

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare R.G. 28/2025
G.E. Dott.ssa S. Semini Udienza 10/09/2025

Descrizione Immobile

Perizia descrittiva e valutativa immobile sito in Comune di Torino Via Martorelli 62

Geometra Claudio Celano
claudio.celano@studiocelano.net



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa S. Semini Udienza 15/04/2025

Esecuzione Immobiliare n. 28/2025 R.G.E. promossa da:

- CREDITORE PROCEDENTE:

AAA AAA

c o n t r o

- DEBITORE:

BBB BBB - CCC CCC

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

ESECUZIONE IMMOBILIARE	
RG n.ro 28/2025	G.E.: Dott.ssa S. Semini
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' QUOTA 1000/1000
Indirizzo:	Comune di TORINO Via Martorelli 62
Identificato a Catasto Fabbricati:	Foglio 1129 Particella 145 sub. 10
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI:	1) Ipoteca volontaria a concessione mutuo fondiario R.G. n. 1422 - R.P. n. 269 del 10/1/2003 a favore: DDD DDD con sede in Bologna P.Iva DDDDDDDDD Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1129 mapp. 145 sub. 10 (Cancellazione totale della formalità)
TRASCRIZIONI:	1) Atto di pignoramento immobiliare R.G. n. 10000 - R.P. n. 7595 del 12/3/2025 a favore: AAA AAA con sede in CONEGLIANO (TV) P.Iva AAAAAAAAAA Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1129 mapp. 145 sub. 10 (Cancellazione totale della formalità)
Accesso immobile:	L'accesso è stato effettuato con comunicazione alla proprietà che non ha presenziato all'appuntamento ed è stato necessario l'accesso forzoso
Regolarità edilizia:	L'immobile non è regolare in linea edilizia e vi sono abusi edilizi.
Regolarità catastale:	L'immobile è dotato di planimetria catastale consultabile presso l'ufficio del Territorio di Torino allegata alla presente ed è allo stato attuale regolare e complanare con lo stato attuale dell'immobile.
Stato di occupazione:	Immobile è attualmente utilizzato dai proprietari
Valori di mercato compresi adeguamenti e riduzioni delle unità immobiliari	
Alloggio e cantina: € 33.500,00 (trentatremilacinquecentoeuro/00)	

H2C srl Geom. Claudio CELANO Via Cernaia, 25 - 10121 Torino

Tel. 011533799 Fax 0115611561 Email: claudio.celano@studiocelano.net Pec: claudio.celano@geopec.it Codice Fiscale CLNCLD62M26L219F - Partita Iva 12267120017



RELAZIONE DI PERIZIA

a) PREMESSE

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 24/1/2025 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 12/3/2025 ai n.ri 10000/7595 lo studio legale GIULINI per la AAA AAA , sottoponeva ad esecuzione forzata beni immobili in proprietà dei signori BBB BBB e CCC CCC posti in comune di TORINO Via Martorelli 62 distinti a Catasto Fabbricati al Foglio 1129 particella 145 sub 10. Nel proseguimento della procedura l'Ill.ma Dott.ssa S. Semini con provvedimento del 15/4/2025 nominava esperto lo scrivente per le operazioni di descrizione e stima degli immobili assegnando il quesito, verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.mo Magistrato

1) ASSEGNA all'esperto il 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., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - 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;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai*



- n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano 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;*
- 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8. 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; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;*
- 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- 10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 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.);*

2) DISPONE che l'esperto:

- controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione del certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non*



- sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
 - provveda, terminata la relazione che potrà redigere anche utilizzando il modello fornito da Tribù Office 6 rinvenibile sul sito <https://pda.astalegale.net/>, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari;*
 - provveda altresì, contestualmente al deposito di cui sopra, a trasmettere telematicamente anche copia della relazione e degli allegati privi dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi;*
 - depositi con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra.*

L'Ill.mo Magistrato fissava per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l'udienza del 10/9/2025.

In data 30/4/2025 lo scrivente prestava il giuramento di rito in modalità telematica depositando l'istanza sul PCT.

Lo scrivente procedeva come di consueto al reperimento del certificato di residenza per l'invio della raccomandata RA per comunicare al debitore ed al custode nominato per il sopralluogo congiunto, il giorno e l'ora del sopralluogo.

Nella data stabilita, 14/5/2025 ore 15:00 lo scrivente si presentava con il custode nominato per l'espletamento del sopralluogo non trovando gli esecutati o loro delegati che hanno permesso l'accesso ai locali.

