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

Via Cantoira n. 4 - 10070 CERES (TO)
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 Francesca ALONZO

Procedimento Esecutivo R.G. n° 826/2019

Creditore procedente:

(Avv. Giuseppe Amedeo CARATTI – Via Paleocapa 18/5 – Savona)

Creditori intervenuti:

(Avv. Enrico Maria SCOTTA – Via Cibrario 6 – Torino)

(Avv. Marco Giovanni GIOVANNINI)

Debitore esecutato :

(Avv. Andrea GUASCHINO – Via Palmieri 13 – Torino)

Data nomina: 01/10/2019
Giuramento: 04/10/2019
Udienza di rinvio : 03/04/2020

Villa in Torino Strada Val Salice n.227

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – integrata al quesito 16/06/22



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	13
9.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	13
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	13
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	15
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	15
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	15
10.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	15
a.	Spese condominiali.....	15
b.	Procedimenti giudiziari.....	15
11.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	16
b.	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.....	16
12.	REGOLARITA' EDILIZIA	17
b.	Licenze edilizie, abitabilità	17
c.	Regolarità edilizia.....	18
13.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	18
14.	VALORE IMMOBILI.....	19
a.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.....	19
15.	DESCRIZIONE IMMOBILI	22
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	28



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino1 – nota del 02/08/2016 n.ri 31129/22312
-------------------------------	--

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Strada Val Salice n.227/1/B
Destinazione	Fabbricato di civile abitazione (3 appartamenti ed autorimessa)
Dati Catastali	Foglio 1367 n. 41 subb.1, 2,3 et 4;

VALORE DI MERCATO	€ 1.096.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 1.096.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE (piena proprietà in capo all'esecutata)
Comproprietari non esegutati	Non sussistono comproprietari non esegutati
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.

Le due unità osservate e per le quali è stata depositata istanza di vendita, rilevano lievi difformità interne (demolizione e/o diverso posizionamento di partiture interne)
--



3. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9 ED in Ceres, Via Cantoira n°4, ed, 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 Francesca ALONZO in data 01/10/2019; in data 04/10/2019 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° 826/2019, ha origine da Ricorso per conversione di sequestro conservativo in pignoramento immobiliare del 01/08/2019, proposto dalla _____, avente ad oggetto la piena proprietà di due unità immobiliari a destinazione residenziale poste nel compendio in Torino Strada Val Salice n. 227 e censite al Catasto Fabbricati di Torino, al Foglio 1367 particella 41 subalterni 1,2,3 et 4.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 01/10/2020, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Francesca ALONZO, affidò al sottoscritto l'incarico di rispondere con relazione al seguente quesito:

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

- A. *Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.*
- B. *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 Strada Val Salice n.227, previo avviso a mezzo raccomandata a.r. e telegramma agli esecutati, con contestuale deposito dell'avviso presso la Cancelleria del Tribunale – Sezione Esecuzioni Immobiliari, e successivi contatti telefonici, effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.¹
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico Città di Torino per il reperimento dei titoli edilizi.

7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

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

Forma oggetto di procedura esecutiva un fabbricato residenziale in Torino – Strada Val Salice n.227 costituito da unico edificio composto di tre unità abitative ed autorimessa, entrostante a terreno pertinenziale interamente recintato. Alle complessive coerenze di strada Val Salice interno 227, mappale Foglio 1367 n. 42, strada Val Salice e proprietà di cui al civico 221 et 227 interno 3. Le unità staggite, costituenti l'intero compendio sono così sinteticamente descrivibili:

In Comune di Torino Strada Val Salice n.227/1/B, compendio immobiliare costituito da edificio residenziale ad un piano fuori terra oltre a piano mansardato e piano seminterrato entrostante a giardino pertinenziale:

a) con accesso dal giardino circostante, tramite vialetto dal cancello verso strada, unità abitativa composta di ingresso/disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, tre camere da letto e tre bagni, oltre a portico e patio di ingresso al piano terreno; tavernetta, bagno, stileria, camera, ripostiglio, cantina, disimpegno, ed intercapedine al piano seminterrato; i

