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

Via Grassi n. 9 - 10138 TORINO
☎ 0123/53750
Fax 0123/53750
domenicovallino@gmail.com
domenico.vallino@geopec.it
C.F. VLLDNC65D11L219M

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Jolanda NOLI

Procedimento Esecutivo R.G. n° **332/2023**

Creditore procedente:

(Avv. Vanni Marco RIBECHI – Via Olmetto 3 – 20123 Milano)

Debitori eseguiti :

CURATORE: Avv. Francesco ZAGARESE – C.so Lecce 32 – 10143 Torino

Data nomina:12/01/2024
Giuramento: 13/01/2024
Udienza di rinvio : 14/06/2024

Appartamento con soffitta in
Torino Via Publio Elvio Pertinace n.49 – Piano Quarto

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Sommario

1.	Sommario	2
2.	QUADRO RIASSUNTIVO	3
3.	PREMESSA.....	4
4.	OGGETTO.....	4
5.	QUESITO	4
6.	TRATTAZIONI PRELIMINARI	6
7.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	6
8.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	9
9.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	10
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	10
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	11
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	11
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	11
10.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	12
a.	Spese condominiali.....	12
b.	Procedimenti giudiziari.....	12
11.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	12
Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.	12	
Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.	13	
12.	REGOLARITA' EDILIZIA	13
Licenze edilizie, abitabilità	13	
Regolarità edilizia	14	
13.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14
14.	VALORE IMMOBILI.....	14
c.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.	14
15.	DESCRIZIONE IMMOBILI	16
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	22



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino1 – nota del 12/05/2023 nn.20194/15604
-------------------------------	--

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Via Publio Elvio Pertinace n.49
Destinazione	Appartamento al Piano Quarto con soffitta
Dati Catastali	Foglio 1428 n. 71 subb.27 et 28 (già sub.21)

VALORE DI MERCATO	€ 55.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 55.000,00

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.

Si sono rilevate modifiche interne assentite presso il Comune ma non registrate al Catasto; il sottoscritto ha pertanto provveduto alla redazione e deposito di nuova planimetria mediante procedura DocFa.

3. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n° 6226, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n° 2302 (ambito civile) e n°102 (ambito penale), fu nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Jolanda NOLI in data 12/01/2024; in data 13/01/2024 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° 332/2023, ha origine da pignoramento immobiliare del 19/04/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 12/05/2023 ai numeri 20194/15604, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano quarto (con soffitta pertinenziale) dello stabile in Torino Via Publio Elvio Pertinace n. 49 censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1428 particella 71 subalterni 27 et 28 (già sub.21).

5. QUESITO

Con Ordinanza del 12/01/2024, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Jolanda NOLI, affidò al sottoscritto l'incarico di rispondere con relazione al seguente quesito:

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

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

- C. Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co.1 n.3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- D. Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- E. Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- F. Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*
- G. Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- H. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n.6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;*
- I. Dica se gli immobili siano dotati dell' Attestato di Prestazione Energetica;*
- J. Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.*
- K. Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*

6. TRATTAZIONI PRELIMINARI

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

- Istanza presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino di dichiarazione attestante l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari a carico dell'esecutato.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.
- Sopralluogo presso l'immobile staggito in Torino Via Pertinace n. 49, con il custode nominato Avv. Giordana Scarpa ed il Curatore Avv. Francesco Zagarese.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino per il reperimento e la consultazione dei titoli edilizi.
- Reperimento dati e notizie condominiali presso l'Amministratore del compendio.
- Elaborazione e deposito di nuove planimetrie catastali mediante procedura DocFa.

