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

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Silvia SEMINI

Procedimento Esecutivo R.G. n° **120/2020**

Creditore procedente: [redacted]
(Avv. Roberto MARCHETTI – Corso Inghilterra 41 - TORINO)

[redacted]
(Avv. Andrea Davide ARNALDI – Via Pietro Cossa - MILANO)

Creditore intervenuto: [redacted]
(Avv. Marco CORZIATTO – Via Francesco Bertino - LOMBARDORE)

Debitrice esecutata [redacted]
(Avv. Alessandro GUGLIELMINO – Via Morghen 28 - TORINO)

Data nomina: 29/11/2023
Giuramento: 30/11/2023
Udienza di rinvio : 20/03/2024

Immobili in Pianezza – Via Marconi n.2

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

1. Sommario

1. Sommario 2
2. QUADRO RIASSUNTIVO 3
3. PREMESSA....4
4. OGGETTO....4
5. QUESITO 4
6. TRATTAZIONI PRELIMINARI 6
7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI....6
8. OCCUPAZIONE IMMOBILI 9
9. FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI 9
   a. formalità (iscrizioni e trascrizioni) 10
   b. Diritti reali, vincoli e oneri 13
   c. Limitazioni e vincoli edilizi 13
   Limitazioni del regolamento condominiale 13
10. SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI 14
   a. Spese condominiali. 14
   b. Procedimenti giudiziari. 14
11. PROPRIETA' IMMOBILE....14
   a. Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento. 14
12. REGOLARITA' EDILIZIA 15
   b. Licenze edilizie, abitabilità....15
   c. Regolarità edilizia....16
13. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 16
14. VALORE IMMOBILI....16
   a. Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato. 16
15. DESCRIZIONE IMMOBILI 18
16. DISPOSIZIONI RICEVUTE 25

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino2 – nota del 23/09/2016 n.ri 37197/24918 ; nota del 06/02/2020 n.ri 4609/3293; nota del 22/02/2023 n.ri 7319/5475

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero magazzino(sub.1); [redacted]
Ubicazione	
Destinazione	Magazzino [redacted]
Dati Catastali	[redacted] Foglio 31 n. 152 subb.1 et [redacted] (deposito [redacted]

VALORE DI MERCATO	[redacted]
VALORE A BASE D'ASTA	

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE (piena proprietà sul magazzino e quota di 1/2 sulle altre unità, in capo all'esecutata)
Comproprietari non esecutati	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	Gli immobili sono occupati dalla esecutata

NOTE DEL C.T.U.

Il ctu ha provveduto al deposito di planimetria mancante presso il Catasto

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n° 6226, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n° 2302 (ambito civile) e n°102 (ambito penale), fu nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Marongiu in data 29/11/2023; in data 30/11/2023 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° 120/2020, ha origine da pignoramento immobiliare del 24/01/2020 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino2 il 06/02/2020 ai numeri 4609/3293, avente ad oggetto la piena proprietà di deposito/magazzino [redacted] arconi n.2 censiti [redacted] Foglio 31 n. 152 subalterni 1 [redacted] l deposit [redacted].

5. QUESITO

Con Ordinanza del 29/11/2023, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Ester Marongiu, 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.*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 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;*
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;*

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 gli immobili staggiti in Pianezza Via Marconi n.2.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino2;
- Ricerche presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Pianezza 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….."

Formano oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un magazzino, un alloggio ed una autorimessa in Pianezza Via Marconi n. 2, così sinteticamente descrivibili:

Nel compendio immobiliare in Pianezza Via Guglielmo Marconi numero 2, costituito da edificio residenziale elevato a sei piani fuori terra oltre sottotetto ed interrato, e basso fabbricato nel cortile retrostante:

1. ***Al Piano Terreno del basso fabbricato del cortile, con accesso veicolare e pedonale tramite cancello sulla Via Marconi che immette nel cortile, un locale ad uso deposito/magazzino contraddistinto con il numero 1; alle coerenze: cortile a due lati, autorimessa n.2 e mappali 236 et 198 del Foglio 31.***
2. [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3. [redacted]