Lo scrivente ed il custode hanno lasciato avviso per la procedura di accesso forzoso



previsto per il giorno 4/6/2025 ore 9:30.

Nella data stabilita, 4/6/2025 ore 9:30 lo scrivente si presentava con il custode nominato per l'espletamento del sopralluogo con ausilio della forza pubblica e del fabbro per il cambio della serratura della porta di ingresso potendo finalmente accedere all'immobile che si presentava vuoto da persone ma con presenza di mobilio e suppellettili varie.

Sulla scorta della documentazione prodotta e di quella ulteriormente desunta presso PP.UU., delle informative assunte, dei sopralluoghi e degli accertamenti peritali eseguiti, lo scrivente è nelle condizioni di riferire quanto segue.

b) TRATTAZIONE DEL 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., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

A corredo della presente relazione lo scrivente ha ritenuto allegare la planimetria catastale dell'unità immobiliare esecutata desunta in copia (**Allegato 1**) e l'immobile viene descritto mediante la rappresentazione grafica rilevata in loco (**Allegato 2**) e la documentazione fotografica ripresa in occasione del sopralluogo eseguito (**Allegato 3**).

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

L'esecuzione in oggetto interessa un fabbricato sito in **Comune di TORINO – Via Martorelli** con accesso dal civico 62 e sito al piano terzo (quarto fuori terra).

L'edificio compendiante l'alloggio oggetto della presente è elevato a quattro piani fuori terra ed è formato da una sola scala interna. Il terreno è distinto in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1129 particella 145 della superficie catastale di mq. 120 (**Allegato 4**).

Con accesso pedonale dal civico 62 della Via Martorelli :

- **Alloggio al piano terzo (4° F.T.)** composto da ingresso su soggiorno con annesso angolo cottura, una camera da letto verso strada oltre wc e ripostiglio.



L'ingresso all'appartamento è dato dal ballatoio comune dal quale si accede dal vano scala comune ove non è presente l'ascensore; l'appartamento ha due arie e il soggiorno/ang. cottura e il bagno si affacciano sul cortile comune mentre la stanza da letto si affaccia su strada. E' presente un piccolo balconcino verso strada. Completa la proprietà una cantina sita al piano interrato.

L'alloggio, senza indicazione di nro o sigla mentre la cantina è indicata con il nro "3" del piano interrato nel Regolamento di Condominio **(di cui non si allega copia in quanto non reperito)** a rogito Notaio ASTORE di Torino del 1/10/1948 registrato a Torino il 20/10/1948 al nro 5442.

L'alloggio oggetto di esecuzione è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (codice: L219)** in capo dei signori CCC CCC nato a Bacau in Romania il 25/9/1981 C.F. CCCCCCCCCC proprietà per ½ e BBB BBB nato a Bacau in Romania il 13/5/1980 – CF BBBBBBBBBB proprietà per ½ come segue **(Allegato 5)**:

l'alloggio : Foglio 1129 particella 145 sub 10 - Via Martorelli 62 - P. S1/3 - ZC 2 - Cat. A/4 - Cl. 2 - Vani 3 – Rendita Euro 209,17. (Allegato 5).

L'alloggio è alle coerenze: condominio Via Martorelli 64, vano scale, cortile comune, altro alloggio del piano e via Martorelli.

La cantina è alle coerenze: terrapieno su cond. Via Martorelli 60, terrapieno su via Martorelli, corridoio comune, altra cantina.

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

I proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento (12/3/2025) sono gli attuali debitori CCC CCC nato a Bacau in Romania il 25/9/1981 C.F. CCCCCCCCCC proprietà per ½ e BBB BBB nato a Bacau in Romania il 12/10/1973 – CF BBBBBBBBBB proprietà per ½

I proprietari del ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento sono stati:

- **dal 9/1/2003 ad oggi:** CCC CCC nato a Bacau in Romania il 25/9/1981 C.F. CCCCCCCCCC proprietà per ½ e BBB BBB nato a Bacau in Romania il



13/5/1980 – CF BBBB BBBB proprietà per ½

Il titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è il rogito notaio BASSETTI del 9/1/2003 rep. 20773/8482 con il quale i signori CCC CCC e BBB BBB acquisivano ciascuno la comproprietà del 50% dai signori EEE EEE /FFF FFF.