7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

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

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un appartamento con soffitta in Torino Via Pertinace n.49, così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato ed un piano soffitte sito in Torino Via Publio Elvio Pertinace n.49, con accesso dal pianerottolo del piano:

- ***Al Piano Quarto (quinto fuori terra), appartamento contraddistinto con le sigle "56-D et 57-D" nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno oltre a balcone; alle coerenze: aria su cortile, vano scala, alloggio 55-C et 54-C,.***
- ***Al Piano soffitte, un vano ad uso soffitta (n.62), alle coerenze di corridoio comune, soffitta n. 61, proprietà di terzi, aria su cortile e soffitta n.63.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1428, particella 71, subalterni:

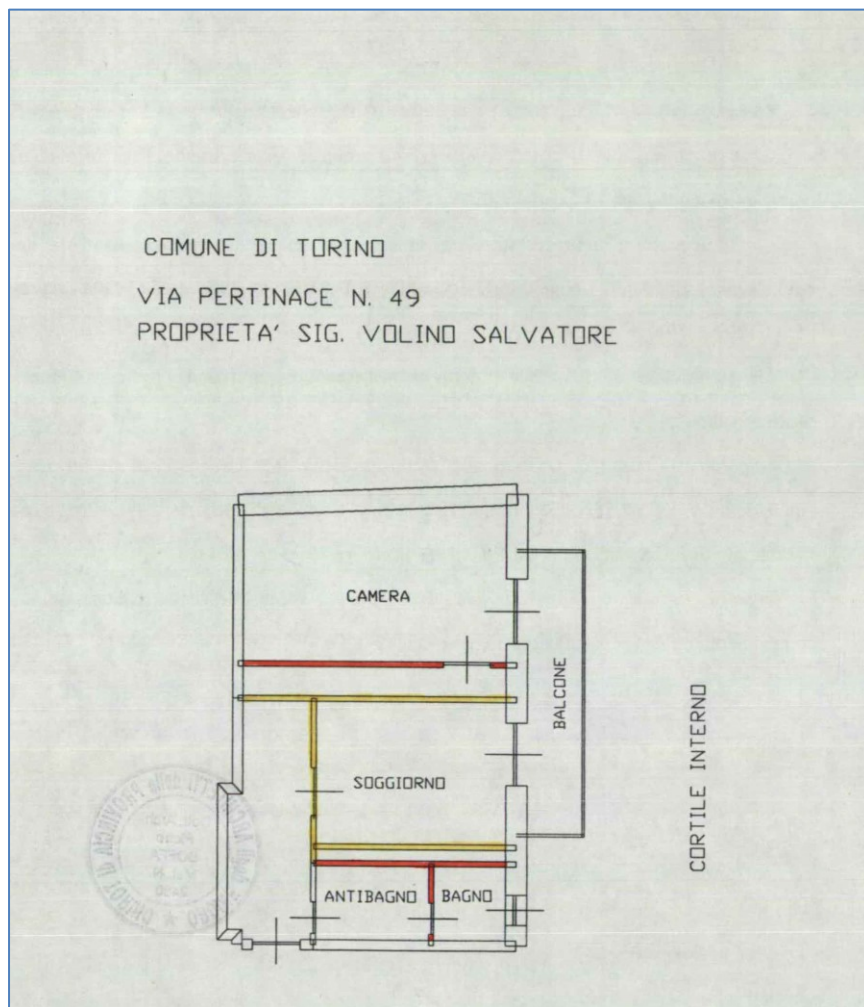
- **27, Piano 4, Categoria A/3, classe 3, vani 3, R.C. € 472,56. (l'appartamento).**
- **28, Piano 5, Categoria C/2, classe 1, mq 22, R.C. € 45,45. (la soffitta).**

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

Gli attuali identificativi catastali derivano da variazione operata dal sottoscritto (per migliore identificazione dell'immobile); precedentemente detta variazione, l'immobile era censito al Foglio 1428 particella n. 71 sub. 21.

in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che, a seguito di variazione catastale operata dal sottoscritto per "migliore identificazione dell'immobile", la planimetria catastale attualmente in atti, **rappresenta correttamente l'immobile in oggetto.**

Planimetria licenziata



8. OCCUPAZIONE IMMOBILI

*“...Accerti lo stato di occupazione dei beni ai sensi del n.3 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.,
indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito....”.*

L’immobile é libero, essendo l’attuale proprietario, deceduto.

9. FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI

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

a. formalità (iscrizioni e trascrizioni)

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

- ✓ **Formalità n. 4371 gen. / 619 part. del 04/02/2010**
 - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
 - Titolo: Atto Notaio Giuseppe Volpe del 29/01/2010 repertorio n. 105587/39448.
 - Importo Capitale: € 72.800,00;
 - Importo Totale: € 109.200,00;
 - Durata: anni 35;
 - Favore: .
 - Contro: soggetto esecutato, Sig.
per la piena proprietà.
 - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Pertinace n. 49, censito a C.F. Foglio 95 n. 166 sub.21 (ora Foglio 1428, n. 71, subb. 27 et 28, già sub. 21) , per l'intero.

- ✓ **Formalità n. 20194 gen. / 15604 part. del 12/05/2023**
 - Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
 - Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 19/04/2023 rep. 8587/2023.
 - Favore: .
 - Contro: soggetto esecutato,
per la piena proprietà.

- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Pertinace n. 49, censito a C.F. Foglio 1428, n. 71, sub. 21 (ora subb.27 et 28), per l'intero.

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

Il costo presunto delle cancellazioni è:

Pignoramento

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

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

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

Ipoteca volontaria

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

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

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

b. Diritti reali, vincoli e oneri

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

c. Limitazioni e vincoli edilizi

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

a. Limitazioni del regolamento condominiale

L'unità immobiliare in oggetto è parte del condominio amministrato dallo " **Studio PANIZZA** di Corso Agnelli n. 20" e soggetto alle disposizioni di cui al regolamento condominiale depositato con atto Notaio Tommaso Prever del 18/03/1952 registrato a Torino il 26/03/1952 al n. 13921. Non risultano trascritte particolari disposizioni condominiali che ne possano limitare la normale trasferibilità.

10.SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

a. Spese condominiali.

Il sottoscritto ha richiesto all’ amministrazione dello stabile informazioni circa la situazione contabile dell’alloggio staggito.

L’Amministrazione ha inviato due note via mail, dalle quali si evince la seguente situazione debitoria della proprietà staggita:

- € 5.048,90 quali spese per l’esercizio 2023, di cui € 4.749,40 di spese arretrate.
- € 288,60 per spese di riscaldamento 2022/2023.

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.

11.PROPRIETA’ IMMOBILE

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

Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che, alla data del 12/05/2023 (data di trascrizione del pignoramento), l’immobile in Torino, Via Publio Elvio Pertinace n.49, era, in piena proprietà al Signor

; il Tribunale di Torino

ha pertanto dichiarato l’eredità giacente (RG 22457/2018) nominando quale Curatore l’ Avv. Francesco Zagarese.

Al soggetto esecutato, la proprietà dell’immobile in oggetto pervenne in forza dell’atto di compravendita rogito Notaio Giuseppe Volpe del 29/01/2010, repertorio 105586/39447,

registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 04/02/2010 ai nn. 4370/3091.

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

Al Sig. _____, l'immobile pervenne in forza di atto di compravendita Notaio Giuseppe Volpe del 05/06/2000, repertorio 69304, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 09/06/2000 ai nn. 20857/12377, acquistandolo dal Sig. _____.

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

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

Atto di compravendita rogito Notaio Silvana Castiglione del 07/03/1995, repertorio 37260/12751, registrato a Torino il 27/03/1995 al n. 8948 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 22/03/1995 ai nn. 4689/7147.

Con il suddetto atto il Signor _____ acquistò la piena proprietà dell'immobile in oggetto dai Signori _____.

12.REGOLARITA' EDILIZIA

"...Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n.6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7"

Licenze edilizie, abitabilità

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

Si sono rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 457 del 18/09/1952.

- Licenza edilizia n. 2730 del 27/08/1958 per variante.
- Abitabilità n. 1039 del 07/12/1965.
- Abitabilità n. 977 del 06/12/1965.
- Denuncia di opere interne ex art. 26 L.47/85 del 23/03/1995 prot. 1995-9-1995.

Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico. Si è tuttavia riscontrata la mancata regolarizzazione della planimetria catastale in esito alle modifiche interne del 1995 sopra citate. Si è quindi proceduto alla redazione di nuova planimetria aggiornata ed al deposito della stessa presso il Catasto fabbricati di Torino mediante procedura DocFa. In ultimo si segnala che l'antibagno non risulta delimitato da serramento (come da titolo edilizio); l'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere alla installazione di serramento che definisca il locale antibagno.