¹ Vedasi verbale di sopralluogo allegato

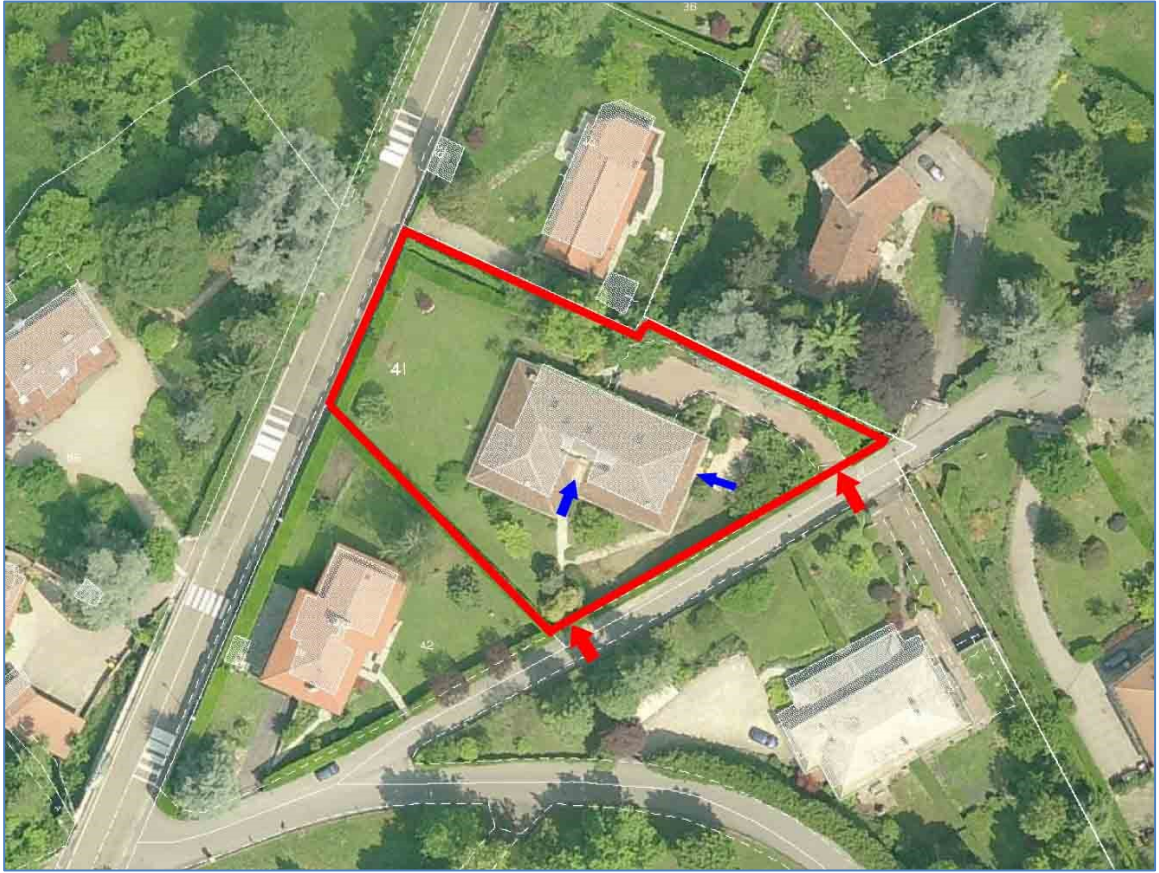


due piani risultano funzionalmente collegati da scala interna; alle complessive coerenze di giardino pertinenziale a tre lati ed altra unità abitativa di cui al sub.1; sottosuolo del giardino a tre lati ed autorimessa di cui al sub. 3 al piano interrato.

- b) con accesso tramite scala esclusiva dal giardino, al piano mansardato, unità abitativa composta di soggiorno living, cucina, due camere da letto (di cui una con vasca idromassaggio/doccia e spogliatoio) tre bagni, disimpegni, ripostiglio/lavanderia e sottotetti non abitabili, oltre a balcone ; alle complessive coerenze di aria su giardino pertinenziale a tutti i lati.*
- c) con accesso tramite scala esclusiva dal giardino, al piano terreno, unità abitativa composta di corridoio, cucina, due camere e bagno, con cantina al piano interrato; alle complessive coerenze di unità di cui al punto a), aria su giardino pertinenziale a tre lati.*
- d) con accesso diretto dal giardino, al piano interrato, autorimessa in unico vano con intercapedine a due lati; alle complessive coerenze di vani di cui al punto a) cortile, cantina di cui al punto c) e sottosuolo del giardino a due lati.*

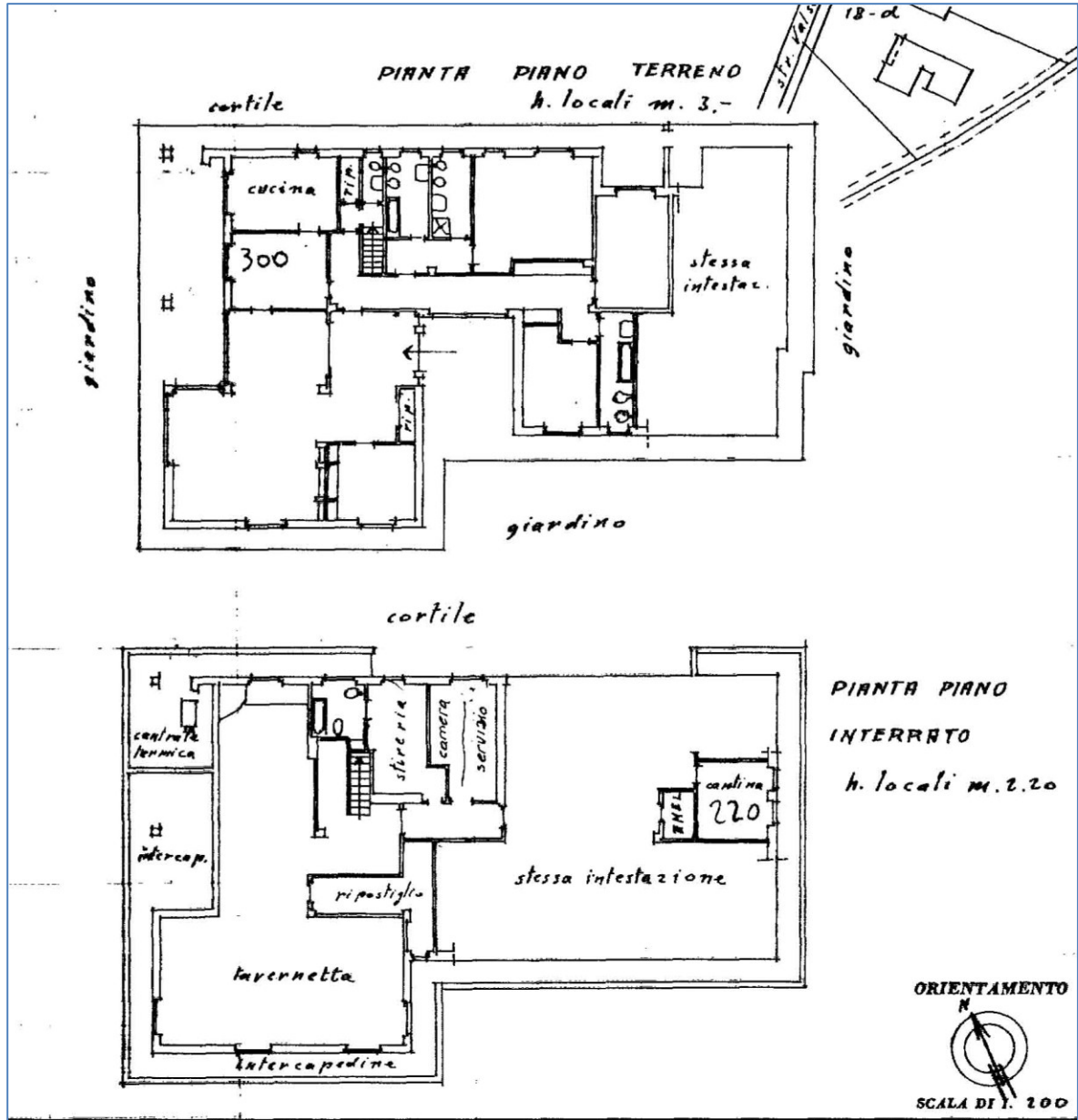
Le unità immobiliari in oggetto risultano censite a Catasto fabbricati censuario di Torino, Foglio 1367, particella 41 subalterni:

