
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 Francesca ALONZO

Procedimento Esecutivo R.G. n° 890/2024

Creditore procedente:

(Avv. Francesco FERA – Via XII Ottobre 12/5B – 16121 Genova)

Debitore executato :



Data nomina: 18/01/2025
Giuramento: 20/01/2025
Udienza di rinvio : 13/06/2025

Appartamento con cantina e porzione di cortile
in Torino Via Desana n.24/29 – Piano Primo

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.	9
9.	DESCRIZIONE IMMOBILI	10
10.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	15
11.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	15
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	15
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	16
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	16
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	17
12.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	17
a.	Spese condominiali.....	17
b.	Procedimenti giudiziari.....	17
13.	REGOLARITA' EDILIZIA	17
	Licenze edilizie, abitabilità	17
	Regolarità edilizia	18
14.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	18
15.	VALORE IMMOBILI	18
c.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.	18
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	20



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino1 – nota del 13/12/2024 n.51176/39646
-------------------------------	---

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Via Desana n.24/29
Destinazione	Appartamento al Piano Primo con cantina
Dati Catastali	Foglio 1128 n. 153 sub.12

VALORE DI MERCATO	€ 45.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 45.000,00

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.

La planimetria catastale non era atti; il sottoscritto ha pertanto provveduto al deposito di planimetria mediante procedura DocFa.
--

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 Francesca Alonzo in data 18/01/2025; in data 20/01/2025 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° 890/2024, ha origine da pignoramento immobiliare del 20/11/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 13/12/2024 ai numeri 51176/39646, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano primo con cantina pertinenziale al piano interrato dello stabile in Torino Via Desana n. 24/29 censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1128 particella 153 subalterno 12.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 18/01/2025, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Francesca ALONZO, 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, I.G.V., presso l'immobile staggito in Torino Via Desana n. 24/29.
- 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, in Torino Via Desana n. 24/29, così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, sito nel compendio immobiliare di Torino Via Desana n. 24, con accesso dal pianerottolo del piano dell'interno 29:

- ***Al Piano Primo (secondo fuori terra), appartamento distinto con il n. 210, composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno oltre a terrazzino verso cortile; alle coerenze: aria su cortile comune, scala n.29, alloggio n.211, aria su Via Desana, aria su Via Cigna.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina distinto con il numero 210, alle coerenze di corridoio comune, cantina n.211, sottosuolo di Via Desana, cantina n.215.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1128, particella 153, subalterno 12, Piano S1-1, Categoria A/3, classe 1, vani 3, R.C. € 340,86 (l'alloggio con cantina).

L' unità immobiliare sudescritta risulta esattamente intestata al soggetto esecutato

Gli attuali identificativi catastali derivano da variazione d'ufficio del 18/04/2006 (variazione modifica identificativo – allineamento mappe) .

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, in quanto precedentemente non abbinata, **rappresenta correttamente l'immobile in oggetto.**

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Comune di Torino	
	Via Desana	civ. 24/29
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1128 Particella: 153 Subalterno: 12	Compilata da: Vallino Domenico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Torino N. 06226

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO

cortile

Via Cigna

Altra U.I.U. Via Desana 24/29

corridoio comune

cantina 210

Altra U.I.U. Via Desana 24/29

Via Desana

2.70 m.

2.00 m.

PIANO PRIMO

h= 2.95 m

cortile

Via Cigna

cucina

bagno ingr.

letto

Altra U.I.U. Condominio Via Desana 24/29

Via Desana

2.95 m

N

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 13/12/2024 (data di trascrizione del pignoramento), l'immobile in Torino, Via Desana n.24/29, era, in piena ed esclusiva proprietà, al Signor

.

Al soggetto esecutato, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Giuseppe Volpe del 12/03/2008, repertorio 99826/34930, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 18/03/2008 ai nn. 12385/8335.

Con il suddetto atto il Signor _____ ebbe ad acquistare la piena proprietà dell'immobile in oggetto dai Signori _____

.

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

L'immobile in oggetto pervenne in proprietà ai Signori

in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Luciano Prost del 20/11/1979, repertorio 149349/12847, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 07/12/1979 ai nn. 31773/25750.

