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

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Silvia SEMINI

Procedimento Esecutivo R.G. n° **377/2024**

Creditore procedente:

(Avv. Antonella BONATI – Via Brofferio 3 – 10121 Torino)

Debitori eseguiti :

(Avv. Enrico USSEGLIO MIN – C.so Re Umberto 12 – 10121 Torino)

Data nomina:21/06/2024
Giuramento: 22/06/2024
Udienza di rinvio : 16/10/2024

Appartamento con cantina in
Torino Via Cimarosa n.78 (Via Cherubini 76) – 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	16
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	16
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	17
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	17
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	17
12.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	18
a.	Spese condominiali.....	18
b.	Procedimenti giudiziari.....	18
13.	REGOLARITA' EDILIZIA	18
	Licenze edilizie, abitabilità	18
	Regolarità edilizia	19
14.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	19
15.	VALORE IMMOBILI.....	19
c.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.	19
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	21



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino1 – nota del 17/05/2024 nn.20113/15838
-------------------------------	--

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Via Cimarosa n.78
Destinazione	Appartamento al Piano Primo con cantina
Dati Catastali	Foglio 1146 n. 278 sub.29

VALORE DI MERCATO	€ 37.600,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 35.000,00

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 dagli esecutati

NOTE DEL C.T.U.

Si sono rilevate modifiche interne non assentite , e precisamente la costruzione di una partitura interna delimitante il cucinino.
--

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 Silvia SEMINI in data 21/06/2024; in data 22/06/2024 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° 377/2024, ha origine da pignoramento immobiliare del 02/05/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 17/05/2024 ai numeri 20113/15838, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano Primo (con cantina pertinenziale) dello stabile in Torino Via Domenico Cimarosa n. 78 (con accesso dalla Via Cherubini n.76) censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1146 particella 278 subalterno 29.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 21/06/2024, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Silvia Semini, 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. *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;*
- 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 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;*
- 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.*
- K. *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)*

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 Cimarosa 78.
- 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 pertinenziale in Torino Via Domenico Cimarosani.78, così sinteticamente descrivibile:

Nel compendio immobiliare posto fra Piazza Respighi, Via Cherubini e Via Cimarosa composto da due corpi di fabbrica elevati rispettivamente a dieci (quello verso Piazza Respighi) e sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed organizzati in quattro e sei scale, con accesso generale dalla portineria di Via Cherubini n.76:

- ***Al Piano Primo (secondo fuori terra) della scala “B”, appartamento contraddistinto come “Lotto 49”, composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno oltre a balcone; alle coerenze: aria su cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro alloggio della scala B, aria su Piazza Respighi, alloggio della scala C.***
- ***Al Piano interrato, un vano ad uso cantina, alle coerenze di corridoio comune, sottosuolo di Piazza Respighi, ed altre due cantine.***

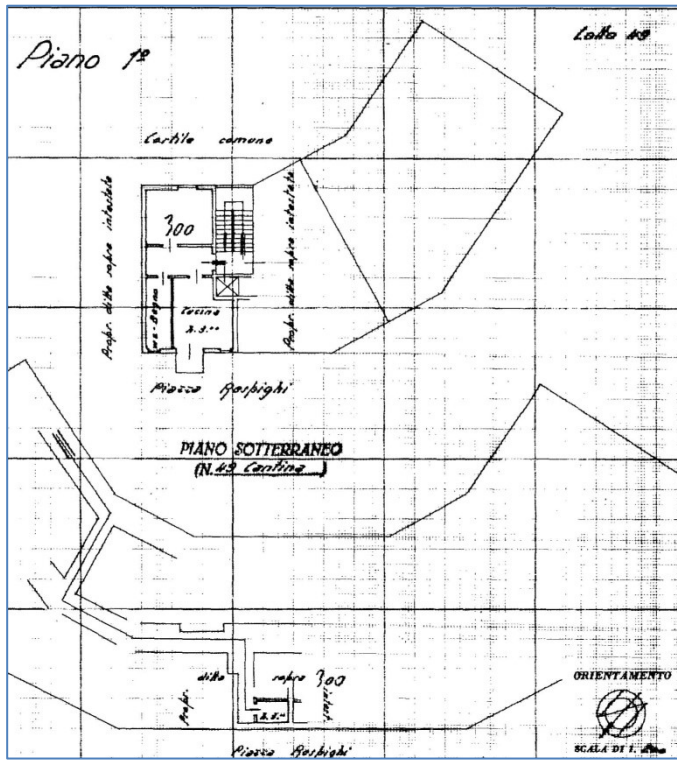
L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1146, particella 278, subalterno 29, Piano S1-1, Categoria A/3, classe 4, vani 3, R.C. € 550,03.