- 2, Categoria A/7, classe 4, vani 15,5, R.C. € 5.523,51.*
- 4, Categoria A/7, classe 2, vani 8, R.C. € 2.086,49.*
- 1, Categoria A/4, classe 3, vani 4, R.C. € 537,12.*
- 3, Categoria C/6, classe 6, mq 114, R.C. € 741,84.*





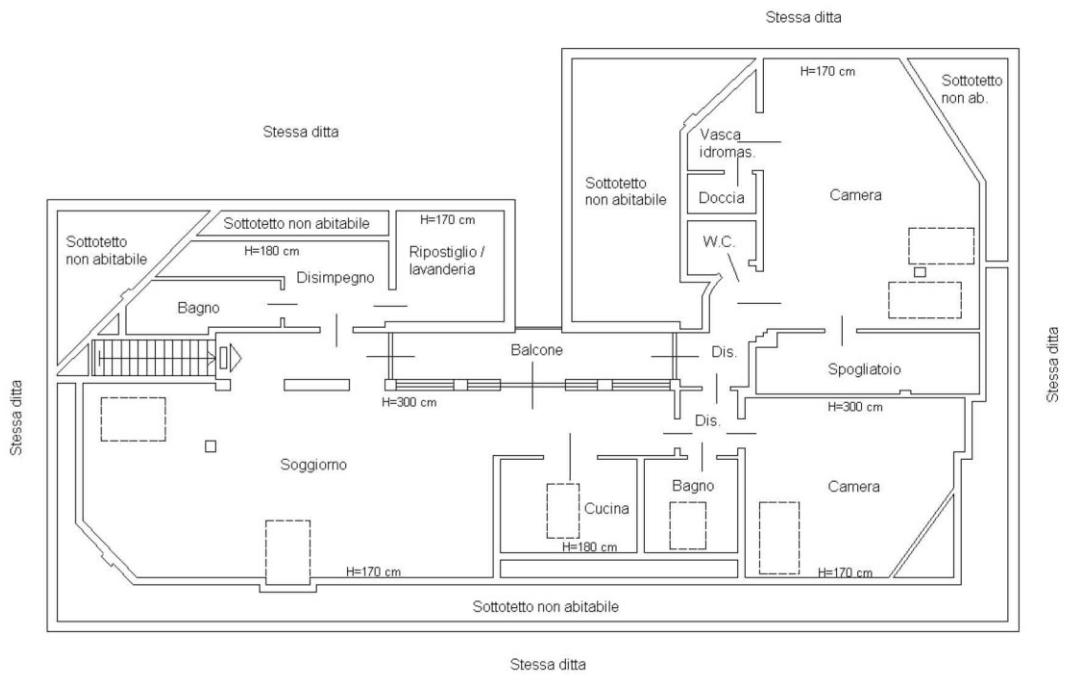
UNITA' DI CUI AL PUNTO a)