13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

14. VALORE IMMOBILI

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

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 (2° semestre 2023)	€ 1.150,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.650,00
ricerche di mercato (medio)	€ 1.580,00

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 su valori inferiori ai medi 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	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano quarto	0,75
VETUSTÀ	0,88
Coefficiente globale	0,61

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	43,40	100%	43,40
muri pertinenti	8,50	100%	8,50
balcone	6,30	30%	1,89
soffitta	22,00	25%	5,50
Superficie commerciale totale, m²			59,29

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 59,29;

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

Mq 59,29 x 1.520,00 x 0,61 = € 54.973,68 approssimato in € 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00).

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

15.DESCRIZIONE IMMOBILI

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

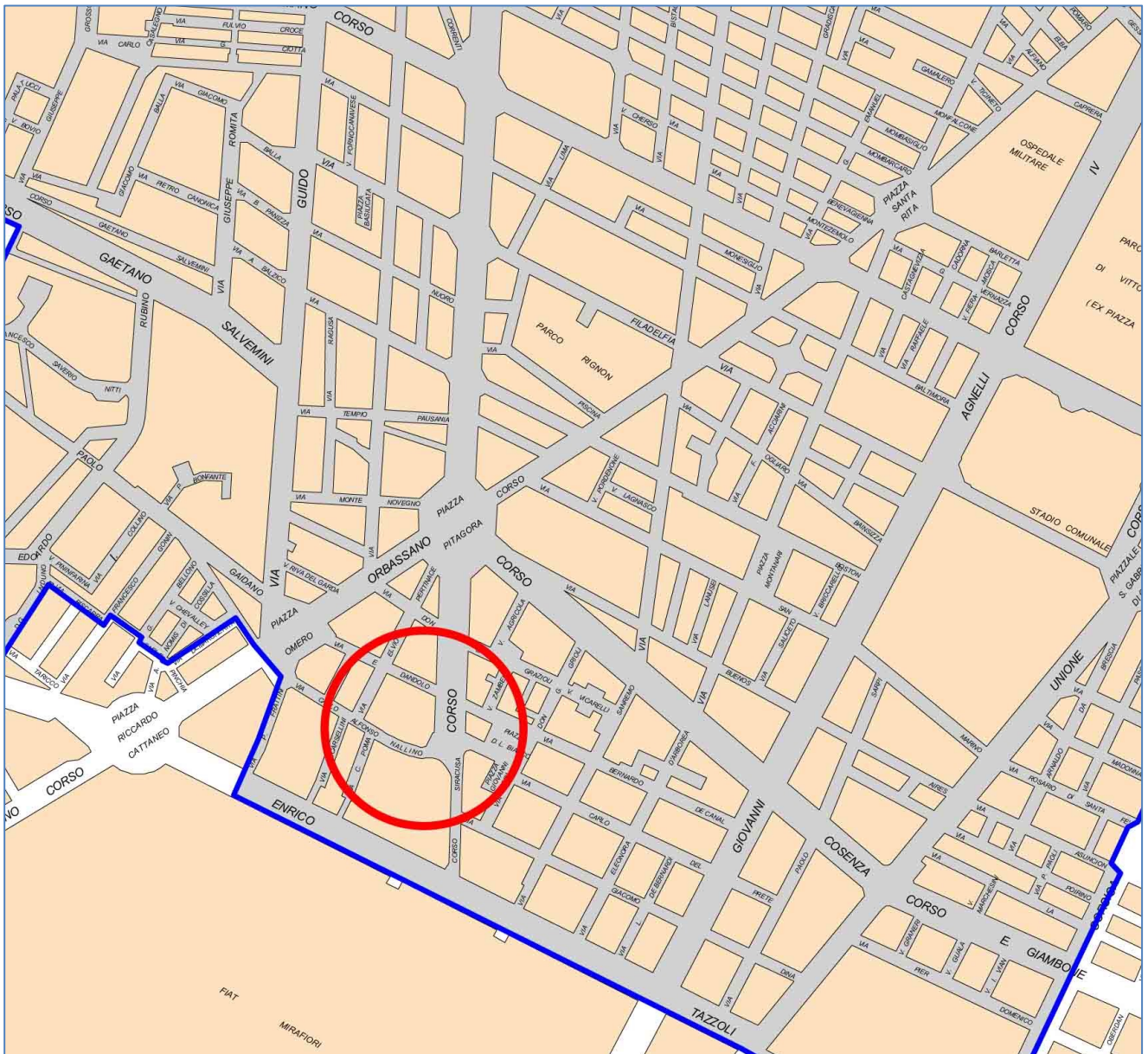
Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, una unità abitativa sita in Comune di Torino Via Pertinace n.49, ricadente nel quartiere c.d. **“S. Rita - Mirafiori”** (in alcune delimitazioni cartografiche sul confine con la zona “Lingotto”), quartiere della zona sud della città che fa parte della II^ Circoscrizione di Torino.