L' unità immobiliare sudescritta risulta esattamente intestata ai soggetti eseguiti:

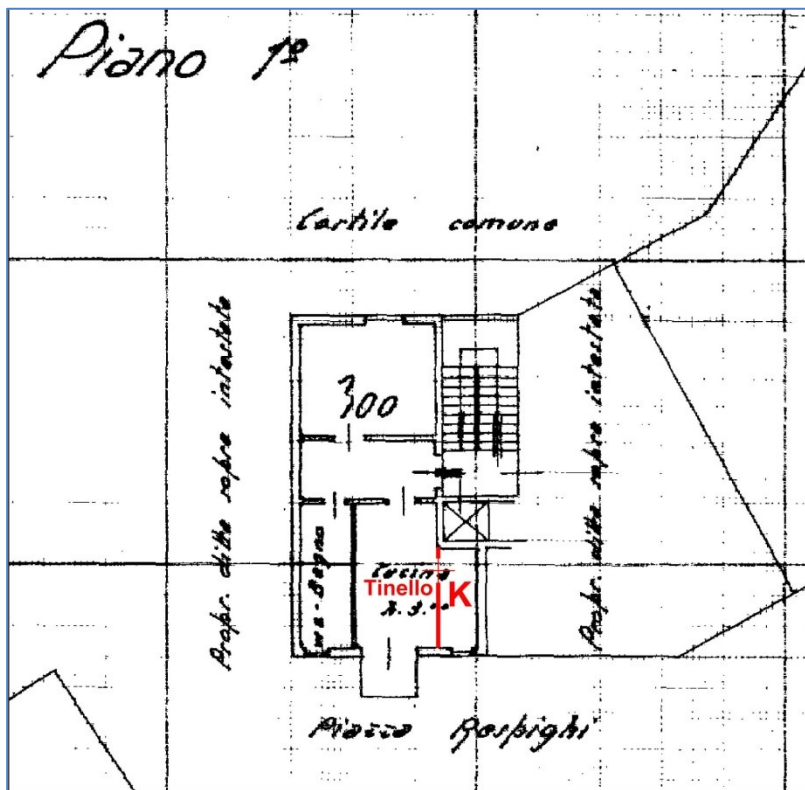
Gli attuali identificativi catastali derivano da variazione operata d' Ufficio in data 28/08/2013 per bonifica di identificativo catastale (per migliore identificazione dell'immobile); precedentemente detta variazione, l'immobile era censito al Foglio 40 particella n. 846 sub. 29.

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**, essendo intervenuta modifica interna non assentita e non registrata al Catasto fabbricati.

Planimetria catastale



Planimetria stato in atto



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 17/05/2024 (data di trascrizione del pignoramento), l'immobile in Torino, Via Cimarosa 78 (Via Cherubini 76), era, in piena proprietà ai Signori:

- ; per le
ragioni di comproprietà pari ad ½
- ;
per le ragioni di comproprietà pari ad ½

Ai soggetti eseguiti, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Benvenuto Gamba del 16/01/2007, repertorio 170296/43371, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 26/01/2007 ai nn. 4482/2679.

Con il suddetto atto i Signori ebbero ad acquistare, in
parti uguali fra loro, la piena proprietà dell'immobile in oggetto dalla Signora