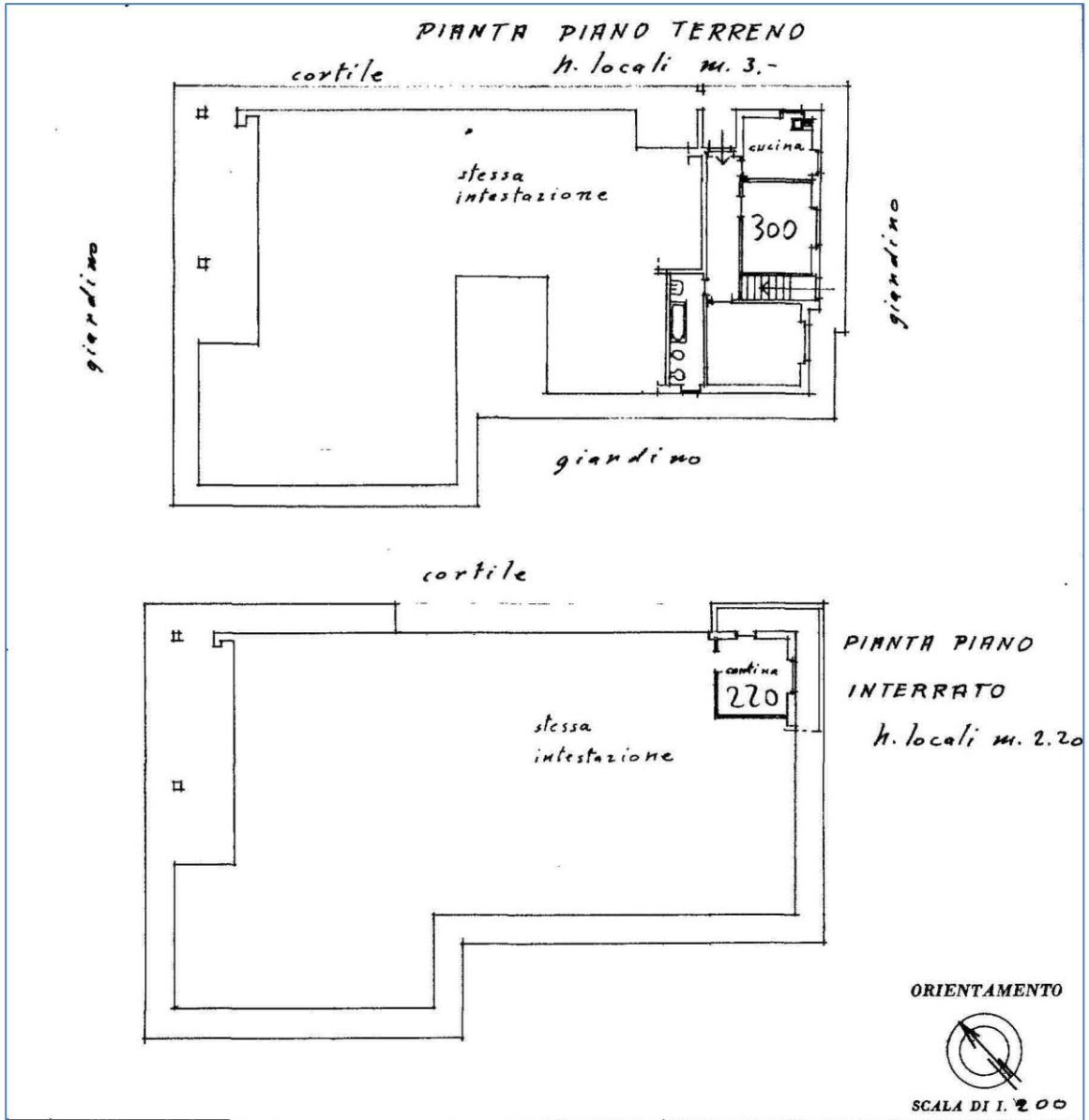
UNITA' DI CUI AL PUNTO b)

PIANO MANSARDATO (2° F.T.)



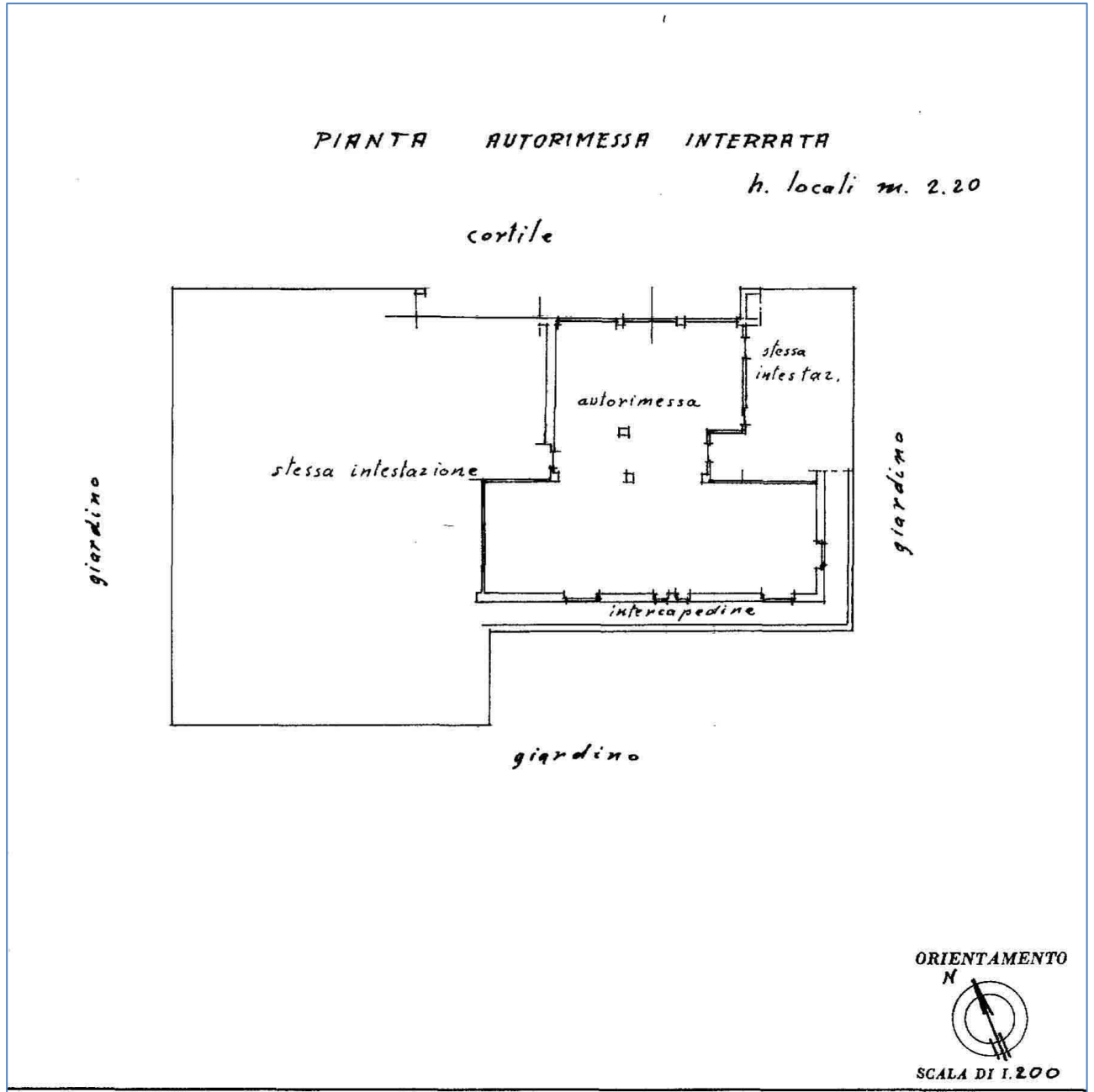


Unità di cui al punto c)





Unità di cui al punto d)



Il compendio immobiliare sudescritto risulta esattamente intestato al soggetto esecutato.

in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che le planimetrie catastali attualmente in atti, **rappresentano correttamente l'immobile di cui al punto b) – alloggio mansardato; in ordine all'immobile di cui al punto a) si sono rilevate lievi modifiche interne (accorpamento di due bagni in uno e demolizione di tramezzi nel vano soggiorno) che, comunque paiono non incidere ai fini della 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....”.

