/10/2024 (data di trascrizione del pignoramento), gli immobili in Grugliasco, Via Gregorio Magno n. 13, erano, per la proprietà superficiale, in capo alla Signora

, e, per la proprietà dell'area, in capo al **Comune di Grugliasco**.

Al soggetto esecutato, la proprietà superficiale degli immobili in oggetto pervennero in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Imperia Spaziente del 10/12/2013, repertorio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

128573/5271, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 19/12/2013 ai nn. 44161/31094.

Con il suddetto atto la Signora ebbe ad acquistare la proprietà superficaria degl'immobili in oggetto dal Comune di Torino.

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

I terreni sui quali vennero edificati, nel quadro di edilizia residenziale pubblica, furono acquistati dal Comune di Grugliasco con atto del Segretario Comunale di Grugliasco del 31/05/1982 repertorio n. 4328, registrato a Rivoli il 09/06/1982 al n. 3610.

Successivamente, con convenzione rogito Notaio Michele Ghiggia del 03/12/1982, repertorio n. 107541, registrato a Torino il 15/12/1982 al n. 49682 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 30/12/1982 ai nn. 28096/22717 (e modificata per aree non afferenti a quelle oggetto della presente, con atto pubblico amministrativo del Segretario Generale della Città di Torino del 07/09/2004 repertorio n.1123 e registrato a Torino il 23/09/2004 al n.100132) la Città di Torino ha acquistato dal Comune di Grugliasco ai sensi della L. 865/71, il diritto di superficie per la durata di anni 99 rinnovabili, delle aree su ci sorgono gli immobili in oggetto.

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

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

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un'unità immobiliare abitativa e posto auto scoperto pertinenziale in Grugliasco Via San Gregorio Magno 13, ricadente in zona periferica della Città di Grugliasco in prossimità del confine con la Città di Torino; l'ambito, definito da Corso Adriatico a Sud e da Corso Francia a Nord, è caratterizzato da insediamenti residenziali anche di recente realizzazione.

Gli immobili in oggetto sono parte di un compendio immobiliare edificato in regime di edilizia residenziale pubblica attuata dalla Città di Torino (ATC) costituito da più edifici di civile abitazione; in particolare le unità che ci occupano sono parte del fabbricato a cinque piani fuori terra oltre a

piano seminterrato e sottotetto ed area antistante, organizzato in tre scale aventi accesso di civici numeri 13/15/17.



L'appartamento in oggetto è posto al piano Secondo della scala riferente al civico n.13.



Il fabbricato è di recente edificazione. Conseguentemente l'edificio rileva tipologie costruttive proprie dell'epoca di costruzione: scheletro portante in c.a., orizzontamenti di tipo misto, copertura a falde inclinate e soprastanti elementi in laterizio; le facciate sono intonacate; le aperture risultano distribuite in scansione irregolare e ripetuta lungo lo sviluppo prospettico ed egualmente ripetute su tutti i piani; i terrazzini, contenuti nei fili di costruzione ed in egual posizione ad ogni piano, sono costituiti da soletta in muratura e delimitati da parapetti in muratura. L'androne di ingresso (pedonale) è pavimentato piastrelle di ceramica ed immette alle scale condominiali (in lastre di serizzo lucidato); l'edificio dispone di impianto citofonico ed impianto di apriporta; il tutto, per le parti comuni, in buono stato manutentivo; come precedentemente evidenziato, l'edificio DISPONE di servizio ascensore.

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

Dispone di due arie angolari, orientate verso Nord ed Ovest ed è composta di tre vani principali (due camere da letto e soggiorno), cucina, ripostiglio e servizio igienico oltre a terrazzino verandato. Sono pertinenze dell'appartamento, una cantina al Piano Interrato ed un posto auto scoperto nel cortile prospiciente.

