

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Marta BARSOTTI

Procedimento Esecutivo R.G. n° **624/2023**

Creditore procedente:

(Avv. Luigi Gian Paolo CASU – Via Papacino n.2 – 10121 Torino)

Debitrice eseguita :

Data nomina: 09/04/2024
Giuramento: 12/04/2024
Udienza di rinvio : 04/10/2024

Appartamento con cantina in
Torino Via B. Luini n.126 – 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	5
7.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	6
8.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	8
9.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	8
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	8
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	10
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	10
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	10
10.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	10
a.	Spese condominiali.....	10
b.	Procedimenti giudiziari.....	10
11.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	11
b.	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.	11
c.	Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio. 12	
12.	REGOLARITA' EDILIZIA	13
b.	Licenze edilizie, abitabilità.....	13
c.	Regolarità edilizia.....	13
13.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	13
14.	VALORE IMMOBILI.....	14
a.	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 21/12/2023 n.ri 53367/41416
-------------------------------	--

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Via Bernardino Luini n.126
Destinazione	Appartamento al Piano Primo con cantina
Dati Catastali	Foglio 1110 n. 323 sub.8

VALORE DI MERCATO	€ 74.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 74.000,00 - € 2.000,00 = € 72.000,00

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 occupato dalla pignorata; è stato necessario l'accesso forzoso

NOTE DEL C.T.U.

Si rileva l'assenza di anti-bagno;

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° 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 Marta Barsotti in data 09/04/2024; in data 12/04/2024 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° 624/2023, , ha origine da pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 21/12/2023 ai numeri 53367/41416, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano primo (con cantina pertinenziale) dello stabile in Torino Via Bernardino Luini n. 126 censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1110 particella 323 subalterno 8.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 09/04/2024, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Marta BARSOTTI, 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 Luini n.126.
- 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.

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 cantina in Torino Via Val della Torre n. 64, così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato sito in Torino Via Bernardino Luini n.126, con accesso dal pianerottolo del piano:

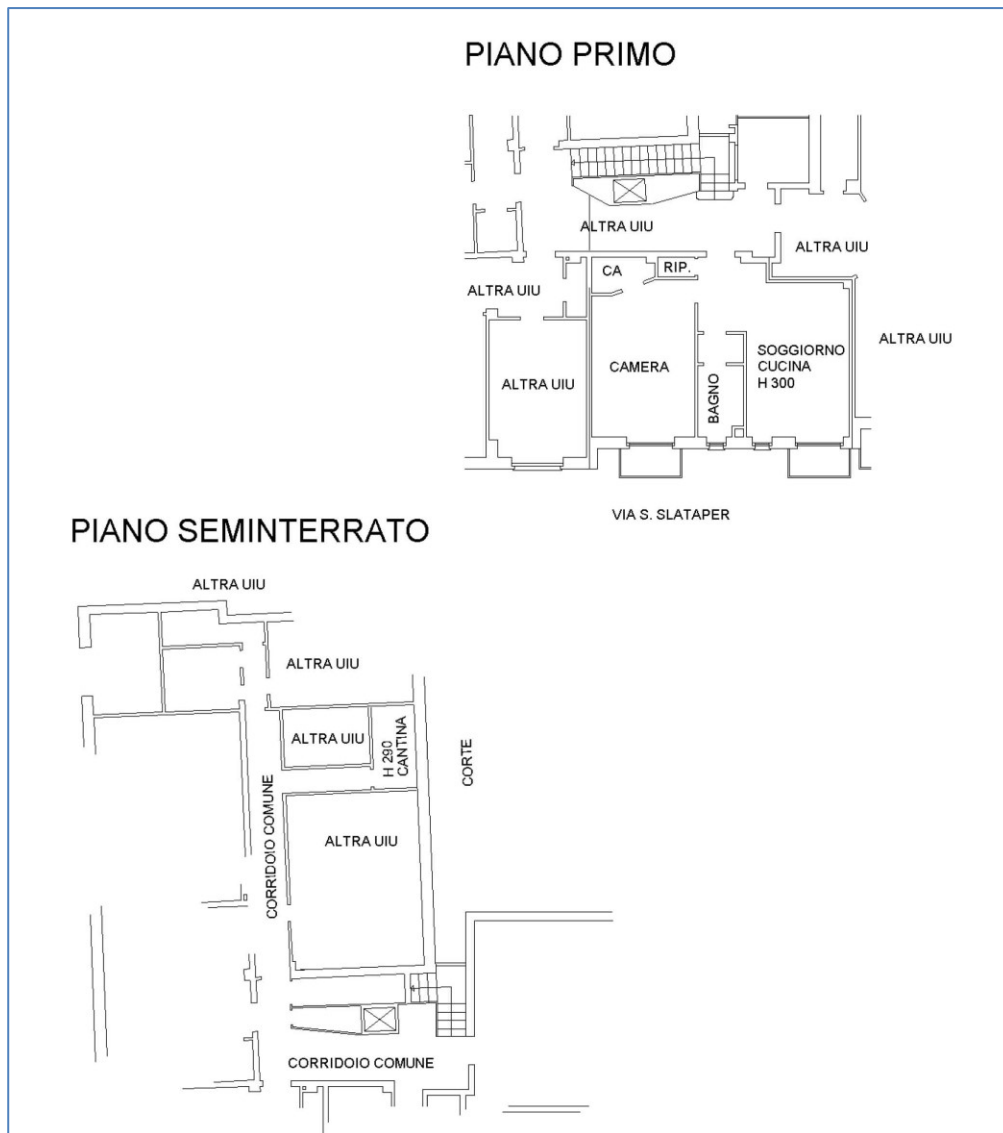
- ***Al Piano Primo (secondo fuori terra), appartamento composto di soggiorno/cucina, camera da letto con cabina armadi, ripostiglio e bagno, oltre a due balconi; alle coerenze: aria su Via Slataper, altro alloggio del piano, pianerottolo ed altro alloggio del piano.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina, alle coerenze di corridoio comune, altra cantina, sottosuolo del cortile ed altra cantina.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1110, particella 323, subalterno 8, Piano S1-1, Categoria A/3, classe 5, vani 3,5, R.C. € 750,15.