Non vi sono altri proprietari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto gli esecutati signori CCC CCC e BBB BBB hanno acquistato dai signori EEE EEE /FFF FFF con atto rogito stipulato in data 9/1/2003.

3. descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

Gli immobili pignorati si trovano nella zona nord periferica di TORINO e precisamente nel quartiere di Barriera di Milano.

Il quartiere ove si trova l'immobile esecutato, è ubicato in un ambito urbano caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale risalente agli anni 1930-1960 disposto in aggregati continui chiusi; è una zona sufficientemente servita con un tessuto prevalentemente residenziale;

L'alloggio in esame si trova al piano terzo (4° pft) della manica a quattro livelli facente parte di un edificio popolare posto in Via Martorelli 62 ; è una costruzione risalente ai primi anni del secolo scorso improntata ad un progetto unitario e composizione architettonica regolare, con facciate rivestite in parte con pietra al piano strada e in parte rivestite con paramano faccia a vista e intonaco ai piani superiori; gli infissi sono in legno originali della costruzione nella facciata prospiciente al cortile comune e in quella verso strada (alcune verso strada sono state sostituite con serramenti in alluminio) e tapparelle in plastica; il tutto in pessime condizioni di manutenzione.

L'androne di ingresso carraio e pedonale è di normali dimensioni e da accesso al cortile comune e alla scala comune che conduce ai piani superiori; i materiali sono quelli tipici delle case anni inizio secolo '900 senza la presenza di ascensore.

Dalla scala comune del quarto piano fuori terra si accede alla porta di ingresso dell'UIU oggetto della presente su cui non è indicata la NUI (numerazione unità immobiliare); dalla porta di ingresso si accede direttamente al soggiorno che contiene anche l'angolo cottura comunicante senza serramenti interni e non dotato di propria finestra; dal soggiorno si accede sia al bagno che alla camera da letto il tutto senza disimpegno.



Il bagno, interno all'UIU e dotato di finestrella verso l'esterno, ha accesso dal soggiorno e non è attualmente dotato di disimpegno sul locale soggiorno e conseguentemente sull'angolo cottura.

L'angolo cottura ha gli attacchi per il lavandino incassato nel mobile con fornello a gas; Tutti i locali dell'alloggio sono pavimentati con piastrelle di ceramica a tinta beige di dimensione 30x30 con motivi posato in diagonale. Il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica monocottura di formato 50/50 cm a tinta scura ed ha rivestimento con piastrelle di ceramica di altezza circa 200 cm.

Il tutto con doppia aria di esposizione.

Il bagno, di normali dimensioni, è dotato di sanitari completi di lavabo montato su mobiletto, tazza, bidet e doccia: tutti i sanitari sono dotati di miscelatori monocomando.

Il bagno è dotato di finestra prospettante il cortile comune.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda si hanno per mezzo di caldaia autonoma murale a gas metano posta all'interno a vista nell'angolo cottura.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono di vecchia esecuzione ed in condizioni di manutenzione scarsa ma risultano al momento funzionanti ed idonei all'uso.

Sanitari, rubinetterie e finiture (pavimentazione e rivestimento) sono in normale stato di manutenzione e conservazione.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato e specchiatura cieca a singolo battente; nel ripostiglio si accede per mezzo di una divisette di plastica a tinta legno scuro.

La porta di ingresso è originaria della costruzione dell'edificio a doppia anta in legno e vetro semplice.

Nella camera è presente un serramento esterno in alluminio e vetro camera posato recentemente.

La cantina al piano sotterraneo non risulta dotata di impianto elettrico, ha serramento in legno parzialmente divelto e pavimentazione in cemento.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della rappresentazione grafica dello stato rilevato dell'alloggio (**Allegato 2**) e della documentazione fotografica (**Allegato 3**).

4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode



contestualmente nominato - 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;

L'appartamento risulta attualmente utilizzato dagli attuali proprietari CCC CCC e BBB BBB quale abitazione principale.

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano 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;

Per quanto potuto accertare, non sono risultati sussistere vincoli e/o oneri a favore di terzi ad esclusione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli che colpiscono esclusivamente il bene pignorato, di cui si dovrà ordinare per ogni iscrizione/trascrizione la cancellazione totale presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 e quelli indicati nella trattazione seguente:

TRASCRIZIONI

1) Formalità n. 10000 di R.G. e n. 7595 di R.P. in data 12/3/2025 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 9/1/2025 Rep. n. 30644 P.IVA/CF 800 825 30017

a favore AAA AAA con sede in CONEGLIANO (TV) P.Iva AAAAAAAAAA

contro CCC CCC nato a Bacau in Romania il 25/9/1981 C.F.

