

TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

R. G. E. n° 459/2021

G. E.: dr. Francesco MORONI

Promossa da:

contro

*Studio Tecnico Incaricato:
perito Pasquale Buonaguro*

**Iscritto Albo Consulenti Tecnici
Tribunale di Torino**



Via Baveno 19 Torino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

10125 - Torino

Via Berthollet, 30

Tel.: 011658898-3381406080

e-mail:

studiobuonaguro@studiobuonaguro.it

PEC

pasquale.buonaguro@pec.eppi.it

Prossima udienza il 26/01/2022 - ore 09:45

PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 459/2021

G.E.: dr. Francesco MORONI

• **SOGGETTO PROCEDENTE:**

• **SOGGETTO ESECUTATO:**

- **QUOTA DI PROPRIETA':** *proprietà per la quota di 1/1*
- **UBICAZIONE IMMOBILE:** *Via Baveno 19 Torino*
- **IDENTIFICATIVO CATASTALE:** *fg. 1171, particella 494, sub. 3, z.c. 2, cl. 4, catg. C/1, piano T, consistenza 22 mq, R.C. € 414,71;*
- **CONSISTENZA IMMOBILE:** *piano terra (1° f.t.): locale ad uso negozio verso via ed altro piccolo locale verso cortile; al piano cantinato un locale ad uso cantina;*
- **DIFFORMITA' EDILIZIE:** *non riscontrate difformità edilizie*
- **SUPERFICIE COMMERCIALE:** *circa 24,00 mq;*
- **CONDIZIONI INTERNE:** *discrete*
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** *in uso all'esecutato*
- **ASCENSORE:** *n.p.*
- **PORTINERIA:** *n.p.*
- **PREZZO BASE PER LA VENDITA:** *€ 24.000,00*



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

*TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO
CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA con ONERI A CARICO
DELL'AGGIUDICATARIO*

1. Ipoteca Giudiziaria nn. 6992/43756 del 24.10.2019 a favore di

;

2. Pignoramento immobili nn. 20315/27484 del 21.06.2021 a favore di

.

*Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato **senza l'ausilio** dell'accesso forzoso.*



Pagina 2 di 19

contro
R.G.E. n° 459/21

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 459/2021

Beni in Torino, Via Baveno 19

TRATTAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI

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:

QUESITO 1: *identifichi i beni pignorati, indicando ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le necessarie denunce catastali eventualmente mancanti;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La procedura esecutiva in titolo ha per oggetto i seguenti immobili:

Immabile in Torino – Via Baveno 19

la proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ di un locale ad uso **COMMERCIALE** facente parte dello stabile per civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra, oltre piano interrato posto nel Comune di Torino Via Baveno entrostante a terreno distinto in mappa al foglio 74, particella 195/a e, più precisamente con accesso dal civico 19:

- piano terreno (1° f.t.): locale ad uso negozio verso via ed altro piccolo locale verso cortile tramediante passaggio condominiale, con gabinetto nel cortile, distinto con il “n. 3”;
Coerenze: via Baveno, locale n. 2, androncino pedonale ai due lati, pianerottolo verso cortile, cortile ed androne carraio;
- piano cantinato¹: locale ad uso cantina, distinto con il “n. 25”;

¹ Non è stato possibile accedere al locale causa mancanza chiavi.



Coerenze: via Baveno, cantina n. 26, corridoio comune, e cantina n. 24;

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per ulteriori clausole riportate nel Regolamento di Condominio, Rogito Notaio Blanc di Moncalieri in data 22.05.1951 registrato a Moncalieri il 01.06.1951 al n. 760 che disciplina i rapporti dello stabile ove è posto l'immobile oggetto di procedura (**vedasi allegato**).