L'unità immobiliare sudescritta risulta esattamente intestata al soggetto esecutato

Gli attuali identificativi catastali derivano da variazione del 29/01/2014 (per bonifica identificativo catastale); precedentemente detta variazione, l'immobile era censito al Foglio 55 particella n. 810 sub. 8.

in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che la planimetria catastale attualmente in atti, **NON rappresenta correttamente l'immobile in oggetto, in quanto non presente l'antibagno** (delimitazione interna al bagno non esistente); si rilevano inoltre alcune difformità metriche sulle larghezze della camera e del soggiorno, nonostante la corrispondenza della larghezza totale dell'appartamento; tali incongruenze non incidono sulla consistenza catastale.



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....”.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 26/06/2024, l’immobile risultava privo di arredi, completamente vuoto. Stante l’assenza dell’esecutato e/o di incaricati, era necessario l’accesso forzoso, compiuto unitamente al custode I.V.G.

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. 5676 gen. / 915 part. del 15/02/2010**
 - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
 - Titolo: Atto Notaio Mario Enrico Rossi del 11/02/2010 repertorio n. 36580/6308.
 - Importo Capitale: € 180.000,00;
 - Importo Totale: € 360.000,00;
 - Durata: anni 15;
 - Favore: _____ .
 - Contro: _____ , per la piena proprietà.
 - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Bernardino Luini n. 126, censito a C.F. Foglio 55 n. 810 sub.8 (ora Foglio 1110 n. 323 sub. 8), per l’intero.

✓ **Formalità n. 40621 gen. / 31564 part. del 03/10/2023**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 06/07/2023 rep. 15066/2023.
- Favore: .
- Contro: , per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Val della Torre n. 64, censito a C.F. Foglio 1110 n. 323 sub. 8 (già Foglio 55 n. 810 sub.8), per l'intero.