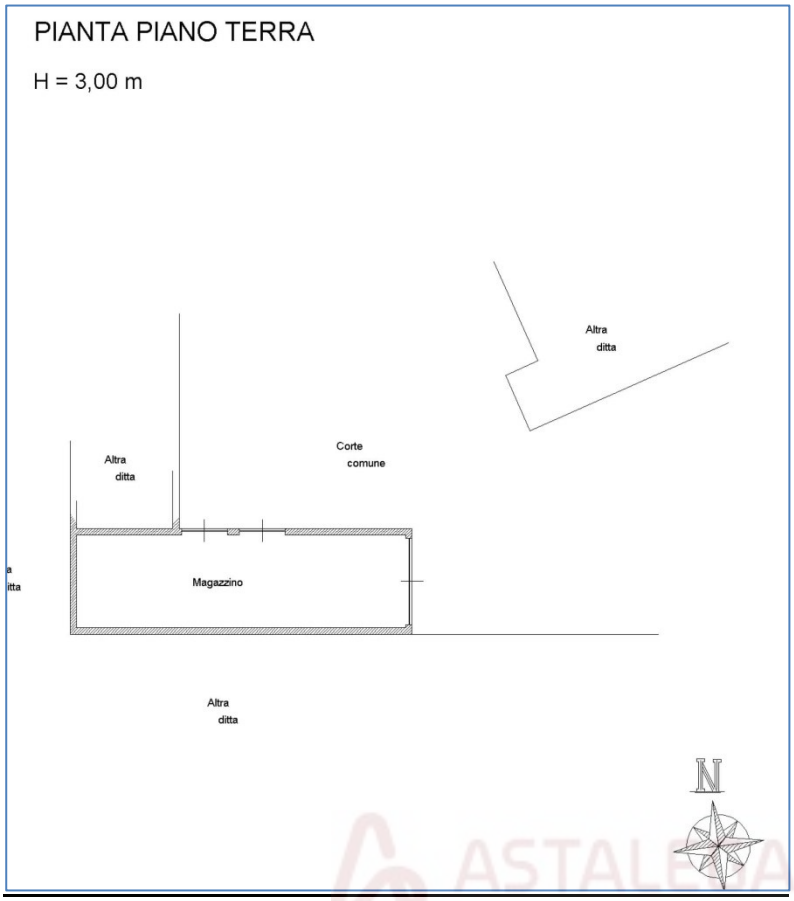
Le unità sudescritte risultano censite al Catasto fabbricati come segue:

- ***Foglio 31 n. 152 sub.1 – Categoria C/2 classe U, mq 57, RC 197,23 (deposito).***
- [redacted]
-

ASTALEGALE.NET

in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che le planimetrie catastali attualmente in atti, **rappresentano correttamente l'immobile in oggetto;** si precisa che la planimetria relativa all' autorimessa (sub.4) non era reperibile presso l'archivio del Catasto, pertanto il sottoscritto ha provveduto alla redazione della planimetria mancante ed al deposito mediante procedura Docfa presso il Catasto di Torino.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