Con il suddetto atto i Signori _____ acquistarono la piena proprietà dell'immobile in oggetto dalle Signore _____

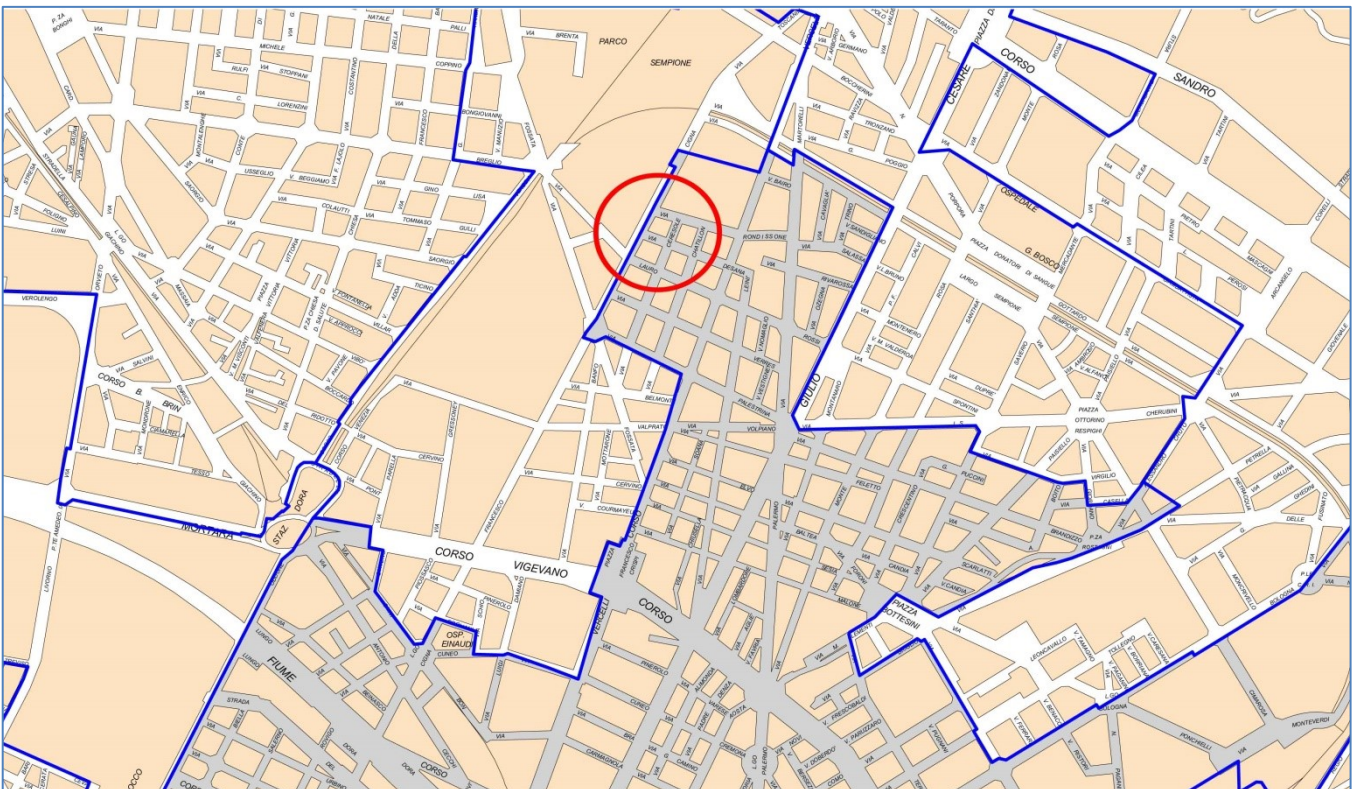
.