Come potuto accertare in sede di sopralluogo, l’immobile staggito risulta così occupato:

- Quanto alle unità del piano terreno (punto a et c), nonché l’autorimessa (punto d), occupate personalmente dall’ esecutato.
- Quanto alla unita del piano primo, dal figlio con i propri familiari.

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. 27151 gen. / 6920 part. del 01/06/2006**
 - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
 - Titolo: Atto Notaio Gennaro Viscusi del 29/05/2006 repertorio n. 287118/37544.
 - Importo Capitale: € 450.000,00;
 - Importo Totale: € 900.000,00;
 - Durata: anni 10;
 - Favore:
 - Contro: soggetto esecutato,
per la piena proprietà.
 - Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Torino, Strada Val Salice n. 227, censiti a C.F. Foglio 1367 n. 41 subb. 1,2,3,4, per l’intero.



✓ **Formalità n. 21824 gen. / 15497 part. del 26/06/2013**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Ordinanza di sequestro preventivo – Tribunale di Savona del 17/06/2013 repertorio 1992/2013.
- Favore: .
- Contro: soggetto esecutato, , per la piena proprietà .
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Torino, Strada Val Salice n. 227, censiti a C.F. Foglio 1367 n. 41 subb. 1,2,3,4, per l'intero.
- Formalità annotata in data 02/08/2016 nn. 31128/4019 per “restrizione beni”, liberando dal sequestro gli immobili di cui ai subalterni 1 et 3.

✓ **Formalità n. 31129 gen. / 22312 part. del 02/08/2016**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Ordinanza di sequestro conservativo – Tribunale di Savona del 11/07/2016 repertorio 741/14.
- Favore: .
- Contro: soggetto esecutato, , per la piena proprietà .
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Torino, Strada Val Salice n. 227, censiti a C.F. Foglio 1367 n. 41 subb. 2 et 4, per l'intero.
- Formalità annotata in data 02/08/2019 nn. 33774/3954 per “sentenza condanna definitiva passata in giudicato in data 03/06/2019”.

✓ **Formalità n. 1497 gen. / 1077 part. del 16/01/2020**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 21/12/2019 rep. 30263.
- Favore: .



- Contro: soggetto esecutato, _____, per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobili in Torino, Strada Val Salice n. 227, censiti a C.F. Foglio 1367 n. 41 subb. 1 et 3, per l'intero.

Sugli immobili oggetto di procedimento, non esistono altre formalità di pregiudizio.

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

Il fabbricato in oggetto, essendo edificio singolo ed indipendente, non è soggetto a regolamento di condominio.

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.

L’immobile non è soggetto a spese condominiali in quanto entità autonoma.

b. Procedimenti giudiziari.

Le ricerche compiute presso l’Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari che coinvolgono l’ esecutato², come meglio evidenziato da Certificazione emessa dall’ Ufficio Ruolo Generale in data 02/03/2020, allegata.

² Vedasi nota dell’ Ufficio Ruolo Generale



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 prodotto i seguenti risultati:

- *Licenza edilizia n. 765 del 31/05/1963, rilasciata al Signor CASELLE Geom. Matteo per costruzione edificio residenziale.*
- *Licenza edilizia n. 794 del 25/06/1964, rilasciata al Signor CASELLE Geom. Matteo, per opere in variante.*
- *Licenza edilizia n. 922 del 02/04/1968, rilasciata al Signor CASELLE Geom. Matteo, per opere in variante.*
- *Licenza di abitabilità n. 892 del 05/06/1970 (limitatamente ai piani interrato e terreno);*
- *Comunicazione di opere interne ex art. 26 L.47/85 del 13/06/1988 – prot. 1988-9-2371, depositata dal Sig. Salidu Bruno.*
- *Concessione in sanatoria n. 255 del 20/12/2004 prot. 1995-11-4519 per “sottotetti”, rilasciata dal Sig. Salidu Bruno.*
- *D.I.A. del 21/03/2005, art. 22 DPR 380/01, prot. 2005-9-5763 per “sistemazione sottotetto”, depositata dal Sig. Salidu Bruno.*
- *D.I.A. del 29/12/2005, art. 22 DPR 380/01, prot. 2005-9-19615 per “variante a D.I.A. 2005-9-5763”, depositata dal Sig. Salidu Bruno.*
- *D.I.A. del 28/05/2007, per “variante a D.I.A. 2005-9-5763 et 2005-9-5763”, depositata dal Sig. Salidu Bruno.*

Le D.I.A. citate sono inoltre munite di autorizzazione paesaggistica.

Non si sono rinvenute agibilità riguardanti l’appartamento al piano mansardato.



c. Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto, pare conforme, a quanto riprodotto nei disegni allegati all'ultima pratica edilizia presentata relativamente all'appartamento al piano mansardato; l'appartamento del piano terreno (sub. 2 – punto a) della descrizione) rileva lievi modifiche interne concernenti la demolizione di tramezzo nel soggiorno ed all'accorpamento di due bagni adiacenti, oltre ad altre lievi modifiche interne; conseguentemente l'aggiudicatario dovrà predisporre SCIA (o altro titolo equipollente) in sanatoria per la regolarizzazione delle intervenute modifiche non assentite e, successivo deposito di planimetrie catastali conformi. Il costo presunto della regolarizzazione viene stimato in € 3.500,00 (diritti, oneri e compensi professionali compresi).