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Torino – Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

Immobile in TORINO Via Baveno 19

Identificativi Catastali²: Foglio 1171 (ex 74), particella 494 (ex 1018), sub. 3 (vedasi allegato visura catastale)

Dati censuari:

Categoria: C/1

classe: 4

z.c.: 2

consistenza: 22 mq

piano: T

Rendita Catastale: € 414,71

QUESITO 2: *fornisca una sommaria descrizione dei beni;*

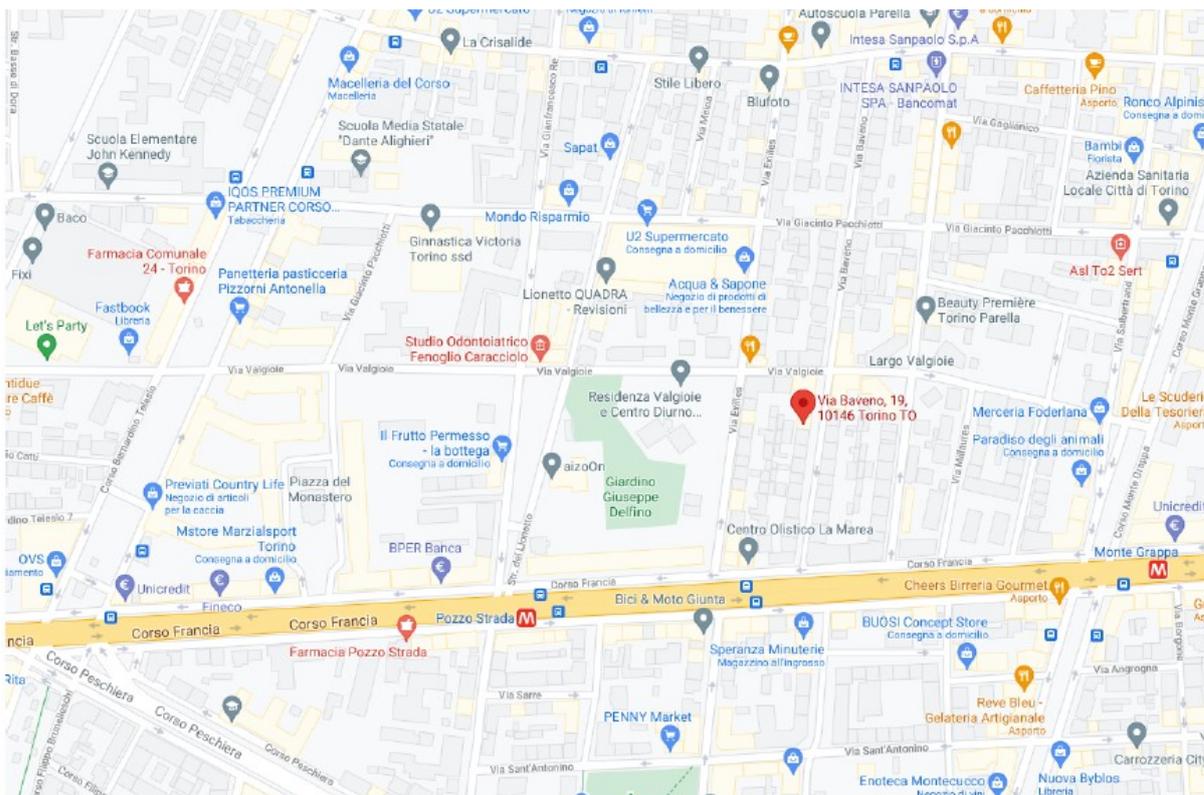
2.1 DESCRIZIONE

L'unità oggetto di procedura è ubicata in un quartiere comunemente denominato "Parella".

² Variazione del 01.01.1992. Variazione del quadro tariffario.



Trattasi di un locale commerciale ad uso negozio verso via ed altro piccolo locale verso cortile tramediante passaggio condominiale, posto al piano terra (1° f.t.) di uno stabile per civile abitazione. L'immobile si presenta in decreto stato manutentivo, essendo stato oggetto di ristrutturazione negli ultimi anni. Gode di due accessi dal civico 19 di Via Baveno e dal pianerottolo della scala comune che serve le altre unità immobiliari.

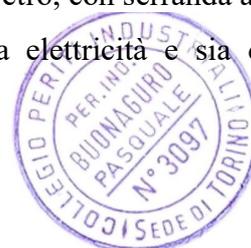


*Ubicazione immobile rispetto al centro città ed alle più importanti vie di comunicazione.
(fonte: googlemaps)*

2.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio si eleva a cinque piani fuori terra oltre piano piano cantinato. Le caratteristiche costruttive sono realizzate in muratura portante, tipiche costruzioni degli anni '50.