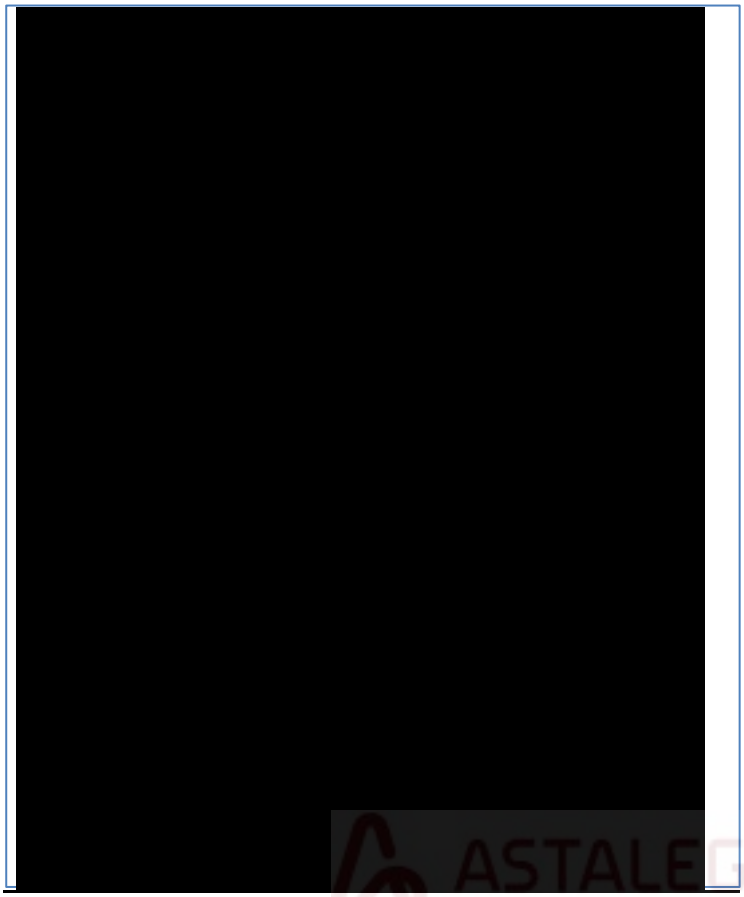


ASTALEGALE.NET

[redacted]

[redacted]; R.G. n. 120/2020

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



ASTALEGALE.NET

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 05/03/2024, gli immobili oggetto della presente risultavano occupati dalla esecutata.

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 colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente…"

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

a. formalità (iscrizioni e trascrizioni)

Le verifiche operate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino2, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Formalità n. 35707 gen. / 6953 part. del 09/10/2001**
  - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria – garanzia di cambiali.
  - Titolo: Atto Notaio Annese rep. 73060 del 03/10/2001.
  - Importo Capitale: £ 130.032.000;
  - Importo Totale: £ 130.032.000;
  - Favore: [redacted].
  - Contro: [redacted], per ½ ciascuno.
  - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Pianezza Via Marconi n.2 - Foglio 31 n. 152 sub. 1, per l'intero.

- ✓ **Formalità n. 46206 gen. / 8373 part. del 15/10/2003**
  - Tipo di nota: iscrizione ipoteca legale.
  - Titolo: cartella esattoriale UNIRISCOSSIONI S.p.A. del 30/09/2003.
  - Importo Capitale: € 114.032,62;
  - Importo Totale: € 228.065,24;
  - Favore: [redacted].
  - Contro: [redacted]
  - Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Pianezza Via Marconi n.2 - Foglio 31 n. 152 sub. 4 n. 141 sub. 18, per ½ .

- ✓ **Formalità n. 5000 gen. / 3374 part. del 01/02/2005**
  - Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
  - Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 27/01/2005 rep. 1510.
  - Favore: [redacted].
  - Contro: [redacted] per ½.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Bene e quota colpita: immobilE oggetto della presente, in Pianezza Via Marconi n.2 - Foglio 31 n. 152 sub. 18, per ½.

✓ **Formalità n. 51283 gen. / 11132 part. del 28/10/2005**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca legale.
- Titolo: cartella esattoriale UNIRISCOSSIONI S.p.A. del 21/10/2005.
- Importo Capitale: € 360.901,51;
- Importo Totale: € 721.803,02;
- Favore: [redacted].
- Contro: [redacted] per ½.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Pianezza Via Marconi n.2 - Foglio 31 n. 152 sub. 4 n. 141 sub. 18, per ½.

✓ **Formalità n. 41866 gen. / 8482 part. del 29/09/2009**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
- Titolo: concessione mutuo atto Notaio Eleuteri del 25/09/2009 rep. 69888/13901.
- Importo Capitale: € 56.848,00;
- Importo Totale: € 113.696,00;
- Favore: [redacted].
- Contro: [redacted] per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Pianezza Via Marconi n.2 - Foglio 31 n. 152 sub. 1, per l'intero.

