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 Simona GAMBACORTA

Procedimento Esecutivo R.G. n° **807/2024**

Creditore procedente:

Debitore esecutato :

Data nomina:13/01/2025
Giuramento: 14/01/2025
Udienza di rinvio : 06/05/2025

Appartamento con cantina e porzione di cortile
in Torino Via Crea n.5 – Piano terzo

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

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 8
Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento. 8
Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio. 9
9. DESCRIZIONE IMMOBILI 9
10. OCCUPAZIONE IMMOBILI 15
11. FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI 16
a. formalità (iscrizioni e trascrizioni) 16
b. Diritti reali, vincoli e oneri 17
c. Limitazioni e vincoli edilizi 17
a. Limitazioni del regolamento condominiale 17
12. SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI 17
a. Spese condominiali. 17
b. Procedimenti giudiziari. 18
13. REGOLARITA' EDILIZIA 18
Licenze edilizie, abitabilità 18
Regolarità edilizia 18
14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 18
15. VALORE IMMOBILI 19
c. Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato. 19
16. DISPOSIZIONI RICEVUTE 21

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

2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino1 – nota del 11/12/2024 n.50692/39282

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Via Crea n.5
Destinazione	Appartamento al Piano Terzo con cantina e porzione di cortile – ara urbana
Dati Catastali	Foglio 1230 n. 731 subb.9 et 11

VALORE DI MERCATO	€ 71.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 71.000,00

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 libero

NOTE DEL C.T.U.

Veranda da regolarizzare;

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

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 Simona Gambacorta in data 13/01/2025; in data 14/01/2025 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° 807/2024, ha origine da pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 11/12/2024 ai numeri 50692/39282, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano terzo (con cantina pertinenziale) e porzione di cortile (area urbana) dello stabile in Torino Via Crea n. 5 censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1230 particella 731 subalterni 9 (l'area urbana) et 11 (l'alloggio e la cantina).

5. QUESITO

Con Ordinanza del 13/01/2025, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Simona Gambacorta, 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.

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

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.3disp. 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.*

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

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. Stefania Actis, presso l'immobile staggito in Torino Via Crea n. 5.
- 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.

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 una porzione di cortile pertinente, in Torino Via Crea n. 5, così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato e retrostante cortile, sito in Torino Via Crea n. 5, con accesso dal pianerottolo del piano:

- ***Al Piano Terzo (quarto ed ultimo fuori terra), appartamento composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere da letto, bagno e ripostiglio oltre a balcone verso strada e veranda verso cortile; alle coerenze: aria su Via Crea, stabile di Via Crea 7, aria su cortile, vano scale condominiali ed altro alloggio del piano.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina, alle coerenze di corridoio comune, altra cantina, sottosuolo di Via Crea, altra cantina.***
- ***Porzione di cortile, accessorio dell'alloggio sopra descritto, della superficie di mq 35, alle coerenze di proprietà o aventi causa, proprietà . o aventi causa, area condominiale, stabile di Via Crea 7.***