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

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

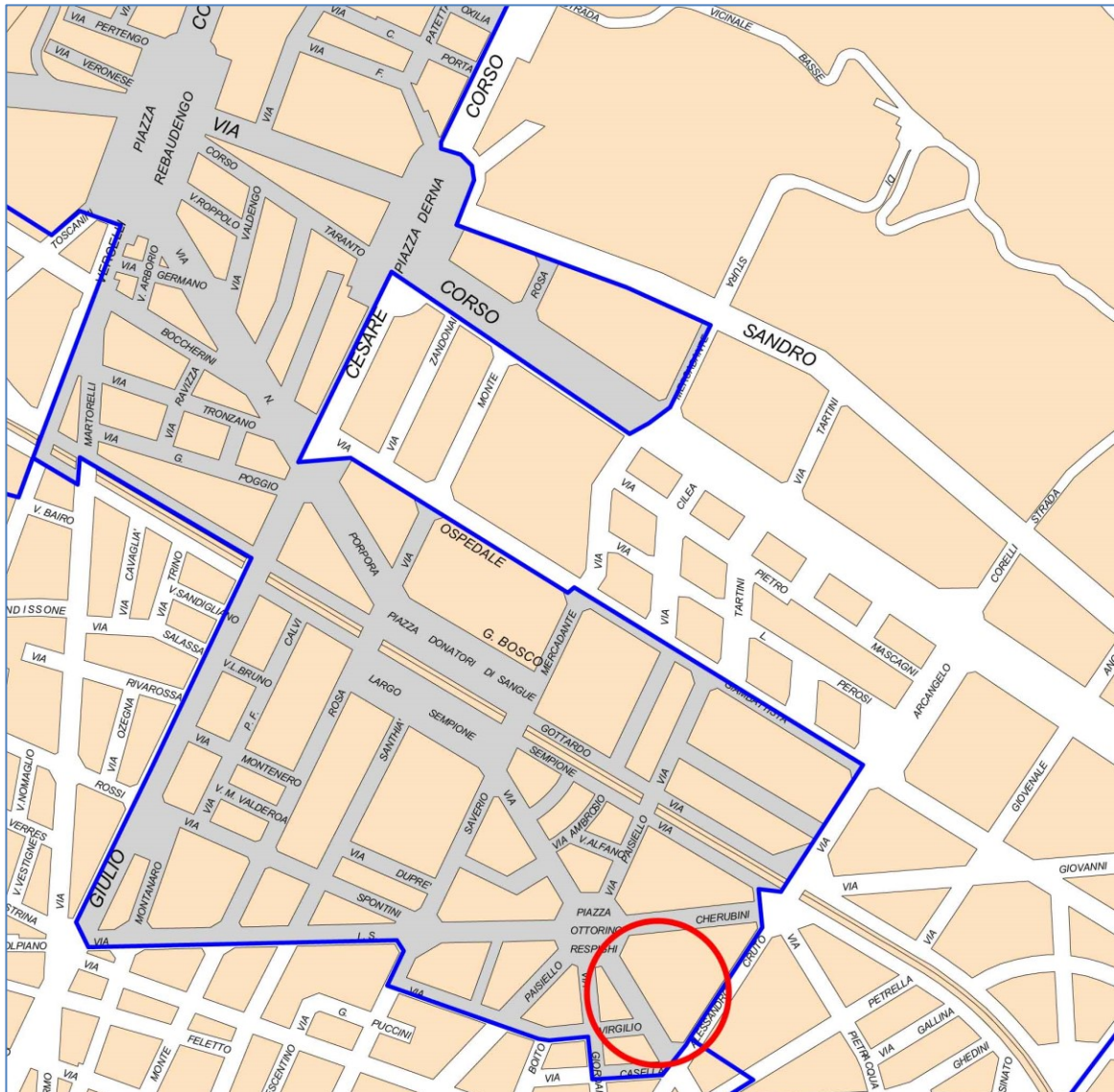
Atto di compravendita rogito Notaio Giancarlo Adami del 30/01/2003, repertorio 34864, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 17/02/2003 ai nn. 7039/4956.

Con il suddetto atto la Signora acquistò la piena proprietà dell'immobile in oggetto
dalla Società .

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

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

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, una unità abitativa con cantina sita in Comune di Torino Via Cimarosa 78 (Via Cherubini 76), ricadente nella zona denominata dai listini **“Rebaudengo”**, ambito periferico della zona Nord di espansione urbana, caratterizzato da edilizia residenziale intensiva recente con discreto stato di conservazione, connotato in prevalenza da tessuti aggregativi continui lungo i fronti viari. Le vie principali sono: corso Vercelli, via Sempione, piazza Rebaudengo, corso Giulio Cesare, corso Taranto, via Reiss Romoli, piazza Derna, piazza Respighi.



insultano distribuite in scansione irregolare lungo lo sviluppo prospettico 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 DISPONE di servizio ascensore (uno per ciascun blocco scale).

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

Dispone di due arie opposte orientate lungo la direttrice ad Est (cortile) – Ovest (Piazza) ed è composta di due vani principali (tinello con cucinino e camera da letto) e servizio igienico oltre a balcone verso la Piazza. E' pertinenza dell'appartamento, una cantina al Piano interrato.

Le principali finiture dell'unità sono così esonibili:

- Pavimenti: piastrelle di ceramica nel bagno, di materiale plastico negli altri vani.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (in cattivo stato manutentivo con evidenze di muffe ed infiorescenze); 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 economico.
- 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.

Il tutto in insufficiente stato di conservazione e manutenzione (necessitante di urgenti interventi di manutenzione).