✓ **Formalità n. 37197 gen. / 24918 part. del 23/09/2016**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 21/07/2016 rep. 22201/2016.
- Favore: [redacted].

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Contro: [redacted], per ½ ciascuno subb.4 et 36; 1/1 in capo alla [redacted] per il sub.1.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Pianezza Via Marconi n.2 - Foglio 31 n. 152 sub. 4 n. 141 sub. 18; Foglio 31 n. 152 sub. 1, per l'intero.

✓ **Formalità n. 4609 gen. / 3293 part. del 06/02/2020**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 24/01/2020 rep. 1480.
- Favore: [redacted].
- Contro: [redacted], per ½ sui subb.4 et 36; per l'intero del sub.1.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Pianezza Via Marconi n.2 - Foglio 31 n. 152 sub. 4 n. 141 sub. 18 per la quota di 1/2; Foglio 31 n. 152 sub. 1, per l'intero.

ASTALEGALE.NET

✓ **Formalità n. 7319 gen. / 5475 part. del 22/02/2023**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 18/01/2023 rep. 101/2023.
- Favore: [redacted].
- Contro: [redacted], per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Pianezza Via Marconi n.2 - Foglio 31 n. 152 sub. 1, per l'intero.

✓ **Formalità n. 37191 gen. / 5581 part. del 07/09/2023**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca in rinnovazione.
- Titolo: cartella esattoriale UNIRISCOSSIONI S.p.A. del 30/09/2023.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- Importo Capitale: € 114.032,62;
- Importo Totale: € 228.065,25;
- Favore: [redacted].
- Contro: [redacted] per ½.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Pianezza Via Marconi n.2 - Foglio 31 n. 152 sub. 4 n. 141 sub. 18, per ½.

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:

Ipoteche volontarie e giudiziali
Imposta di bollo = Euro 59,00 x 5 = Euro 295,00
Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 5= Euro 175,00

Pignoramento (cancellazione totale)
Imposta ipotecaria = Euro 200,00 x 4 = Euro 800,00
Imposta di bollo = Euro 59,00 x 4 = Euro 236,00
Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 4 = Euro 140,00

Per un totale stimato di **€ 1.646,00** 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.

Limitazioni del regolamento condominiale

L' unità immobiliare in oggetto è parte del condominio amministrato dallo Studio [redacted] e soggetto alle disposizioni del regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Zamparelli del 27/06/1984 repertorio

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

156223/19055 registrato a Torino il 09/07/1984 al n. 38675. 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 l'invio di note contabili (arretrati e spese ordinarie di gestione) all' amministrazione dello stabile.

Ad oggi, nulla è pervenuto. Con riserva di integrare la presente non appena in possesso delle informazioni richieste all'amministrazione.

b. Procedimenti giudiziari.

Le ricerche compiute presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari che coinvolgono l' esecutata, come da nota dell' Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino allegata.

ASTALEGALE.NET

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……"

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

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che, alla data odierna, gli immobili in oggetto sono in capo:

Per quanto concerne il magazzino di cui al Foglio 31 n. 152 sub.1 (punto 1 della descrizione) in piena ed esclusiva proprietà all'esecutata Sig.ra [redacted].

Ad essa pervenuto in forza dei seguenti titoli:

Per le ragioni di ½ in forza di atto di compravendita rogito Notaio Gianluca Eleuteri del 11/11/2004 repertorio n. 42281/5211 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

di Torino 2 in data 24/11/2004 ai numeri 55913/36505; in forza di detto atto la Signora [redacted] ebbe ad acquistare le ragioni di comproprietà pari ad ½ dal coniuge [redacted].