Le principali finiture dell'unità sono così esonibili:

- Pavimenti: piastrelle di graniglia in tutti i locali ad eccezione del bagno e della cucina pavimentati in 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 medio.
- Il riscaldamento è di tipo autonomo.
- Infissi esterni metallici con vetro doppio; serramenti interni di tipo tamburato; portoncino di ingresso di tipo blindato.
- Il servizio igienico risulta attrezzato con lavabo, tazza w.c., bidet e vasca; gli accessori e le rubinetterie sono funzionanti, di tipo economico.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PAG 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

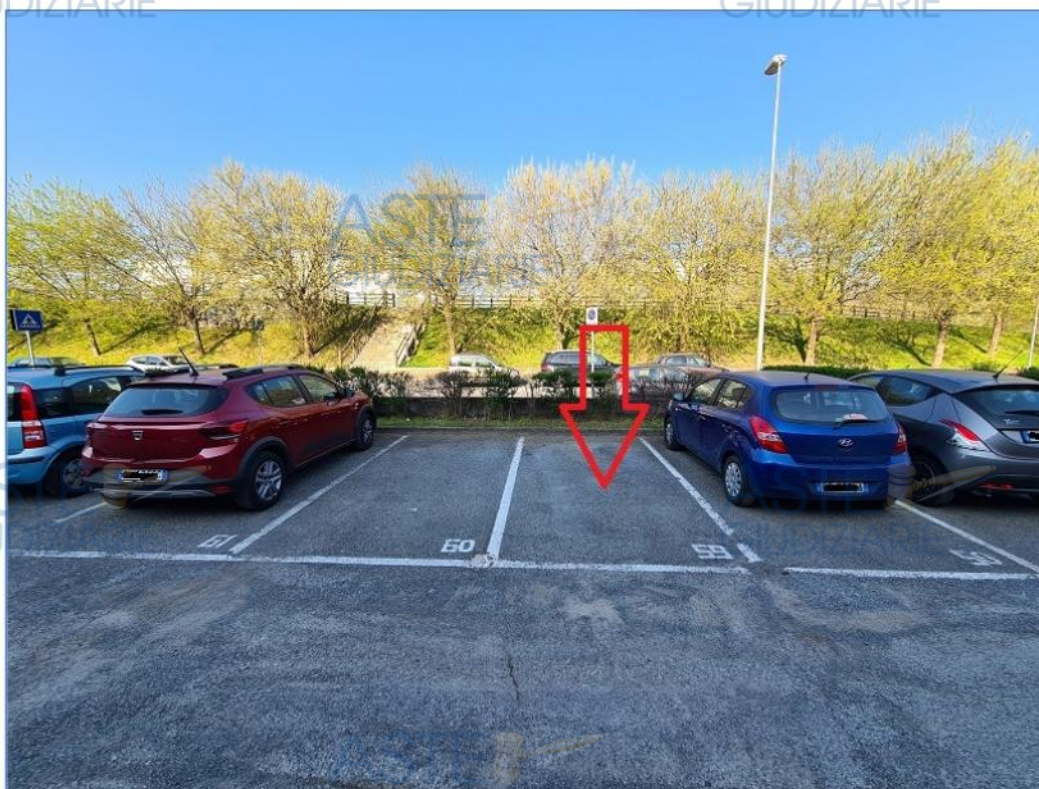
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



E così sinteticamente descrivibile:

Nel compendio immobiliare in Grugliasco Via San Gregorio Magno nello stabile organizzato in tre scale corrispondenti ai numeri civici 13,15 e 17, elevato a cinque piani fuori terra oltre a seminterrato, con accesso dal civico numero 13:

- ***Al Piano Secondo (terzo fuori terra), appartamento distinto con il n. 18 nelle planimetrie allegato al regolamento condominiale, composto soggiorno-pranzo, cucinino, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a terrazzino verandato; alle coerenze: aria su cortile comune a due lati, alloggio n.19, pianerottolo e vano scala.***
- ***Al Piano seminterrato, un vano ad uso cantina distinto con il numero 18, alle coerenze di cantina 17, cantina 21, sottosuolo del cortile e corridoio comune.***
- ***Al piano terreno, nel cortile prospiciente il fabbricato, un posto auto scoperto contraddistinto con il n.90 nel regolamento condominiale, alle coerenze di area di manovra, posto auto 91, distacco dalla Via pubblica e posto auto 89.***

Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Grugliasco, Foglio 10 n. 301 subalterni:

- ***18, Piano S1-2, Categoria A/3, classe 2, vani 5, R.C. € 438,99 (l'alloggio con cantina).***

- 90, Piano T, Categoria C/6, classe 1, mq 13, R.C. € 63,11 (il posto auto scoperto).

10. OCCUPAZIONE IMMOBILI

"...Indichi 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....".

L'immobile risulta occupato dall'esecutata (giusto verbale di sopralluogo del Custode).