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

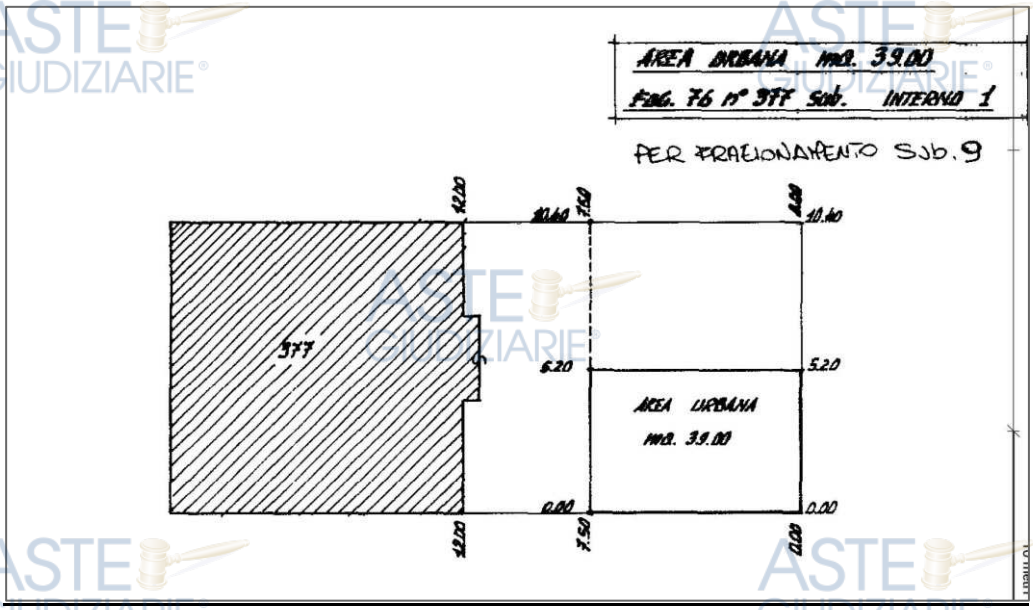
L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1230, particella 731, subalterni:

- ***9, Piano T, Categoria F/1, area urbana di mq 35 (la porzione di cortile).***
- ***11, Piano S1-3, Categoria A/3, classe 6, vani 4,5, R.C. € 499,67 (l'alloggio con cantina).***

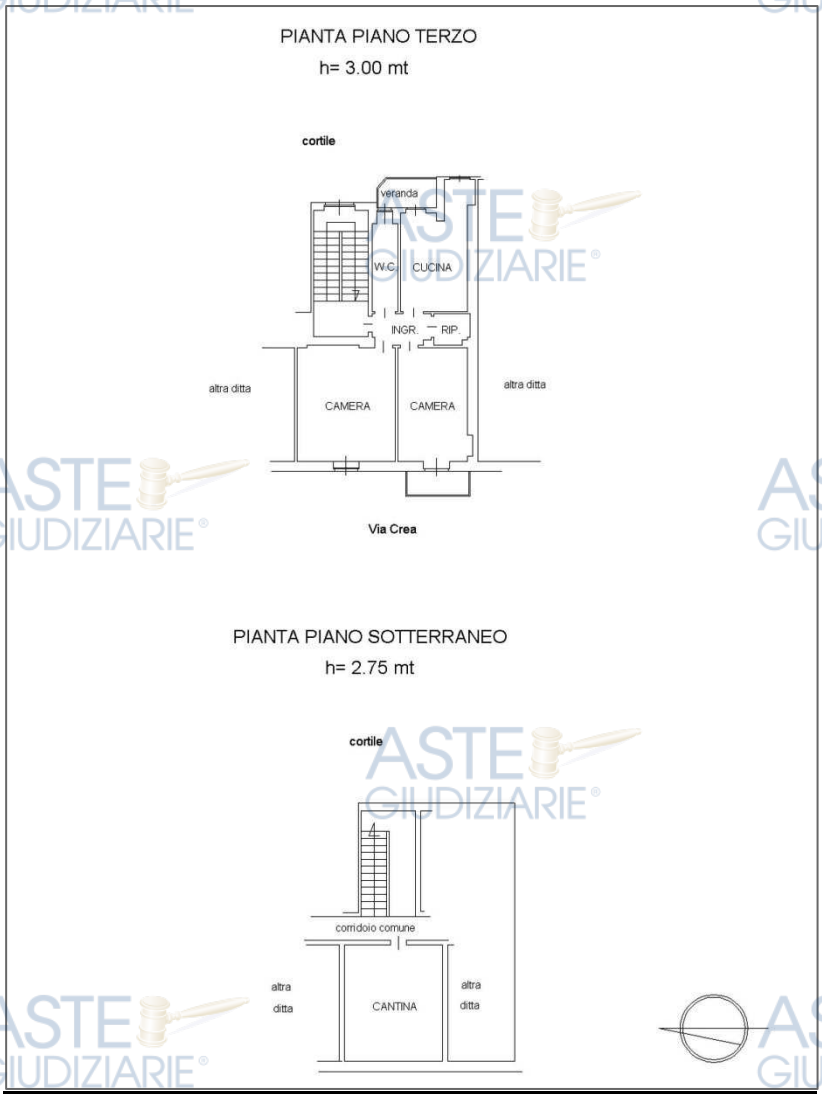
Le unità immobiliari sudescritte risultano esattamente intestate al soggetto esecutato

Gli attuali identificativi catastali derivano da variazione del 05/04/2006 (variazione per esatta rappresentazione grafica) .