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

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

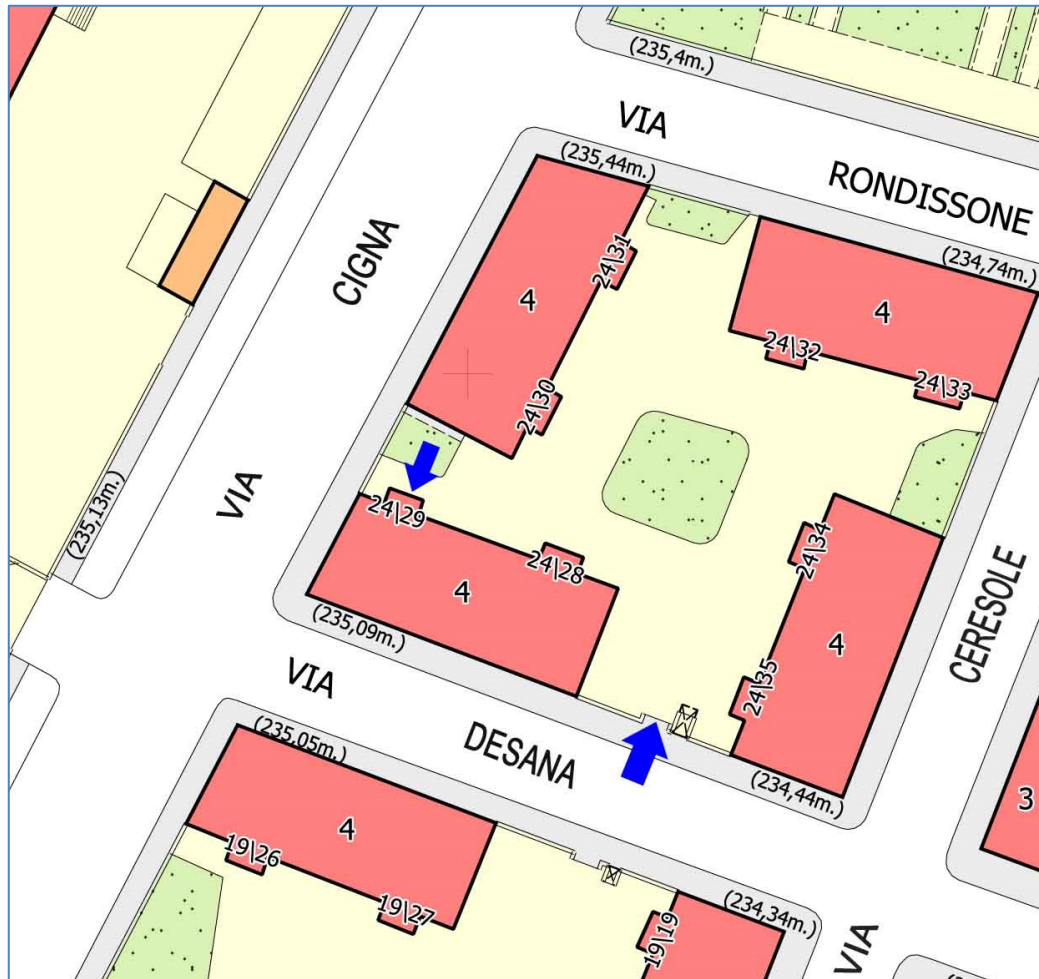
Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un'unità immobiliare in Via Desana, ricadente nella zona denominata **“Barriera di Milano”**; la microzona dei listini ufficiali è denominata “ Spina/Doks/Dora”; ambito popolare e semiperiferico in zona nord della città, caratterizzato dalla presenza delle direttrici di collegamento con l'esterno della città verso Milano; presenta un edificio a prevalenza residenziale di non particolare pregio, con numerose aree industriali dismesse o in fase di riconversione, facente parte della VI Circoscrizione di Torino, molto vicino al centro storico cittadino, e le vie principali sono: corso Vercelli, Corso Novara, corso Giulio Cesare, Via Cigna, via Bologna, Corso Brescia.

L'immobile in oggetto è parte di un compendio immobiliare di origine popolare costituito da quattro edifici con cortile interno costituenti l'isolato compreso fra le Vie Cigna, Desana, Ceresole e Rondissone.