È delimitato a nord da corso Rosselli, a ovest da corso Siracusa, a est da corso Unione Sovietica, a sud da corso Cosenza.

È una zona storica sviluppatasi principalmente negli anni '70 con il grande afflusso di immigrazione meridionale in cerca di lavoro nella fabbrica di automobili cittadina (FIAT).

A Santa Rita sono situati lo Stadio Grande Torino (ex Stadio Comunale) ed il Palasport Olimpico o Pala-Isozaki. A questi si aggiungono 2 parchi, il Rignon e Piazza d'Armi situato nei pressi dello stadio. Zona prevalentemente residenziale che registra un vivace mercato immobiliare con prezzi unitari medio-alti, dovuti essenzialmente alla relativa vicinanza al centro cittadino, alla buona dotazione di infrastrutture e mezzi di collegamento, ed alla presenza di numerose attività commerciali.

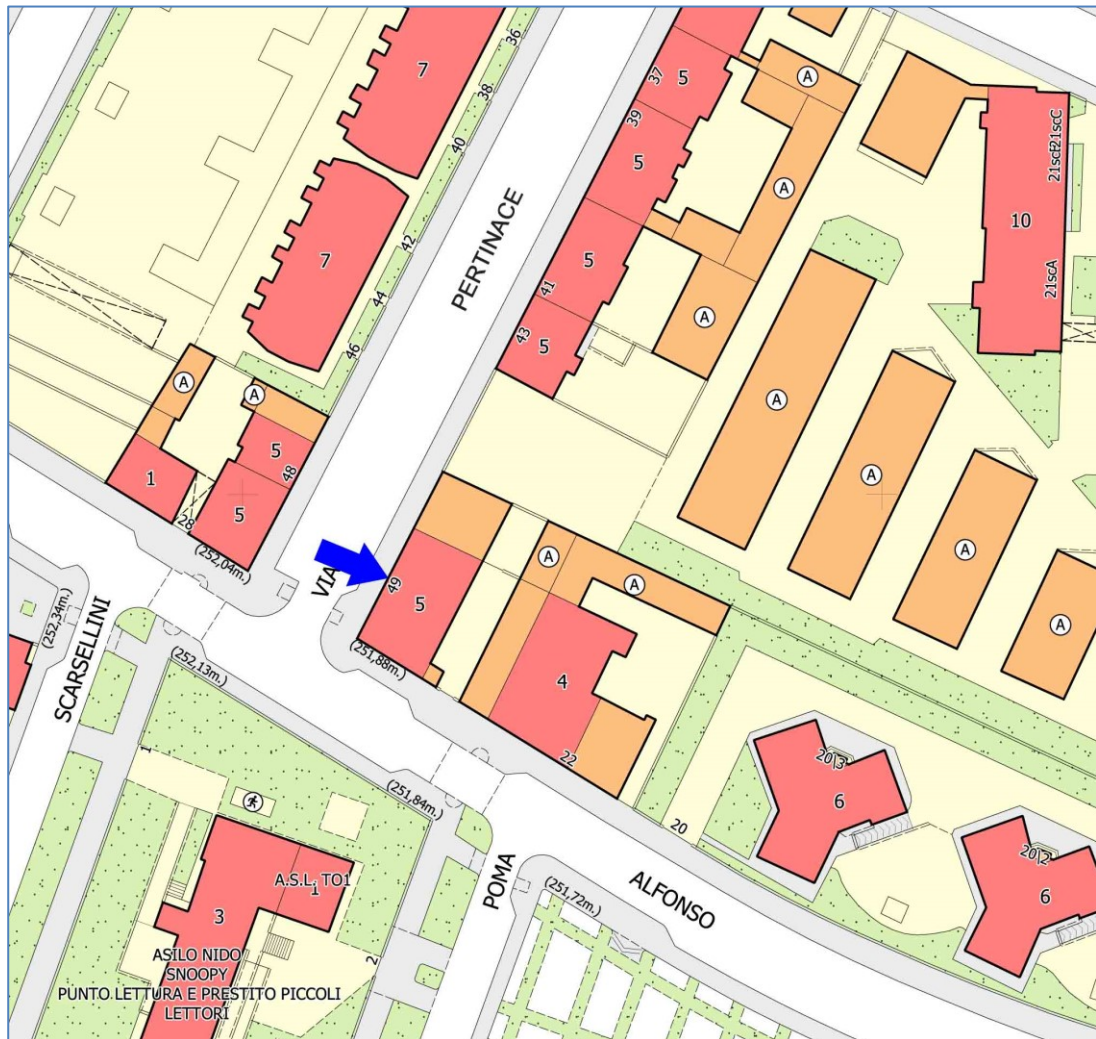
L'edificio di cui l'appartamento in oggetto è parte, è posto in fregio alla Pertinace all'angolo con Via Nallino.