Il tetto è a due falde con copertura in tegole. Il rivestimento esterno è realizzato intonaco civile. L'ingresso avviene tramite una porta finestra in legno e vetro, con serranda avvolgibile, che al momento del sopralluogo era fuori uso causa manca elettricità e sia da portone



adiacente che serve da ingresso anche per altre unità immobiliari del civico 19 di Via Baveno.

L'unità oggetto di procedura è ubicata al piano terreno.

QUESITO 3: accerti lo stato di possesso 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 e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

3.1 STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in uso all'esecutato.

Si dà atto comunque che le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate hanno rilevato che l'immobile era stato oggetto di un contratto di "comodato ad uso gratuito" della durata di sei anni dal 3 giugno 2014 al 5 giugno 2020. Le ricerche non hanno evidenziato la presenza di proroghe e/o ulteriori contratti di locazione. (vedasi allegato)

QUESITO 4: indichi l'esistenza delle formalità, vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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 su 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;

4.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la Conservatoria dei RR. II. di TO1, si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sugli immobili oggetto di procedura (**vedasi allegato**).

Immobile in Torino – Via Baveno 19

TRASCRIZIONI CONTRO ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA ma CON ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

1. Iscrizione nn. 6992/43756 del 24.10.2019



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 11.10.2019 rep. 9089

Specie dell'ipoteca: Ipoteca Giudiziale

Capitale: €. 217.662,59

Totale: €. 100.000,00

a favore: per diritto di
proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;
immobile posto nel Comune di Torino Via Baveno 19 e così censito al
N.C.E.U.:

foglio 1171, particella 494, sub. 3, catg. C/1, consistenza 22 mq, piano T

2. *Trascrizione nn. 20315/27484 del 21.06.2021*

Atto Giudiziario Tribunale di Torino del 01.06.2021 rep. 7048

Descrizione: Verbale di Pignoramento Immobili

a favore: per diritto di
proprietà per la quota $\frac{1}{1}$;

contro: per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;
immobile posto nel Comune di Torino Via Baveno 19 e così censito al
N.C.E.U.:

foglio 1171, particella 494, sub. 3, catg. C/1, consistenza 22 mq, piano T



4.2 LIMITAZIONI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Dall'analisi del regolamento di condominio non sono emersi vincoli di particolare rilievo che possano limitare l'utilizzo o la trasferibilità del periziando immobile, ad eccezione dei divieti generali consueti richiamati nel Regolamento di Condominio. Il tutto è altresì meglio esplicitato nel regolamento condominiale allegato alla presente perizia (**vedasi allegato**).

**4.3 ONERI PER LA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ A CARICO
DELL'AGGIUDICATARIO**



Pagina 7 di 19

contro
R.G.E. n° 459/21

Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

Gli oneri per la cancellazione del pignoramento è, in misura fissa, di € 294,00. Per l'altra formalità pregiudizievole i costi per la cancellazione sono composti dall'imposta ipotecaria nella misura dello 0,5% calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti ai sensi della tariffa allegata al DPR 31/10/1990, n. 347; dalla tassa ipotecaria di € 35,00 ai sensi della tabella allegata al DPR 31/10/1990, n. 347 e dal Bollo di € 59,00. Non è, pertanto, conoscibile il valore esatto di cancellazione dell'ipoteca. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.



QUESITO 5: verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

5.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE³

L'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali è così distinto:

Spese di gestione annue immobile circa: € 300,00

Spese di riscaldamento annue immobile: € 250,00

5.2 IMPORTO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'importo delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Spese di gestione ordinarie ultimi due anni circa: € 300,00

Spese di gestione riscaldamento ultimi due anni: € 250,00

5.3 IMPORTO SPESE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non sono stati rilevati spese per procedimenti giudiziari, oltre quello attuale e, per il quale non è stato possibile quantificare al momento l'esatto l'importo, in quanto tuttora in corso.