CCCCCCCCCproprietà per ½ e **BBB BBB** nato a Bacau in Romania

il 13/5/1980 – CF BBBBBBBBBB proprietà per ½

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1129 particella 145 sub 10**

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

ISCRIZIONI



1) Formalità n. 1422 di R.G. e n. 269 di R.P. in data 10/1/2003 di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo eseguito dal Notaio BASSETTI REMO in data 9/1/2003 Rep. n. 20774 P.IVA/CF BSSRME61R22F839S

a favore DDD DDD con sede in BOLOGNA P.Iva DDDDDDDDD

contro CCC CCC nato a Bacau in Romania il 25/9/1981 C.F.

CCCCCCCCCproprietà per ½ e **BBB BBB** nato a Bacau in Romania

il 13/5/1980 – CF BBBBBBBBBB proprietà per ½

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1129 particella 145 sub 10**

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alla data del **11/8/2025 (Allegato 6).**

Lo scrivente comunica inoltre che il professionista delegato dovrà provvedere entro 120 gg. dalla firma del decreto di trasferimento alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso la conservatoria dei RRII di competenza.

Gli oneri conseguenti alla cancellazione totale dei gravami di cui sopra saranno a carico della procedura ed ammonteranno circa ad un totale di diritti di euro 1029,00 oltre al costo professionale della parcella del notaio; tale costo non viene stimato in quanto normalmente la parcella notarile per ogni cancellazione si aggira intorno a euro 700.

Gli importi dei diritti contenuti nella seguente tabella comprendono sia l'Imposta ipotecaria calcolata con aliquota 0,5% sul capitale con un minimo di diritto fisso di euro 200 oltre a tassa ipotecaria e imposta di bollo.

Non essendo noto il debito residuo la scrivente del mutuo ha calcolato il costo presunto di cancellazione considerando il capitale iniziale.



TIPOLOGIA ISCRIZIONE/ TRASCRIZIONE	NOTA			CAPITALE	IMPOSTA DI BOLLO (TASSA FISSA)	IMPOSTA IPOTECARIA		TASSA IPOTECARIA (TASSA FISSA)	TOTALE
	REG. GENERALE	REG. PART.	DATA			(TASSA FISSA)	(0,5 % IMPORTO DEBITO)		

IPOTECA VOL. A GARANZIA DI MUTUO	1422	269	10/1/03	140 000,00 €	ESENTE		700,00 €	35,00 €	735,00 €
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	10000	7595	12/3/25		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €

TOTALE GENERALE	1 029,00 €
-----------------	------------

**6. *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173
bis disp. att. c.p.c.;***

Dal sopralluogo e da quanto riportato da altri vicini di casa al momento non risulta presente alcuna amministrazione dello stabile.

Non si è reperito il regolamento di condominio e non sono note le sigle e/o numeri identificanti l'immobile e le relative carature condominiali.

Non avendo avuto contatti con l'amministrazione lo scrivente dichiara che non è nota la situazione contabile di competenza dell'immobile pignorato.

Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari.

**7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la
situazione urbanistica dello stesso;***

L'edificio compendiante i locali in oggetto risulta essere stata costruito nei primi anni del secolo scorso e non si è reperita la licenza edilizia di costruzione.

Dall'accesso agli atti svolto non è risultata alcuna pratica edilizia a nome dei proprietari dell'UIU.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie afferenti all'alloggio in oggetto.

**8. *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; dica se gli immobili pignorati siano dotati
dell'Attestazione di Prestazione Energetica;***

L'alloggio oggetto della presente relazione a seguito del sopralluogo effettuato non



risulta essere regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico: sono presenti opere interne per le quali non risultano pratiche edilizia agli atti; Inoltre non vi è presenza di disimpegno del bagno sul soggiorno/angolo cottura.

L’immobile non risulta essere dotato di abitabilità valida rilasciata dal comune di Torino.

In riferimento all’immobile pignorato sul portale SIPEE della Regione Piemonte non risulta essere presente alcuna Attestazione di prestazione energetica.

Quindi al momento l’immobile non è dotato di valida Attestazione di prestazione energetica.