✓ **Formalità n. 53367 gen. / 41416 part. del 21/12/2023**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 06/07/2023 rep. 15066/2023.
- Favore: .
- Contro: , per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Val della Torre n. 64, censito a C.F. Foglio 1110 n. 323 sub. 8 (già Foglio 55 n. 810 sub.8), 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 2 = Euro 400,00
Imposta di bollo = Euro 59,00 x 2 = Euro 118,00
Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 2 = Euro 70,00

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 € **682,00** 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 " **Geom. Filippo Fitti** di Via Foligno n. 104/A". 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 e sollecitato l'invio di note contabili (arretrati e spese ordinarie di gestione) all'amministrazione dello stabile.

Alla data odierna nessuna comunicazione è pervenuta.

b. Procedimenti giudiziari.

Le ricerche compiute presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari che coinvolgono gli esecutati, 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.....”

b. Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che, alla data del 21/11/2022 (data di trascrizione del primo pignoramento), l'immobile in Torino, Via Val della Torre n.64, era, in piena ed esclusiva proprietà, alla Società

- Al soggetto esecutato, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di cessioni quote e modifica ragione sociale rogito Notaio Carmelo Ceraolo del 11/05/2021, repertorio 208781/34669, debitamente registrato. In forza di detto atto la Società
venne modificata nell' attuale

- Alla _____, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di cessioni quote e modifica ragione sociale rogito Notaio Carmelo Ceraolo del 01/07/2013, repertorio 200794/30438, debitamente registrato. In forza di detto atto la Società
venne modificata in _____

- Alla _____, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di fusione per incorporazione della _____
; atto rogito Notaio Carmelo Ceraolo del 29/12/2008, repertorio 194160/27147, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino1 in data 30/12/2008 nn. 54527/35834, seguito da atto di rettifica dei dati catastali (sub. 8 invece di sub.9) rogito Notaio Mario Enrico Rossi del 11/02/2010, repertorio 36580/6308, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino1 in data 15/02/2010 nn. 5675/3920.

- Alla _____ la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne dalla Sig.ra _____ in forza di atto di compravendita rogito Notaio Mario Enrico Rossi del 30/03/2006, repertorio 29411/3191,

debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino1 in data 31/03/2006 nn. 15934/9771, seguito da atto di rettifica dei dati catastali (sub. 8 invece di sub.9) rogito Notaio Mario Enrico Rossi del 11/02/2010, repertorio 36580/6308, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino1 in data 15/02/2010 nn. 5674/3919.

c. 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 Turbil del 19/11/1959, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 28/11/1959 nn. 32484/26360.
In virtù di detto atto la Signora _____ acquistava 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”

b. Licenze edilizie, abitabilità

Le ricerche condotte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Torino, hanno evidenziato che l’edificio di Via Bernardino Luini n. 126 fu edificato in data anteriore il 01/09/1967.

Si sono rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 1740 del 21/11/1957; prot. 1957-1-10267 per casa a 6/7 piani f.t.
- Licenza edilizia n. 50 del 27/01/1959; prot. n. 1958-1-100121;
- Abitabilità n. 196 del 10/04/1959; prot. n. 1959-2-200006;
- CILA del 19/03/2012 prot. 2012-20-4740 per parziale riambientazione interna con demolizione/costruzione di nuovi tramezzi.

c. Regolarità edilizia

L’unità immobiliare in oggetto non è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico, stante l’assenza del locale “filtro” antibagno. Pertanto, l’aggiudicatario dovrà provvedere all’installazione di serramento interno al bagno, in modo da isolare la tazza w.c. dal resto dell’ambiente. Il costo presunto per la regolarizzazione è stimabile in € 2.000,00.

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.....”

a. 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)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.600,00
ricerche di mercato	€ 1.200,00

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 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 DIFFERENZIAMENTO APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Primo piano	0,98
VETUSTÀ - Ristrutturato 2012	1,00
FINITURA - buona	1,05
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - gres-legno	1,02
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	1,01

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	55,00	100%	55,00
muri pertinenti	5,30	100%	5,30
Balconi	4,40	30%	1,32
cantina	4,30	25%	1,08
Superficie commerciale totale, mq			62,70

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 62,70;

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

Mq 62,70 x 1.170,00 x 1,01 = € 74.092,59 approssimato in € 74.000,00 (Euro settantaquattromila).