13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Gli immobili in oggetto sono sprovvisti 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 nella tabella che segue:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.500,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 2.250,00
ricerche di mercato (medi per abitazioni simili)	€ 2.000,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.916,67

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; le unità osservate si attestano intorno ai valori medio-alti praticati.

Il valore così ottenuto è stato successivamente rettificato in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile esaminato (vetustà, ubicazione, stato manutentivo, ecc).

SUB. 2 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,02
VETUSTÀ	0,85
FINITURA - Superiore	1,10
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,98
FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
Coefficiente globale	0,92



SUB. 4 – APPARTAMENTO MANSARDATO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,02
VETUSTÀ	0,95
FINITURA - Superiore	1,10
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA -	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
Coefficiente globale	1,06

SUB. 1 – APPARTAMENTO PIANO TERRENO

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ	0,85
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,82

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.

SUB. 2 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Superficie utile interna (abitazione piano terreno)	216,00	100%	216,00
muri pertinenti	25,00	100%	25,00
patio d'ingresso	18,50	35%	6,48
portico/soggiorno	25,00	40%	10,00
Veranda	6,00	45%	2,70
Tavernetta e locali accessori al piano interrato	160,00	50%	80,00
cantina	9,30	25%	2,33
Superficie commerciale totale, m²			342,51

SUB. 4 – APPARTAMENTO MANSARDATO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Superficie utile interna (Mansarda abitabile)	225,00	75%	168,75
balcone / Veranda	10,70	45%	4,82
Superficie commerciale totale, m²			173,57



SUB. 1 – APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO –

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Superficie utile interna	50,00	100%	50,00
muri pertinenti	10,00	100%	10,00
Balcone/veranda	7,20	30%	2,16
cantina	9,20	25%	2,30
Superficie commerciale totale, m²			64,46

SUB. 3 – AUTORIMESSA

Superficie utile = mq 114,00

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

A) Appartamento al piano terreno con tavernetta sottostante – di cui al sub.2

Mq 342,51 x 1.900,00 x 0,92 = € 598.690,00 approssimato in € 599.000,00 (Euro cinquecentonovantanovemilamila).

B) Appartamento al piano mansardato con cantina – di cui al sub.4

Mq 173,57 x 1.900,00 x 1,06 = € 349.569,98 approssimato in € 350.000,00 (Euro trecentocinquantamila).

C) Appartamento al piano terreno con cantina – di cui al sub.1

Mq 64,46 x 1.500,00 x 0,82 = € 79.285,00 approssimato in € 79.000,00 (Euro settantanovemila).

D) Autorimessa al piano terreno – di cui al sub.3

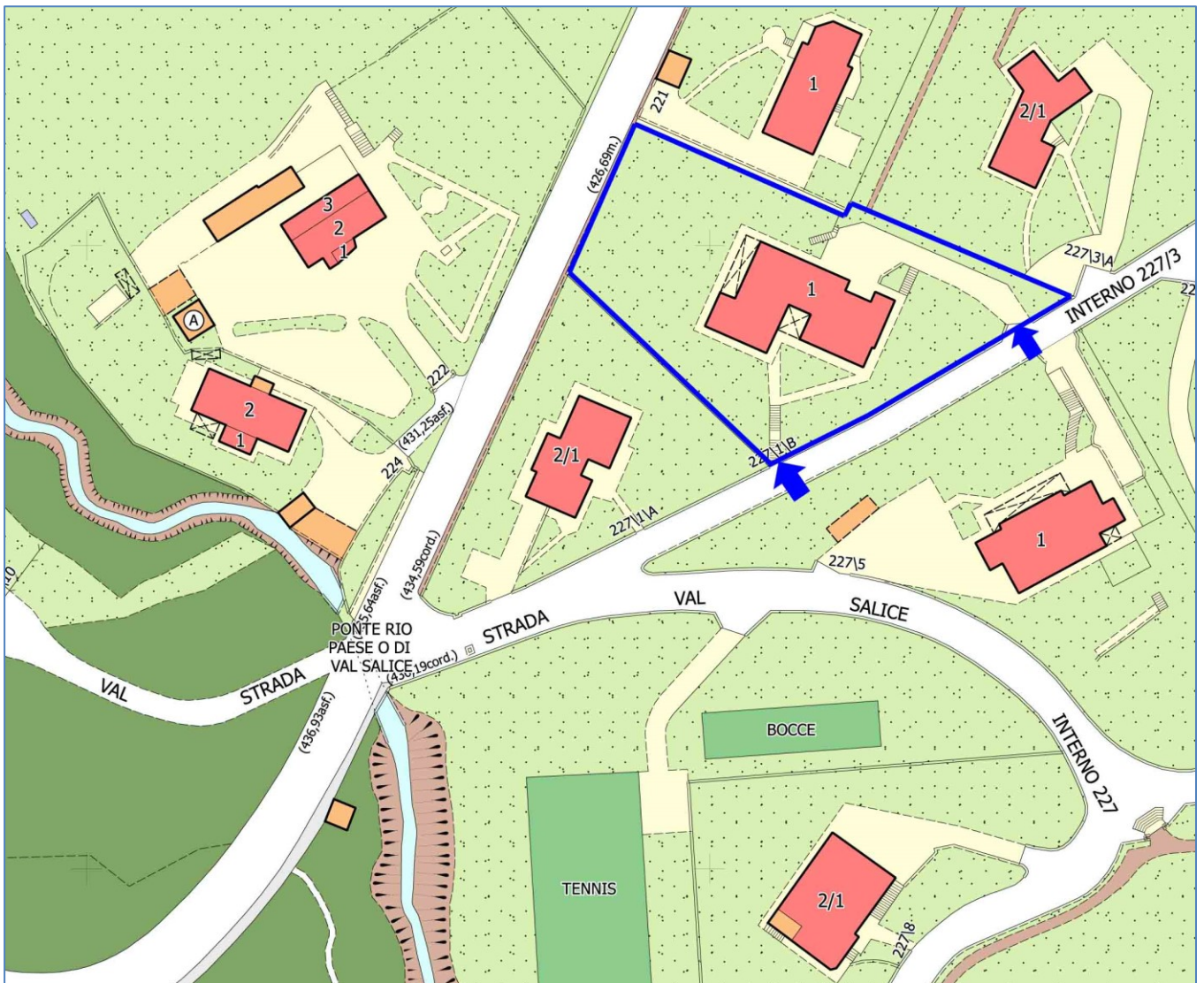
Mq 114,00 x 600,00 x 1,00 = € 68.400,00 approssimato in € 68.000,00 (Euro centotremila).