11. 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. 128574 gen. / 5272 part. del 19/12/2013

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
- Titolo: Atto Notaio Imperia Spaziante del 10/12/2013 repertorio n. 128574/5272.
- Importo Capitale: € 25.000,00;
- Importo Totale: € 50.000,00;
- Durata: anni 25;
- Favore:
- Contro: soggetto esecutato, per la proprietà superficiaria.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Grugliasco, Via San Gregorio Magno n. 13, censito a C.F. Foglio 10 n. 301 subalterni 18 et 90, per la proprietà superficiaria.

✓ **Formalità n. 40367 gen. / 30437 part. del 04/10/2024**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 01/10/2024 rep. 21585/2024.
- Favore: .
- Contro: soggetto esecutato, Sig.ra per la proprietà superficiaria.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Grugliasco, Via San Gregorio Magno n. 13, censito a C.F. Foglio 10 n. 301 subalterni 18 et 90, per la proprietà superficiaria.

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 emerge che l'esecutata non potrebbe *trasferire l'alloggio ed il posto auto, ai sensi della legge 560/93, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non ne sia stato pagato interamente il prezzo. decorso il termine di cui al comma a), qualora il proprietario intenda alienare a qualsiasi titolo l'alloggio e/o il posto auto, deve darne comunicazione all'ATC, che potrà esercitare il diritto di prelazione sull'acquisto, ad un prezzo pari a quello di vendita incrementato di un interesse pari al tasso legale; il diritto di prelazione si estingue se l'acquirente dell'alloggio e del posto auto ceduti con il contratto versa all'ATC un importo pari al 10% del prezzo come sopra determinato. il prezzo di vendita*

delle unita' immobiliari sulle quali l'atc potra' esercitare il diritto di prelazione e' quello praticato dalla citta' in sede di prima vendita all'assegnatario

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' appartamento in oggetto è parte del condominio Via Gregorio Magno 13-15-17 amministrato dallo Studio con sede in e regolato dal regolamento di condominio dello stabile depositato con scrittura privata autenticata nella firma dal segretario generale della Citta' di Torino, Dottor Mauro Penasso, in data 14/10/2013, repertorio n. 1013, registrato all'ufficio delle entrate di Torino in data 29 ottobre 2013 al numero 17685 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 2 in data 30 ottobre 2013 ai numeri 38035/26507. Non risultano trascritte particolari disposizioni condominiali che ne possano limitare la normale trasferibilità.

12.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.

Alla data odierna nessuna comunicazione è pervenuta e pertanto il sottoscritto si riserva di integrare la presente non appena in possesso delle note contabili richieste.

b. Procedimenti giudiziari.

Le ricerche compiute presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari che coinvolgono l' esecutato, come da nota allegata del Ruolo Generale.

13.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"

Licenze edilizie, abitabilità

Il compendio immobiliare, fu edificato nell'ambito di un intervento di edilizia residenziale pubblica condotta dalla Città di Torino (ATC) di cui alle convenzioni edilizie rogito Notaio Ghiggia del 03/12/1982 parte del Lotto 1 del piano di zona G.V..

L'unità immobiliare in oggetto è, conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico. La planimetria catastale individua esattamente gli immobili staggit.

14.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.

15.VALORE IMMOBILI

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

c. 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 2024)	€ 1.050,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.600,00
ricerche di mercato (medio)	€ 1.300,00

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 medio_minimi praticati.

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 secondo	1,00
VETUSTÀ	0,90
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
Coefficiente globale	0,88

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 interna	70,00	100%	70,00
muri pertinenti	5,40	100%	5,40
Terrazzino verandato	3,00	50%	1,50
cantina	2,50	25%	0,63
Posto auto scoperto	13,00	30%	3,90
Superficie commerciale totale, m²			81,43

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 81,43;

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al quesito, **il più probabile valore di mercato in libera contrattazione, della proprietà superficiaria degli immobili in oggetto è:**

Mq 81,43 x 1.300,00 x 0,88 = € 93.155,92 ai quali si ritiene congruo e prudentiale detrarre il valore di 9.300,00 in quanto solo proprietà superficiaria, e quindi per un valore di € 83.855,92^{*} approssimato in € 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00).

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, 16 giugno 2025

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali;
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- Copia dichiarazione Ufficio Ruolo Generale;
- 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.

¹E quindi comprensiva delle incidenze della superficie utile, delle superfici accessorie o secondarie, dei muri perimetrali.