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



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



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 11/12/2024 (data di trascrizione del pignoramento), l'immobile in Torino, Via Crea n.5, era, in piena ed esclusiva proprietà, al Signor .

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

Al soggetto esecutato, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Giampiero Prever del 05/05/2006, repertorio 51705/22991, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 17/05/2006 ai nn. 24209/14499.

Con il suddetto atto il Signor ebbe ad acquistare la piena proprietà dell'immobile in oggetto dalla Signora

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

L'immobile in oggetto pervenne in proprietà alla Signora in virtù dell' atto di compravendita rogito Notaio Silvana Castiglione del 27/07/1989, repertorio 11459, registrato a Torino il 02/08/1989 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 07/08/1989 ai nn. 27445/17201.

Con il suddetto atto la Signora acquistò la piena proprietà dell'immobile in oggetto dai Signori

.

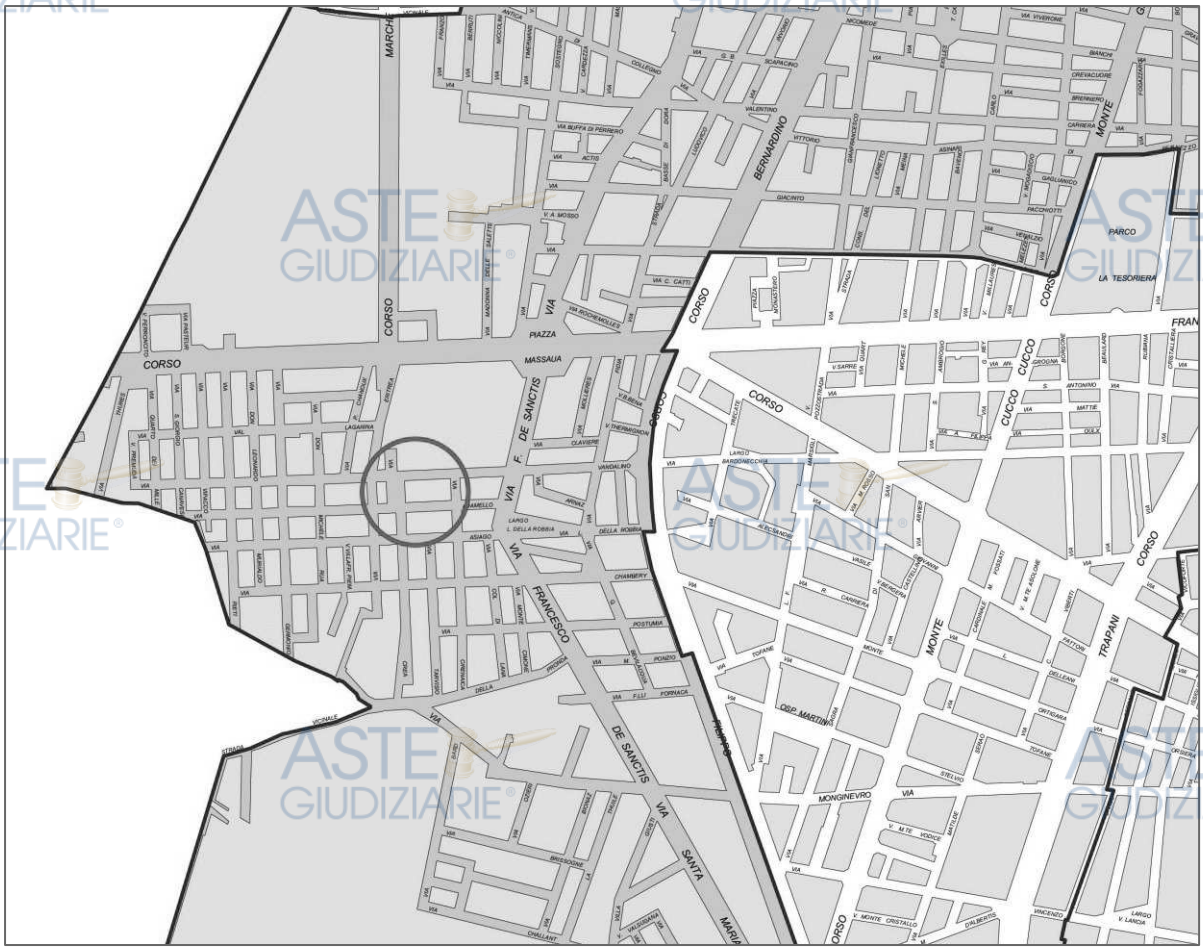
9. *DESCRIZIONE IMMOBILI*

"……Descriva tali beni, anche mediante planimetrie e fotografie….".

Forma oggetto di esecuzione, una unità abitativa sita in Comune di Torino Via De Sanctis n° 58, ricadente nella zona denominata "***Aeronautica- Parella***", ambito urbano di carattere ambientale con tessuto prevalentemente eterogeneo, più recente in Aeronautica e dei primi decenni del Novecento in Parella. La zona ha ospitato numerose attività produttive, in prevalenza nel settore meccanico e si caratterizza per tipologie edilizie che presentano spesso i caratteri e le tracce della riconversione industriale avvenuta in anni recenti. Le vie principali sono: corso Francia, piazza Massaua, strada Antica di Collegno, via Servais, via Valentino Carrera, via De Sanctis.

L'ambito immobiliare in oggetto risulta posto in fregio alla Via Crea, traversa di Via Vandalino.