Per un valore totale dell' intero compendio in Torino, Strada Val Salice n.227 (di cui al Foglio 1367 n. 41 subalterni 1, 2,3,4) pari ad € 1.096.000,00.

N.B. I valori espressi singolarmente comprendono le quote sui beni comuni quali giardino pertinenziale, locale caldaia e tutto quanto ritenuto comune per Legge e consuetudine.



Il fabbricato in oggetto, a quattro lati liberi è organizzato in due unità abitative al piano terreno (di cui quella più piccola, un tempo destinata ad abitazione del custode) ed ulteriore unità abitativa occupante l'intero piano mansardato); tutte e tre le unità rilevano accesso indipendente dal giardino comune. Il piano interrato è invece destinato ad ampia tavernetta (collegata con il piano abitabile superiore), autorimessa e locali accessori (cantine, ripostigli, lavanderie, centrale termica).



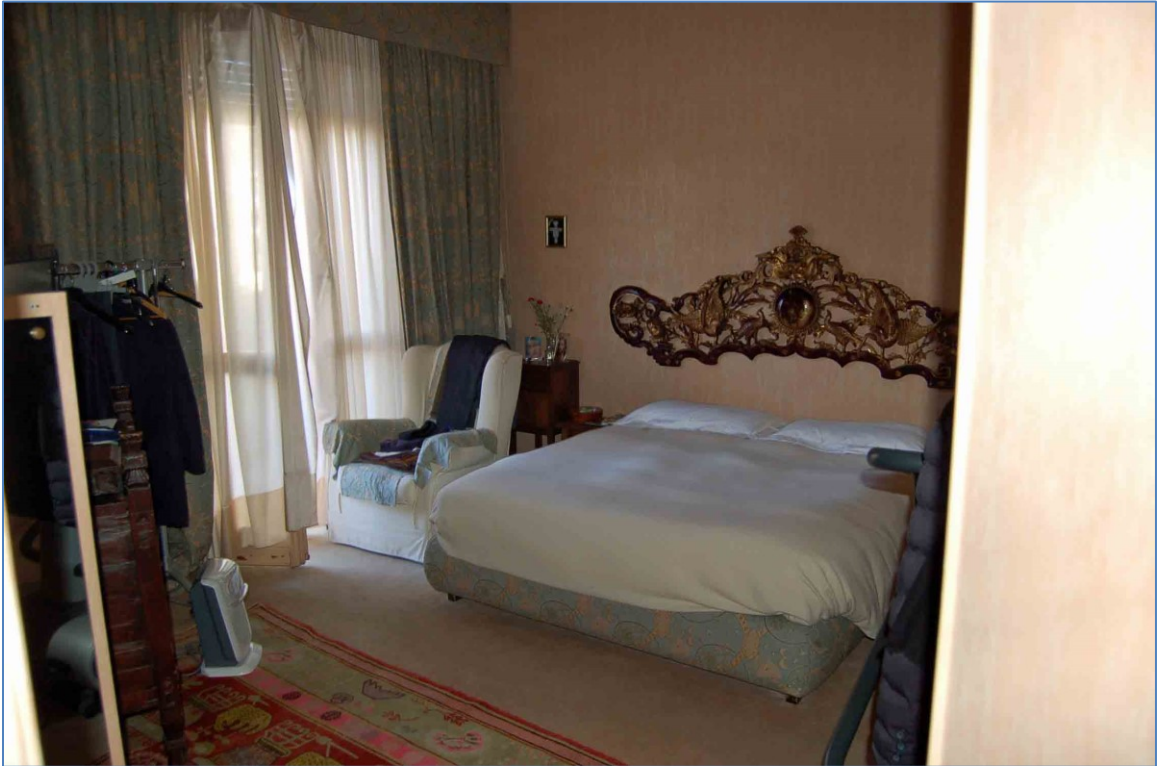
L'edificio in oggetto è stato realizzato negli anni sessanta, con caratteristiche tipologico- formali di tipo tradizionale, scheletro portante in c.a., orizzontamenti a nervature parallele, tetto a falde inclinate (con abbaini) in struttura di c.a. e soprastanti laterizi (marsigliesi).