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

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il procedimento di stima per il prezzo di mercato, si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzi noti, in parte desunti da apposite ricerche condotte, ed in parte sulla base di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Unità immobiliari in **Comune di TORINO (TO) – Via Martorelli 62**

CONSISTENZA

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento “DISTO™D910”.

Descrizione	Superficie comm.le mq.
-------------	------------------------------

Alloggio piano 3 (4° pft)	57
Balconi	1
Cantina	6,5



VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La sottostante valutazione è stata elaborata sulla base di indagini di mercato per beni simili, nel medesimo segmento di mercato, e supportati dall'analisi dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate secondo le quotazioni e rapporti trimestrali sull'andamento del mercato; le quotazioni OMI non sostituiscono la stima puntuale del valore del singolo immobile ma individuano un intervallo in cui può in linea generale collocarsi il bene.

Il segmento dell'usato nella zona in esame, periferica Barriera di Milano codice zona D20 microzona 0 (fascia periferica/Barriera di Milano), ha toccato le quotazioni massime intorno al 2010; è poi seguita un'inversione di tendenza con calo dei prezzi in offerta nell'ordine del 30-40% con continua dilatazione dei tempi di permanenza sul mercato; le quotazioni unitarie delle abitazioni di tipo popolare sono mediamente attestate su €/mq. 650 con minimi intorno agli €/mq. 500 e massimi di € 800;

dall'esame dei comparabili per compravendite presenti in zona si desume un valore medio, riferito al 2022, pari a €/mq 700;

Lo scrivente pertanto assume come più probabile valore medio di mercato €/mq. 700 al quale sono poi applicati gli adeguamenti e le correzioni in tabella.

L'importo delle rate condominiali a debito ad oggi non è noto.

1) Alloggio al piano terzo (4°F.T.) con accessori.

Descrizione	Superficie comm.le mq.	%	€/mq.	Valore stimato
-------------	------------------------------	---	-------	----------------

Alloggio piano 3 (4° pft)	57	100%	€ 700,00	€ 39.900,00
Balconi	1	30%	€ 700,00	€ 210,00
Cantina	6,5	20%	€ 700,00	€ 910,00
Totale stimato in ct				€ 41.020,00

Adeguamenti e riduzioni:

Sanzione, diritti e pratica professionale per regolarizzazione urbanistico/amministrativa		€ 0,00
Onorario professionale regolarizzazione catastale		€ 0,00
Stato manutentivo in ct	-10%	€ 4.102,00
Stato di possesso	0%	€ 0,00
Vincoli e oneri eliminabili RIPRISTINO AWC	Forfait	€ 1.500,00



Affrancamento usi civici	0%	€ 0,00
Riduzione per assenza di garanzia da vizi	-5%	€ 2.051,00
Spese condominiali insolute		€ 0,00
Totale adeguamenti e riduzioni		€ 7.653,00

Per la piena proprietà degli immobili pignorati si ritiene congrua l'attribuzione di un valore complessivo pari a:

= 41.020,00= diconsi (quarantunomilaventieuro/00)

Al quale dedurre quanto conteggiato per gli adeguamenti e le riduzioni di cui all'art. 568, c. 2 cpc e così per complessivi:

= € 33.367,00=in ct € 33.500,00

diconsi (trentatremilacinquecentoeuro/00)

10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio);

Allo stato attuale non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art 15 c 376-377-378 legge di bilancio 178/2020.



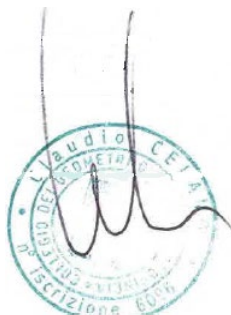
CONCLUSIONI

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino , data invio telematico

L'esperto

(Claudio Celano)

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is light blue and contains the text "CLAUDIO CELANO" at the top, "PROFESSIONE" in the middle, and "ISCRIZIONE 6006" at the bottom. The signature is a stylized, cursive representation of the name.

Allegati:

- 1) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati: alloggio e cantina
- 2) Rappresentazione grafica dell'alloggio
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Visura ed estratto di mappa a Catasto Terreni
- 5) Visura storica a Catasto Fabbricati
- 6) Schede ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1
- 7) Copia atto di provenienza alloggio agli esecutati
- 8) Copia dei certificati di residenza
- 9) Copia delle raccomandate inviate