³ Considerando che non si ha certezza circa il periodo di aggiudicazione del bene e/o per maggiori chiarimenti degli importi si invitano gli interessati a contattare lo studio di amministrazione



QUESITO 6: indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

6.1 PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso la Conservatoria dei RR. II. di TO1 in data 21.06.2021 ai nn. 20315/27484, l'immobile risulta in effetti in piena proprietà al debitore esecutato.

6.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio:

1. *Trascrizione nn. 30064/46643 del 28.12.2009*

Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Giordano Luca del 17.12.2009, rep. 16883/3264

Descrizione: Permuta

a favore: per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

immobile posto nel Comune di Torino in via Baveno 19 e così censito al N.C.E.U.:

foglio 74, particella 1018, sub. 3, catg. C/1, consistenza 22 mq, piano T

2. *Trascrizione nn. 1978/2575 del 15.01.2008*

Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Lattanzi Benedetta del 28.12.2007, rep. 702218/13499

Descrizione: Atto di Compravendita

a favore: per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; ciascuno;

contro: per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; ciascuno;



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

immobile posto nel Comune di Torino in via Baveno 19 e così censito al N.C.E.U.:

foglio 74, particella 1018, sub. 3, catg. C/1, consistenza 22 mq, piano T

6.3 PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Trascrizione nn. 18757/22192 del 20.10.1978

Atto Notarile pubblico a Rogito Notaio Deorsola Cesare del 04.10.1978, rep. 162574/18753

Descrizione: Atto di Compravendita

a favore: per diritto di proprietà
per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno;

contro: per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$
ciascuno;

immobile posto nel Comune di Torino in via Baveno 19 e così censito al N.C.E.U.:

foglio 74, particella 1018, sub. 3, catg. C/1, consistenza 22 mq, piano T



QUESITO 7: indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e a quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

7.1 ASPETTI EDILIZI E REGOLARITÀ

Da ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Torino si è potuto accertare che la costruzione dell'immobile è stata realizzata in data antecedente al 1 settembre 1967.

In particolare risulta rilasciato il provvedimento edilizio n. 965/1952 prot. 1950 n. 147 in data 23.06.1952. (vedasi allegato)

7.2 LIMITAZIONI DERIVANTI DA VINCOLI EDILIZI E URBANISTICI

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Torino, l'immobile ove è ubicata le perizianda unità,



ricade in “Area Normativa RC2” (vedasi allegato).

QUESITO 8: verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità 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 punto 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

8.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Dal sopralluogo, a confronto con la planimetria catastale **non sono emerse** difformità edilizie.

8.2 ABITABILITA' DELL'IMMOBILE

Per l'immobile risulta rilasciato il certificato di abitabilità/occupazione n. 534 prot 1960 n. 4 in data 19.05.1960.

8.4 ATTESTATO ENERGETICO IMMOBILIARE

L'immobile **non** è provvisto dell'Attestato Prestazione Energetico.

QUESITO 9: determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevederebbero il dato ipotetico valore e di motivare logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito attraverso indagini emerografiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento. Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie. Fermo restando quanto sopra indicato, agli immobili oggetto di pignoramento viene attribuito, in via prudenziale, a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato.

Immobile in Torino Via Baveno 19

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali⁴ (*desunte dal sopralluogo*), si attribuiscono i seguenti valori:

| <i>Descrizione</i> | <i>Superficie convenzionale mq</i> | <i>Coefficiente %</i> | <i>Superficie Commerciale mq</i> |
|------------------------------|--|---------------------------|--------------------------------------|
| <u>- locale commerciale</u> | 22,19 | 100 | 22,19 |
| <u>- cantina⁵</u> | 11,00 | 20 | 2,20 |
| TOTALE | 33,19 | | 24,19 |

Valutazione⁶ complessiva del lotto

valutazione di mercato immobile: mq. 24,00 x 1.000 €/mq = € 24.000,00

⁴ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

⁵ Non avendo potuto accedere al locale la superficie è stata rilevata dalla planimetria catastale.