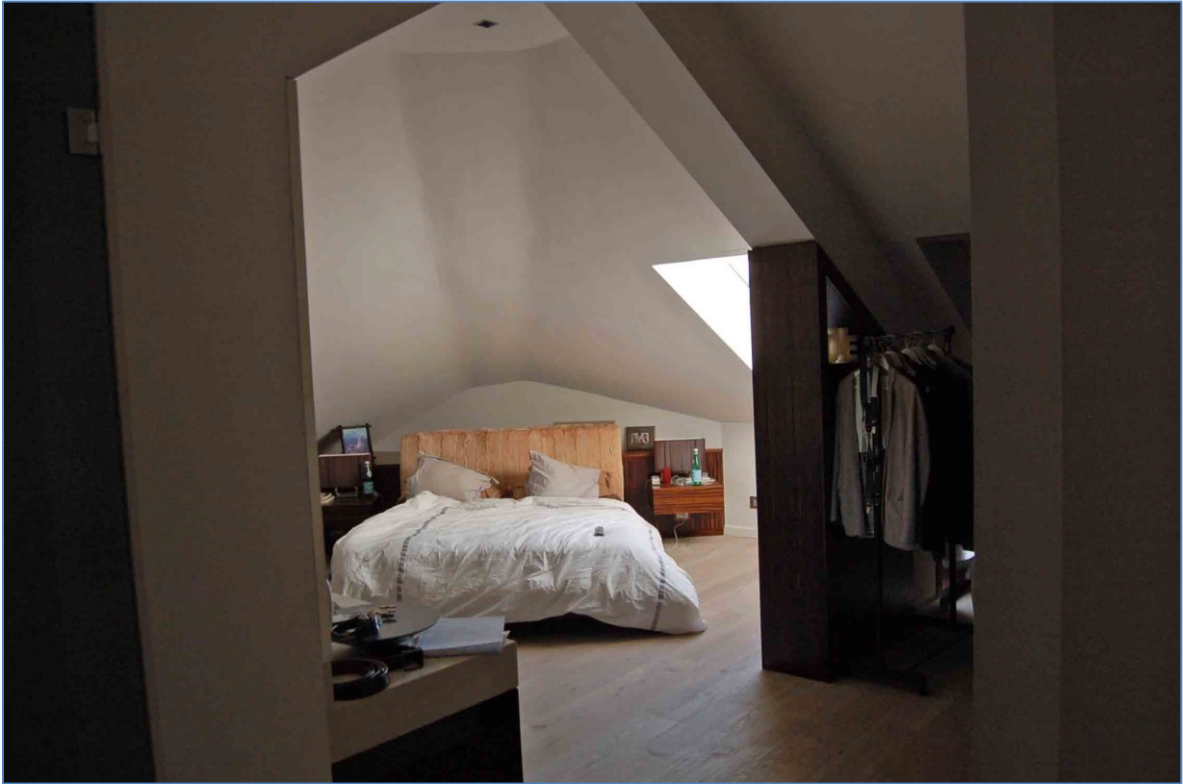
Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:



- Pavimenti: per l'appartamento al piano terreno; pietra, marmo (bagni) e moquette; per il piano mansardato legno e grés porcellanato.
 - Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pareti dei bagni e della cucina risultano rivestite in piastrelle e/o lastre di marmo.
 - Il giardino pertinenziale risulta condotto a verde, con comparti pavimentato in blocchetti di calcestruzzo e/o lastre di pietra.
 - Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretti alloggio e salvavita; impianto di citofono, allo stato, normalmente funzionante.
 - Impianto di riscaldamento a circolazione d'acqua (termosifoni), con caldaia posta in locale dedicato al piano interrato.
 - Infissi esterni di legno con vetro semplice al piano terreno, con vetro-camera al piano superiore (che evidenzia altresì alcuni serramenti a filo falda tipo "velux"; I portoncini di ingresso sono di tipo blindato.
 - I servizi igienici risultano normalmente attrezzati con lavabo, bidet, tazza w.c., vasca da bagno/doccia; gli accessori e la rubinetteria sono funzionanti, di buona qualità.
- Degli impianti esistenti non è stato possibile reperire le relative certificazioni d'installazione.
- Il tutto in normale stato di conservazione.









In Comune di Torino Strada Val Salice n.227/1/B, compendio immobiliare costituito da edificio residenziale ad un piano fuori terra oltre a piano mansardato e piano seminterrato entrostante a giardino pertinenziale:

- a) con accesso dal giardino circostante, tramite vialetto dal cancello verso strada, unità abitativa composta di ingresso/disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, cucina, tre camere da letto e tre bagni, oltre a portico e patio di ingresso al piano terreno; tavernetta, bagno, stireria, camera, ripostiglio, cantina, disimpegno, ed intercapedine al piano seminterrato; i due piani risultano funzionalmente collegati da scala interna; alle complessive coerenze di giardino pertinenziale a tre lati ed altra unità abitativa di cui al sub.1; sottosuolo del giardino a tre lati ed autorimessa di cui al sub. 3 al piano interrato.***
- b) con accesso tramite scala esclusiva dal giardino, al piano mansardato, unità abitativa composta di soggiorno living, cucina, due camere da letto (di cui una con vasca idromassaggio/doccia e spogliatoio) tre bagni, disimpegni, ripostiglio/lavanderia e sottotetti non abitabili, oltre a balcone ; alle complessive coerenze di aria su giardino pertinenziale a tutti i lati.***
- c) con accesso tramite scala esclusiva dal giardino, al piano terreno, unità abitativa composta di corridoio, cucina, due camere e bagno, con cantina al piano interrato; alle complessive coerenze di unità di cui al punto a), aria su giardino pertinenziale a tre lati.***
- d) con accesso diretto dal giardino, al piano interrato, autorimessa in unico vano con intercapedine a due lati; alle complessive coerenze di vani di cui al punto a) cortile, cantina di cui al punto c) e sottosuolo del giardino a due lati.***

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite a Catasto fabbricati censuario di Torino, Foglio 1367, particella 41 subalterni:

- 2, Categoria A/7, classe 4, vani 15,5, R.C. € 5.523,51.***
- 4, Categoria A/7, classe 2, vani 8, R.C. € 2.086,49.***
- 1, Categoria A/4, classe 3, vani 4, R.C. € 537,12.***
- 3, Categoria C/6, classe 6, mq 114, R.C. € 741,84.***



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, 10 settembre 2022

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali;
- Copia mappa;
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- Copia dichiarazione Ufficio Ruolo Generale;
- Copia permessi di costruire;
- 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.