E così sinteticamente descrivibile:

Nel compendio immobiliare posto fra Piazza Respighi, Via Cherubini e Via Cimarosa composto da due corpi di fabbrica elevati rispettivamente a dieci (quello verso Piazza Respighi) e sette piani fuori terra oltre a piano interrato ed organizzati in quattro e sei scale, con accesso generale dalla portineria di Via Cherubini n.76:

- ***Al Piano Primo (secondo fuori terra) della scala "B", appartamento contraddistinto come "Lotto 49", composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno oltre a balcone; alle coerenze: aria su cortile, vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro alloggio della scala B, aria su Piazza Respighi, alloggio della scala C.***
- ***Al Piano interrato, un vano ad uso cantina, alle coerenze di corridoio comune, sottosuolo di Piazza Respighi, ed altre due cantine.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1146, particella 278, subalterno 29, Piano S1-1, Categoria A/3, classe 4, vani 3, R.C. € 550,03.

10.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 occupato dai soggetti esecutati.

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. 4483 gen. / 1028 part. del 26/01/2007**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
- Titolo: Atto Notaio Benvenuto Gamba del 16/01/2007 repertorio n. 170297/43372.
- Importo Capitale: € 85.000,00;
- Importo Totale: € 127.500,00;
- Durata: anni 30;
- Favore: .
- Contro: soggetti esegutati, Sig.

per le ragioni di comproprietà pari ad ½ ciascuno.

- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Domenico Cimarosa n. 78, censito a C.F. Foglio 40 n. 846 sub.29 (ora Foglio 1146, n. 278, sub. 29), per l'intero.

✓ **Formalità n. 20113 gen. / 15838 part. del 17/05/2024**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 02/05/2024 rep. 10950.
- Favore: .

- Contro: soggetti esegutati,

, per le ragioni di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno.

- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Domenico Cimarosa n. 78, censito a C.F. Foglio 1146, n. 278, sub. 29 (già Foglio 40 n. 846 sub.29), 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 Carlo RACCA**" di Via Clementi n. 35" e soggetto alle disposizioni di cui al regolamento condominiale depositato con atto Notaio Franco Lobetti Bodoni del 30/03/1982 registrato a Torino il 07/04/1982 al n. 15579. 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 all’ amministrazione dello stabile informazioni circa la situazione dei pagamenti delle quote condominiali.

E’ pervenuta nota dall’amministrazione dalla quale si evince che l’unità in oggetto risulta debitrice verso il condominio per:

- SPESE GENERALI : € 2.631,69 quali quote spese arretrate ed € 1.653,66 quale quota spese anno corrente.
- SPESE DI RISCALDAMENTO: € 240,96 quali quote spese arretrate ed € 316,61 quale quota spese anno corrente.

b. Procedimenti giudiziari.

Le ricerche compiute presso l’Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino non hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari che coinvolgono gli esecutati, 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 Pertinace fu edificato in data anteriore il 01/09/1967.

Si sono rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 1862 prot. 225/1967 del 20/10/1967 per la costruzione di case a dieci e sette piani f.t.
- Licenza edilizia n. n. 697 prot. 45/1968 del 10/04/1968 per variante.
- Abitabilità n. 851 prot. 94/1968 del 20/05/1970.

Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto è non è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico. Si è infatti riscontrata la mancata regolarizzazione della partitura interna delimitante il cucinino verso il tinello (indicata in rosso nella planimetria esplicativa allegata); l'aggiudicatario dovrà pertanto procedere al deposito di CILA in sanatoria (o procedura equivalente) presso il Comune di Torino e successivamente all'aggiornamento della planimetria catastale presso il Catasto fabbricati di Torino, mediante procedura DocFa. Il costo presunto per tale attività è stimabile in € 2.600,00 (sanzioni, diritti e onorari professionali compresi, IVA ed oneri di Legge esclusi).

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 (2° semestre 2023)	€ 770,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.150,00
ricerche di mercato	€ 985,00

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 - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Primo piano	0,98
VETUSTÀ	0,85
FINITURA (necessita opere manutenzione)	0,88
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,70

Le superfici di riferimento risultano dai rilievi metrici effettuati in loco. La superficie assunta come parametro di raffronto è la cd " *superficie commerciale vendibile*", così come definita dal Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, e quindi la somma delle superfici ponderate.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Utile interna	49,00	100%	49,00
muri pertinenti	5,60	100%	5,60
balcone	2,30	30%	0,69
cantina	2,80	25%	0,70
Superficie commerciale totale, mq			55,99

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 55,99;

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 = € 37.625,28 approssimato in € 37.600,00.

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

Al valore così determinato va dedotto l'importo stimato per la regolarizzazione di € 2.600,00.

Pertanto il valore netto sarà pari ad € 35.000,00 (euro trentacinquemila).

N.B. il valore così determinato comprende le opere di manutenzione evidentemente necessarie.

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, 04 ottobre 2024

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali;
- Planimetria esplicativa;
- 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.