Al valore così determinato andranno detratti i costi di regolarizzazione, come stimati in precedenza, di € 2.000,00.

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

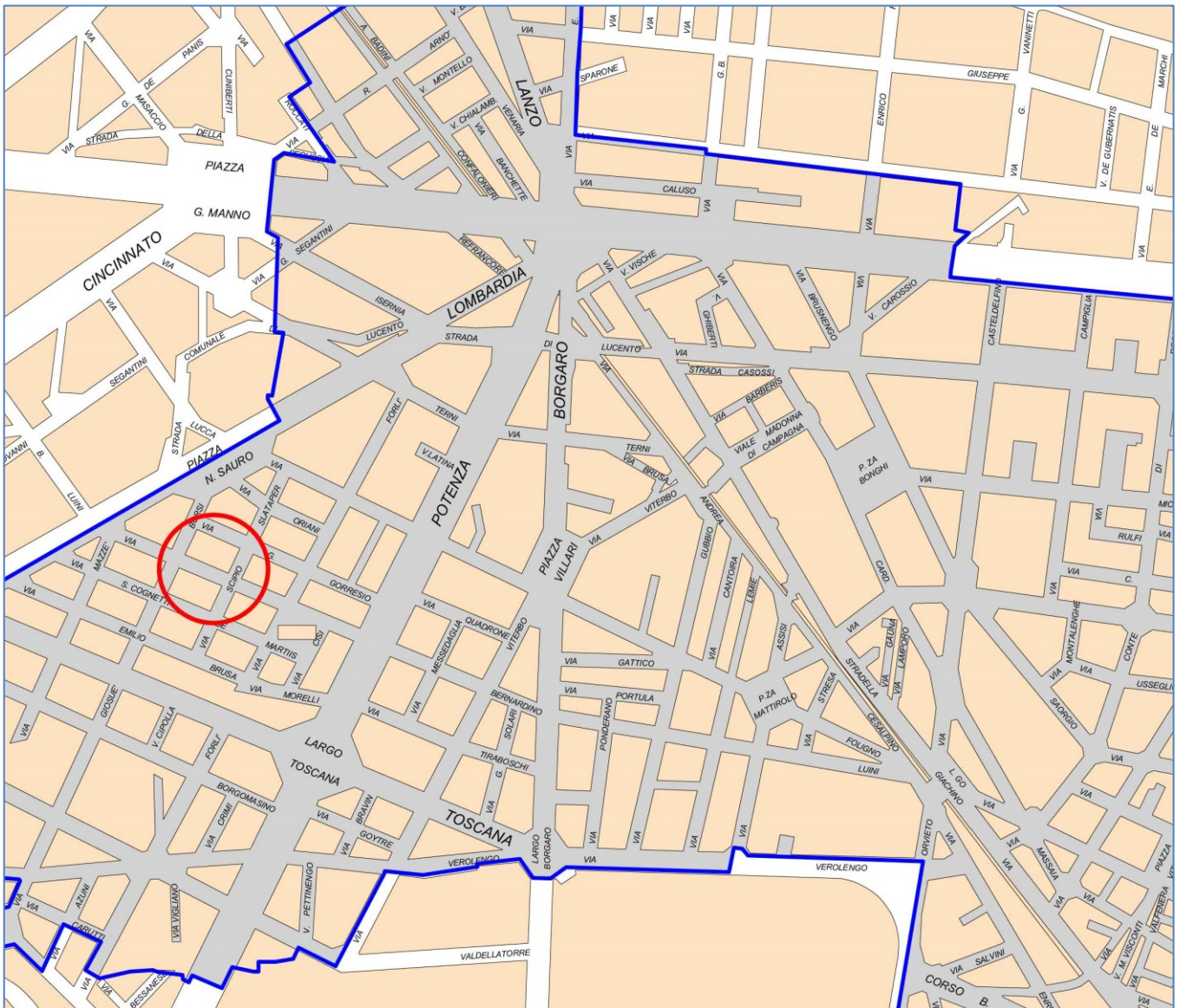
15.DESCRIZIONE IMMOBILI

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

Forma oggetto di esecuzione, una unità abitativa sita in Comune di Torino Via Val della Torre n° 64, ricadente nel quartiere denominato **“Madonna di Campagna”**, in periferia Nord-Ovest di Torino, facente parte della V^a Circoscrizione, insieme ai quartieri **“Vittoria”** e **“Vallette - Lucento”**. Ambito urbano di carattere ambientale e documentario formatosi in seguito a consistenti presenze industriali, molte delle quali in fase di riconversione, con tessuto edilizio eterogeneo per epoca di costruzione e stato di conservazione. La zona corrisponde al più vasto comparto di aree industriali dismesse della Spina