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

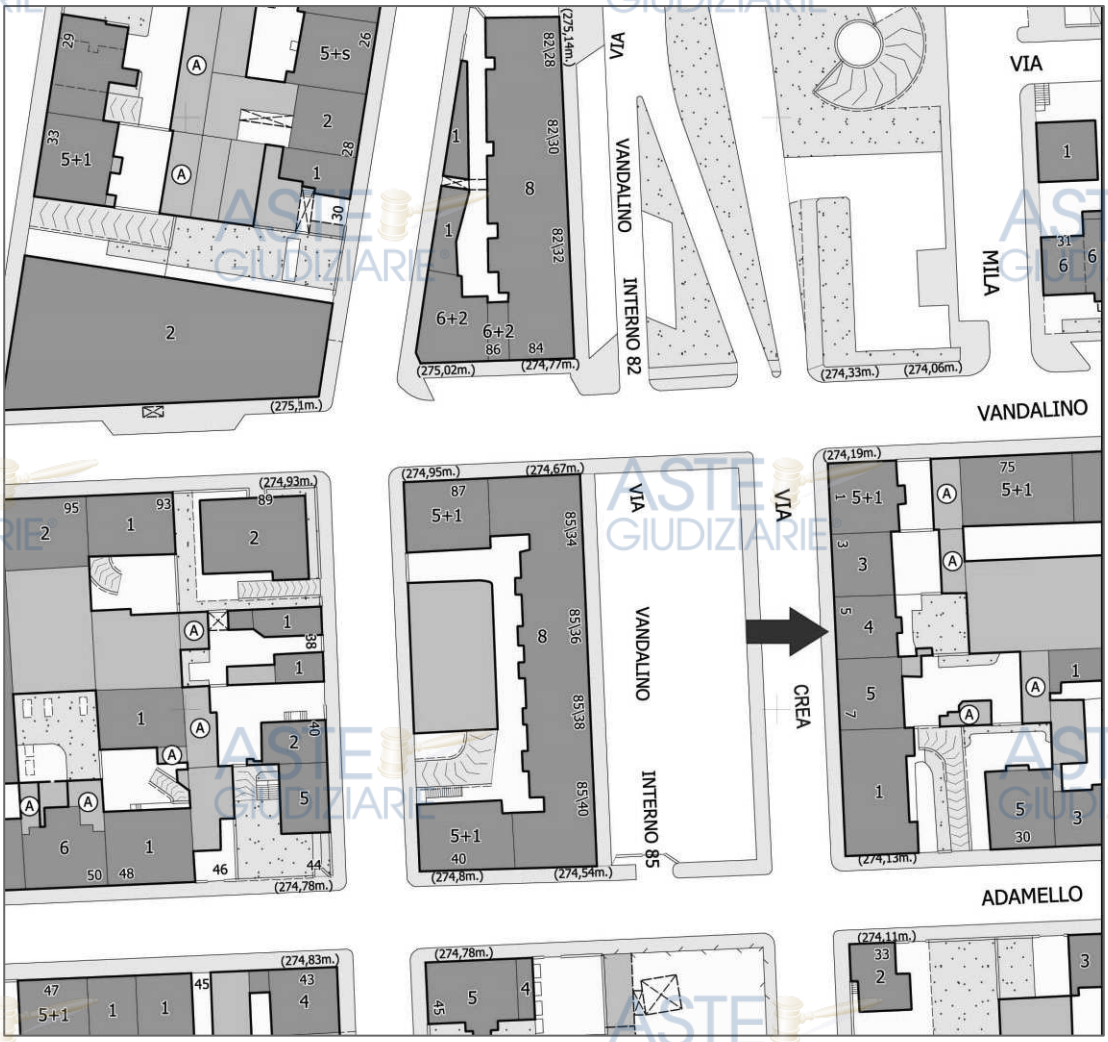


Lo stabile di Via Crea n.5, è costituito da corpo di fabbrica rettangolare elevato a quattro piani fuori terra organizzato in unica scala, con retrostante cortile.

La facciata principale è orientata verso la pubblica Via, ove rileva accesso pedonale e carraio al civico 5.

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

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



Il fabbricato è di antica edificazione. Conseguentemente l'edificio rileva tipologie costruttive proprie dell' epoca di costruzione: muratura portante, orizzontamenti di tipo misto, copertura a falde inclinate e soprastanti elementi in laterizio; le facciate sono intonacate (verso cortile) e rivestite in paramano sul lato Via; le aperture risultano distribuite in scansione irregolare 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 e delimitati da parapetti in muratura. L'androne di ingresso (pedonale e carraio) è pavimentato in graniglia ed immette alle scale condominiali (in lastre di graniglia); l'edificio dispone di impianto citofonico ed impianto di apriporta; il tutto, per le parti comuni, in discreto stato manutentivo; come precedentemente evidenziato, l'edificio NON DISPONE di servizio ascensore.

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

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

Dispone di due arie opposte, orientate lungo la direttrice Ovest (pubblica Via) –Est (cortile) ed è composta di tre vani principali (tinello con cucinino e due camere da letto), ingresso, servizio igienico e ripostiglio oltre a due balconi, di cui quello verso cortile, verandato. Sono pertinenze dell'appartamento, una cantina al Piano Interrato ed una porzione di cortile.

Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:

- Pavimenti: piastrelle di grés ceramicato.
- 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 (caldaietta posta in veranda) a circolazione d'acqua (termosifoni).
- Infissi esterni di legno con vetro semplice; serramenti interni di tipo tamburato.
- Il servizio igienico risulta attrezzato con lavabo, tazza w.c., bidet e doccia; gli accessori e le rubinetterie sono funzionanti, di tipo economico.
- La porzione di cortile rileva pavimentazione in massetto di c.l.s.

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

Il tutto in insufficiente stato di conservazione e manutenzione (necessitante di interventi di manutenzione ordinaria), con fenomeni infiltrativi localizzati nelle due camere.