⁶ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Torino, Catasto di Torino, Agenzia del Territorio.



| | | |
|---|----|-------------------------|
| Valore di Vendita Giudiziaria | €. | 24.000,00 |
| • riduzione per la conformità urbanistica: | €. | 000,00 |
| • riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione: | €. | 000,00 |
| • riduzione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | €. | 000,00 |
| • Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € | <u>24.000,00</u> |

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo), come visti e piaciuti, rimossa ogni eccezione, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute negli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti.

E pertanto con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, per la quota di piena proprietà, viene determinato in:

€ 24.000,00
(ventiquattromila/00)

QUESITO 10: descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, quest'ultime in formato .jpg;

Le principali finiture dell'unità abitativa possono così descriversi:

- la porta finestra di ingresso del locale è in legno e vetro, di discreta fattura; discreto stato di conservazione;
- la porta di ingresso dalle scale comuni è in legno blindata di buona fattura; buono stato di conservazione;
- il pavimento del locale commerciale è realizzato con piastrelle di ceramica gres di discreta



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*

fattura; discreto stato di conservazione;

- le pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in discreto stato di manutenzione;
- l'altezza media dei locali è di circa 3,95 mt per il locale fronte strada e di circa mt 3,80 per il locale verso cortile;

L'immobile è asservito dei seguenti impianti tecnici:

- Impianto elettrico: realizzato sotto-traccia apparentemente funzionante;
- Impianto idrico: realizzato sotto traccia, apparentemente funzionante;
- Impianto di riscaldamento: centralizzato con radiatori a circolazione d'acqua, presumibilmente funzionante;
- Impianto di acs: n.p.;
- Impianto TV: n.p.;
- Impianto citofonico: n.p.;
- impianto telefonico: n.p.

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*DM 37/08 del 22 gennaio 2008 ex legge n. 46/90*). I rilievi metrici effettuati all'interno dei locali corrispondono a quanto indicato sulla planimetria catastale e la superficie totale⁷ dell'unità immobiliare è pari a circa **24,00 mq**. Lo stabile, nel suo complesso si presenta in discreto stato manutentivo compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia. **(vedasi allegata documentazione fotografica)**.

⁷ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733.2011, che sostituisce la UNI 10750.2005 "Servizi-Agenzie Immobiliari- Requisiti del servizio", che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita " per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali ; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze,

balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

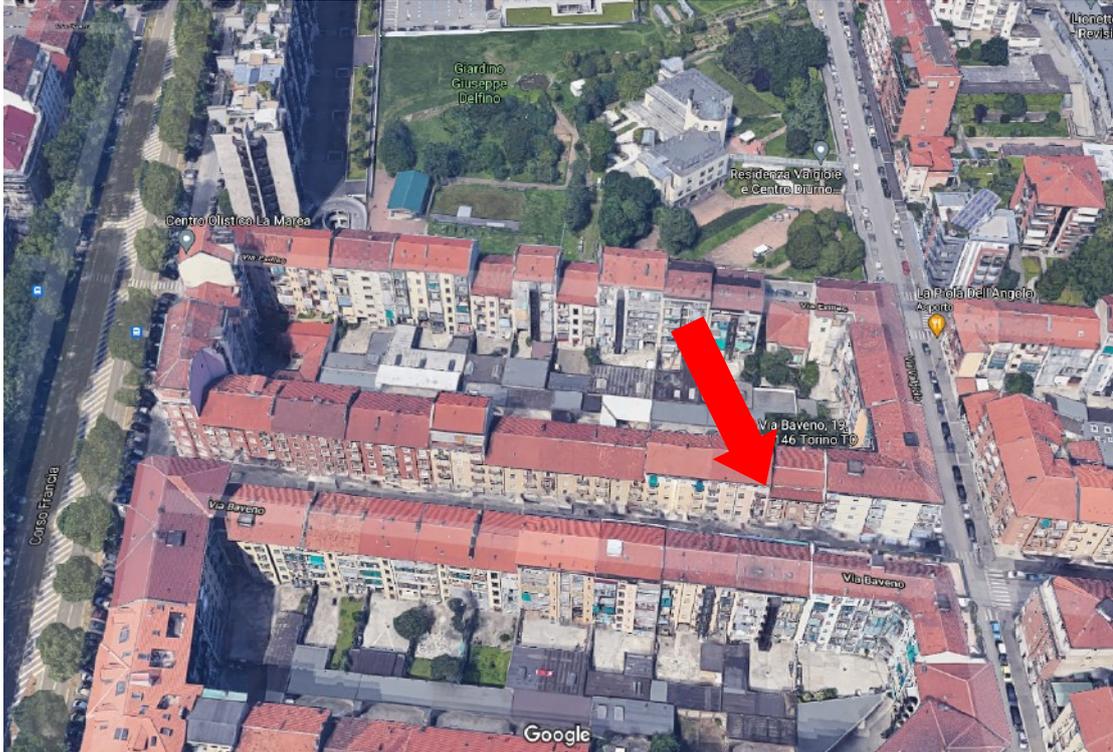
- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 60% delle verande [...] "