Centrale e della città, è servito da importanti direttrici di traffico urbano, delimitato dalla linea ferroviaria ad est ed è attraversato dal fiume Dora. Interessato da importanti progetti che prevedono la sistemazione del Passante ferroviario, la riconfigurazione di alcuni importanti spazi pubblici a contorno di interventi a carattere residenziale, commerciale, terziario e religioso. Le vie principali sono: via Stradella, via Borgaro, via Verolengo, corso Potenza, via Giachino, via Lanzo, piazza Stampalia, corso Lombardia, corso Grosseto, corso Toscana, via Chiesa della Salute.

Quartiere che conta circa 40.000 abitanti ed oggetto di disagio sociale, si trova tuttavia in posizione strategica rispetto alle grandi vie di comunicazione ed ai poli industriali.

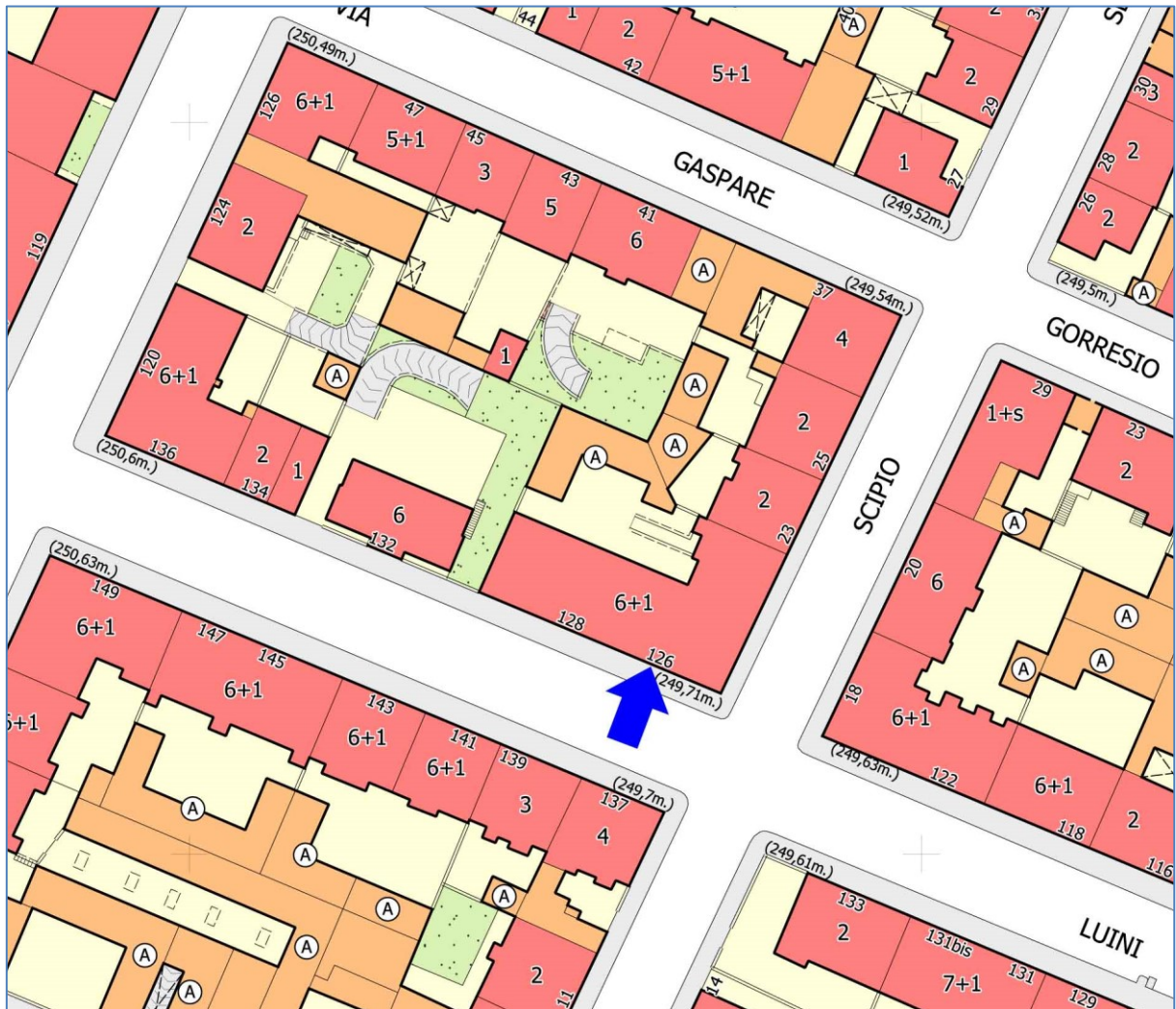
L’ambito immobiliare in oggetto risulta posto all’angolo formato dal Via Bernardino Luini e Via Slataper.