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

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

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

E così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato e retrostante cortile, sito in Torino Via Crea n. 5, con accesso dal pianerottolo del piano:

- ***Al Piano Terzo (quarto ed ultimo fuori terra), appartamento composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere da letto, bagno e ripostiglio oltre a balcone verso strada e veranda verso cortile; alle coerenze: aria su Via Crea, stabile di Via Crea 7, aria su cortile, vano scale condominiali ed altro alloggio del piano.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina, alle coerenze di corridoio comune, altra cantina, sottosuolo di Via Crea, altra cantina.***
- ***Porzione di cortile, accessorio dell'alloggio sopra descritto, della superficie di mq 35, alle coerenze di proprietà o aventi causa, proprietà o aventi causa, area condominiale, stabile di Via Crea 7.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1230, particella 731, subalterni:

- ***9, Piano T, Categoria F/1, area urbana di mq 35 (la porzione di cortile).***

  11, Piano S1-3, Categoria A/3, classe 6, vani 4,5, R.C. € 499,67 (l'alloggio con cantina).

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 non abitato da alcuno e nella disponibilità dell'esecutato (giusto verbale di sopralluogo del Custode).

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

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 colpiscano 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. 24210 gen. / 6166 part. del 17/05/2006**
  - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
  - Titolo: Atto Notaio Giampiero Prever del 05/05/2006 repertorio n. 51706/22992.
  - Importo Capitale: € 135.000,00;
  - Importo Totale: € 270.000,00;
  - Durata: anni 30;
  - Favore: .
  - Contro: soggetto esecutato, Sig.
    per la piena proprietà.
  - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Crea n. 5, censito a C.F. Foglio 1230 n. 731 subb.9 et 11, per l'intero.

- ✓ **Formalità n. 50692 gen. / 39282 part. del 23088**
  - Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
  - Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 19/10/2024 rep. 23088.
  - Favore: .
  - Contro: soggetto esecutato, Sig.
    per la piena proprietà.
  - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Crea n. 5, censito a C.F. Foglio 1230 n. 731 subb.9 et 11, per l'intero.

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

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

Lo stabile non è costituito in condominio.

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.

Lo stabile non dispone di amministratore

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

b. Procedimenti giudiziari.

Le ricerche compiute presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino non 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

Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, hanno evidenziato che l'edificio di Via Crea n.5 fu edificato in data anteriore il 01/09/1967.

Si sono rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 403 del 04/03/1957 per sopraelevazione di un piano.
- Abitabilità n. 331 del 25/05/1961 prot. 1963-2-90004.

Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto è, in linea generale, conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico. Tuttavia non risulta perfezionata l'autorizzazione in sanatoria relativa alla veranda (vedi atti del 17/12/2014 prot. 2014-4-1698). La regolarizzazione potrà avvenire mediante la presentazione di CILA in sanatoria (o altra procedura equipollente). Il costo complessivo per la regolarizzazione può essere stimato in € 2.000,00 (oneri professionali e sanzioni). La planimetria catastale non dovrà essere variata poiché pienamente conforme.

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**.**

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

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)	€ 1.300,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.950,00
valori di mercato (medio)	€ 1.400,00

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 sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÁ DELL'EDIFICIO	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terzo	0,90
VETUSTÁ	0,80
FINITURA	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	**0,70**

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

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.
Utile interna	49,30	100%	49,30
muri pertinenti	7,00	100%	7,00
balcone	2,40	30%	0,72
Verande	2,60	50%	1,30
cantina	17,00	25%	4,25
area urbana (cortile)	38,00	20%	7,60
Superficie commerciale totale, m²			**70,17**

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto[1] pari a mq 70,17;

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

Mq 70,17 x 1.480,00 x 0,70 = € 72.696,12 approssimato in € 73.000,00 (Euro settantatremilamila/00).

Valore al quale andranno detratti i costi per la regolarizzazione della veranda stimati in Euro 2.000,00.

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

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

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, 11 aprile 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;
- Titoli Edilizi;
- 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.

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