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria".





Ubicazione immobile di Via Baveno 19 a Torino (fonte: vista aerea google earth)



Immobilie di Via Baveno 19 a Torino con indicazione ubicazione locale



Studio Tecnico Buonaguro

*perito Pasquale Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico*



porte di accesso locale lato strada



porta di accesso locale dalla scala comune



interno locale



interno locale



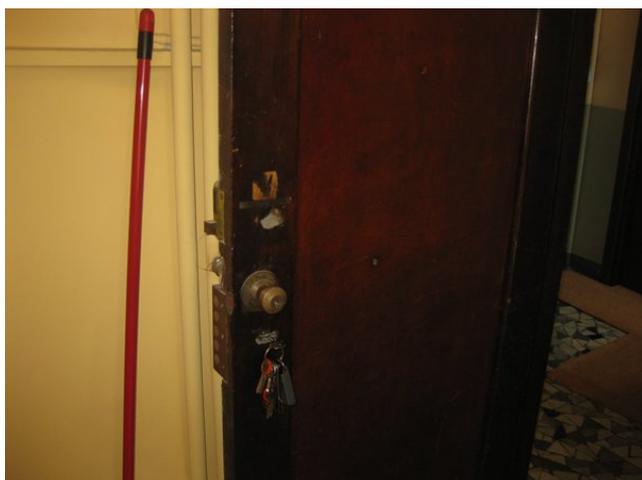
interno locale



pavimentazione locale

**contro
R.G.E. n° 459/21**





porta di accesso locale verso cortile



interno locale



interno locale



pavimentazione locale



10.1 PLANIMETRIA CATASTALE

5137
MODULARIO
F. Cat. S.T. - N. 681

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

162 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1954, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Torino Via Baveno n° 19

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tecnico Erariale di Torino

(*) Tecnico Erariale e del Catasto

P° TERRA
h = 3,25

Cortile
Durando Albino
Androne Carraro
Via Baveno

P°° INTERRATO

Cortile
Durando Albino
Tondino
Via Baveno

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal Geometra _____

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Torino

DATA 14/04/1954

Firma: Pasquale Buonaguro

DATA Ch-S-95h
PROT. N° 13/90h

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/08/2021 - Comune di TORINO (I.2.19) - < Foglio: 1171 - Particella: 494 - Subalterno: 3 >
VIA BAVENO n. 19 piano: T;

tima planimetria in atti

ta presentazione: 24/04/1954 - Data: 17/08/2021 - n. T85536 - Richiedente: BNGPQL52B19F924E
tale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Il sottoscritto C.T.U. ritiene con la presente Relazione, che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento. Si è provveduto alla composizione della presente relazione di stima con relativi allegati in formato PDF e relazione di stima senza nominativi, per l'Ill. Sig. G.E., il tutto inviato con busta al PCT e inviato copia all'esecutato ed al creditore procedente.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 20 settembre 2021

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

perito

Pasquale Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie illustrative;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Visura ipotecaria;
- 5) Atto di provenienza;
- 6) Regolamento di condominio;
- 7) Spese condominiali;
- 8) Documentazione edilizia.