Lo stabile di Via Monte Pertinace n.49, è costituito da corpo di fabbrica rettangolare elevato a cinque piani fuori terra organizzato in unica scala.

Le due facciate principali (angolo Ovest e Sud) facciate principali sono orientate verso le pubbliche Vie (Via Pertinace e Via Nallino).

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



Il fabbricato fu edificato negli anni '50/60. 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 semplicemente intonacate; le aperture risultano distribuite in scansione regolare lungo la facciata ed egualmente ripetute su tutti i piani; i balconi, in aggetto rispetto ai fili di costruzione ed in egual posizione ad ogni piano, sono costituiti da soletta in muratura e delimitati da parapetti metallici. L'androne di ingresso (pedonale) è pavimentato in piastrelle ed immette alle scale condominiali (in lastre di marmo); 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 Quarto (quinto fuori terra), con accesso dal pianerottolo condominiale.

Dispone di unica aria orientata ad Est (verso cortile) ed è composta di due vani principali (cucina e camera da letto) e servizio igienico oltre a balcone verso cortile. E' pertinenza dell'appartamento, una soffitta al Piano Quinto (soprastante a quello dell'alloggio).

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 centralizzato a circolazione d'acqua (termosifoni con valvole).
- Infissi esterni di legno con vetro semplice; serramenti interni di tipo tamburato.
- Il servizio igienico risulta attrezzato con lavabo, tazza w.c., bidet, vasca ed attacco lavatrice; 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).





E così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato ed un piano soffitte sito in Torino Via Publio Elvio Pertinace n.49, con accesso dal pianerottolo del piano:

- ***Al Piano Quarto (quinto fuori terra), appartamento contraddistinto con le sigle "56-D et 57-D" nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio di cui infra, composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno oltre a balcone; alle coerenze: aria su cortile, vano scala, alloggio 55-C et 54-C.***
- ***Al Piano soffitte, un vano ad uso soffitta (n.62), alle coerenze di corridoio comune, soffitta n. 61, proprietà di terzi, aria su cortile e soffitta n.63.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1428, particella 71, subalterni:

- ***27, Piano 4, Categoria A/3, classe 3, vani 3, R.C. € 472,56. (l'appartamento).***
- ***28, Piano 5, Categoria C/2, classe 1, mq 22, R.C. € 45,45. (la soffitta).***

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, 22 maggio 2024

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali;
- Copia DocFa e relativa ricevuta di presentazione;
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- Copia dichiarazione Ufficio Ruolo Generale;
- Note contabili amministrazione;
- 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.