Come anzidetto il compendio di cui l'appartamento è parte è costituito da quattro edifici elevantesi a quattro piani fuori terra disposti a corte ed organizzati in due scale ciascuno, con unico accesso

pedonale e carraio dalla Via Desana n.24. L'appartamento de quo è posto al piano primo dello stabile posto fra le Vie Cigna e Desana contraddistinto con gli interni 28 et 29.



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 semplicemente intonacate, recentemente oggetto di installazione di "cappotto termico per efficientamento energetico; 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 posizione alternata ad ogni piano, sono costituiti da soletta in muratura e delimitati da parapetti metallici. L'androne di ingresso è pavimentato in piastrelle di ceramica ed immette alle scale condominiali (in lastre di pietra); 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 Primo (Secondo fuori terra), della Scala corrispondente all' interno "29" con accesso dal pianerottolo condominiale.

Dispone di tre arie , Ovest (Via Cigna), Nord (cortile) e Sud (Via Desana) ed è composta di due vani principali (cucina e camera da letto), ingresso e servizio igienico oltre a terrazzino verso cortile. E' pertinenza dell'appartamento, una cantina al Piano Seminterrato.

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 medio.
- Il riscaldamento è di tipo autonomo (caldaiaetta posta sul terrazzino) 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 vasca; 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 (necessitante di interventi di manutenzione ordinaria).





E così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, sito nel compendio immobiliare di Torino Via Desana n. 24, con accesso dal pianerottolo del piano dell'interno 29:

- ***Al Piano Primo (secondo fuori terra), appartamento distinto con il n. 210, composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno oltre a terrazzino verso cortile; alle coerenze: aria su cortile comune, scala n.29, alloggio n.211, aria su Via Desana, aria su Via Cigna.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina distinto con il numero 210, alle coerenze di corridoio comune, cantina n.211, sottosuolo di Via Desana, cantina n.215.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1128, particella 153, subalterno 12, Piano S1-1, Categoria A/3, classe 1, vani 3, R.C. € 340,86 (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 occupato da un amico di famiglia dell’esecutato senza alcun contratto di locazione o altro titolo opponibile alla procedura (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. 12386 gen. / 2349 part. del 18/03/2008**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
- Titolo: Atto Notaio Giuseppe Volpe del 12/03/2008 repertorio n. 99827/34931.
- Importo Capitale: € 90.000,00;
- Importo Totale: € 135.000,00;
- Durata: anni 30;
- Favore: .
- Contro: soggetto esecutato, Sig.
per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Desana n. 24/29, censito a C.F. Foglio 1128 n. 153 sub.12, per l’intero.

✓ **Formalità n. 51176 gen. / 39646 part. del 13/12/2024**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.

- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 20/11/2024 rep. 26034.
- Favore: .
- Contro: soggetto esecutato, Sig.
per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Desana n. 24/29, censito a C.F. Foglio 1128 n. 153 sub.12, 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' appartamento in oggetto e parte del condominio Via Desana n. 24 amministrato dallo Studio Burrelli s.s. con sede in C.so Principe Oddone n. 17; 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 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. 398 del 11/08/1920 prot. 1920-1-349.

- Abitabilità n. 264 del 12/10/1950 prot.
- CILAS del 30/11/2021 prot. 2021-20-27655 per intervento di efficientamento energetico e mitigazione di rischio sismico, con deposito della pratica di c.a. del 17/04/2023.

Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto è, conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico. Poiché non risultava reperibile in atti la planimetria catastale dell'immobile, il sottoscritto ha proceduto al deposito presso il Catasto Urbano di Torino di planimetria a mezzo di procedura DocFa. 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.

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)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.500,00
ricerche di mercato (valori medi)	€ 1.130,00

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	0,98
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
VETUSTÀ	0,85
FINITURA - Mediocre	0,95
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,80

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	35,00	100%	35,00
muri pertinenti	11,00	100%	11,00
terrazzino	4,30	35%	1,51
cantina	14,60	25%	3,65
Superficie commerciale totale, mq			51,16

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 51,16;

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

Mq 51,16 x 1.100,00 x 0,80 = € 45.020,80 approssimato in € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00).

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

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, 30 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;
- Copia pratica DocFa e relative ricevute
- 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.