Lo stabile di Via Bernardino Luini n.126-128, è costituito da corpo di fabbrica angolare elevato a sette piani fuori terra con cortile interno ed organizzato in due scale corrispondenti ai due civici.

Le facciate principali sono orientate verso le pubbliche Vie (Via Slataper e Via Luini dalla quale rileva accessi pedonali ai civici 126 et 128).

L' unità in oggetto è posta al piano primo (secondo fuori terra), con accesso dal pianerottolo del vano scale del civico 126.



Il fabbricato fu edificato negli anni '50. Conseguentemente l'edificio rileva tipologie costruttive proprie dell'epoca di costruzione: scheletro portante in c.a., orizzontamenti di tipo misto, copertura a falde inclinate con orditura lignea e soprastanti elementi in laterizio; le facciate sono prevalentemente rivestite in paramano con comparti di intonaco; 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 metallici. L'androne di ingresso (pedonale) è pavimentato in spezzoni di marmo 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 buono stato manutentivo; come precedentemente evidenziato, l'edificio DISPONE di servizio ascensore.

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

Dispone di unica aria orientata ad Est (Via Slataper) ed è composta di due vani principali (cucina/soggiorno e camera da letto con cabina armadi), piccolo ripostiglio e servizio igienico, oltre a due balconi verso Via. E' pertinenza dell'appartamento, una cantina al Piano Interrato.

Le principali finiture dell'unità sono così esonibili:

- Pavimenti: piastrelle di grés ceramicato e parquet laminato (camera da letto).
- 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). L'acqua calda è prodotta da boiler elettrico.
- Infissi esterni di legno con vetro semplice; serramenti interni di tipo tamburato; il portoncino di ingresso non è di tipo blindato.
- Il servizio igienico risulta attrezzato con lavabo, tazza w.c., bidet, casca da bagno; 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 buono stato di conservazione e manutenzione e dipendente da recenti opere di manutenzione straordinaria (2012, pavimenti, impianti, serramenti e decorazioni).





E così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a sette piani fuori terra oltre a piano interrato sito in Torino Via Bernardino Luini n.126, con accesso dal pianerottolo del piano:

- ***Al Piano Primo (secondo fuori terra), appartamento composto di soggiorno/cucina, camera da letto con cabina armadi, ripostiglio e bagno, oltre a due balconi; alle coerenze: aria su Via Slataper, altro alloggio del piano, pianerottolo ed altro alloggio del piano.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina, alle coerenze di corridoio comune, altra cantina, sottosuolo del cortile ed altra cantina.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1110, particella 323, subalterno 8, Piano S1-1, Categoria A/3, classe 5, vani 3,5, R.C. € 750,15.

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, 21 settembre 2024

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali ;
- Planimetria esplicativa;
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- Copia dichiarazione Ufficio Ruolo Generale;
- Titoli edilizi
- Copia convocazioni sopralluogo.
- 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.