Per le ragioni di ½ in forza di atto di compravendita rogito Notaio Giuseppe Romano del 29/07/1989 repertorio n. 39287/12296 registrato a Rivoli il 03/08/1989 al n. 2104 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 02/08/1989 ai numeri 24996/17022; in forza di detto atto la Signora [redacted] ebbe ad acquistare le ragioni di comproprietà pari ad ½ dalla [redacted].

Per quanto concerne l'autorimessa di cui al Foglio 31 n. 152 sub.4 (punto 2 della descrizione) e l'alloggio di cui al Foglio 31 n. 141 sub.36 (punto 3 della descrizione) :

- [redacted] ***per ½;***
- [redacted] ***per ½***

[redacted]

ASTALEGALE.NET

12.REGOLARITA' EDILIZIA

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

Licenze edilizie, abitabilità

Le ricerche condotte hanno evidenziato che il compendio immobiliare di cui le unità in oggetto sono parte, fu costruito in data anteriore il 01/09/1967.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

E precisamente:

- per la costruzione del fabbricato residenziale fu rilasciata licenza edilizia n. 283 del 27/08/1963 alla "[redacted]"; in data 28/04/1965 fu rilasciata dichiarazione di abitabilità n.283.
- Per la costruzione del basso fabbricato a tergo fu rilasciata licenza edilizia n. 529 del 05/12/1964; in data 05/09/2008 fu rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.938 riferita ad istanza di sanatoria numero progressivo 0267249507,.

Non si sono reperiti certificati di agibilità per il basso fabbricato.

Regolarità edilizia

L'unità immobiliare abitativa in oggetto è conforme sotto il profilo edilizio urbanistico. Lo stato in atto corrisponde a quanto indicato in planimetria catastale e nelle planimetrie prodotte a corredo della licenza originaria. Per il basso fabbricato uso "deposito" (foglio 31 n. 152 sub. 1) si riscontrano difformità interne (la demolizione di due tramezzi originari e la costruzione di tramezzo delimitante l'autorimessa finitima (sub.2). La difformità dovrà essere sanata mediante l'inoltro di CILA in sanatoria (o procedura ritenuta idonea) presso il Comune di Pianezza; il costo stimato è di € 3.000,00 (oneri professionali e sanzioni, diritti ed eventuali oneri compresi); la situazione catastale relativa al deposito in oggetto è conforme. [redacted]

13.ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

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

14.VALORE IMMOBILI

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

c. Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il valore di mercato di un cespite immobiliare può essere definito come "*il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*" (definizione "International Valuation Standard" e "European Valuation Standard").

La determinazione del valore di mercato rappresenta quindi un quesito estimativo per la cui definizione devono essere adottate le metodologie dell'estimo.

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 (1° semestre 2023)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.600,00
ricerche di mercato (medio)	€ 1.400,00

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 in quel contesto.

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
QUALITÁ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Primo piano	0,98
VETUSTÁ	0,85
FINITURA - Ordinaria	1,00
FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Coefficiente globale	**0,80**

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	71,50	100%	71,50
muri pertinenti	13,00	100%	13,00
balcone	4,60	30%	1,38
veranda	5,30	50%	2,65
cantina	5,50	25%	1,38
Superficie commerciale totale, m²	[redacted]		

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto pari a mq 57,32;

Le superfici del magazzino (sub1) e dell'autorimessa (sub.4) sono quelle attribuite dal Catasto e quindi rispettivamente di mq 57,00 e 12,00.

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

1) Magazzino = mq 57,00 x €/mq 550,00 = € 31.350,00 appr. in € 31.000,00;

2) [redacted]

3)

15.DESCRIZIONE IMMOBILI

"……Descriva tali beni, anche mediante planimetrie e fotografie….".

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

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, unità immobiliari (magazzino, autorimessa ed alloggio) site in Comune di Pianezza, comune di 15.000 abitanti situato nell'area metropolitana di Torino a circa Km 10 a Ovest del Capoluogo.

Il compendio di cui le unità in oggetto sono parte, è sito in Via Marconi, in ambito periferico a prevalente destinazione residenziale con emergenze produttive.

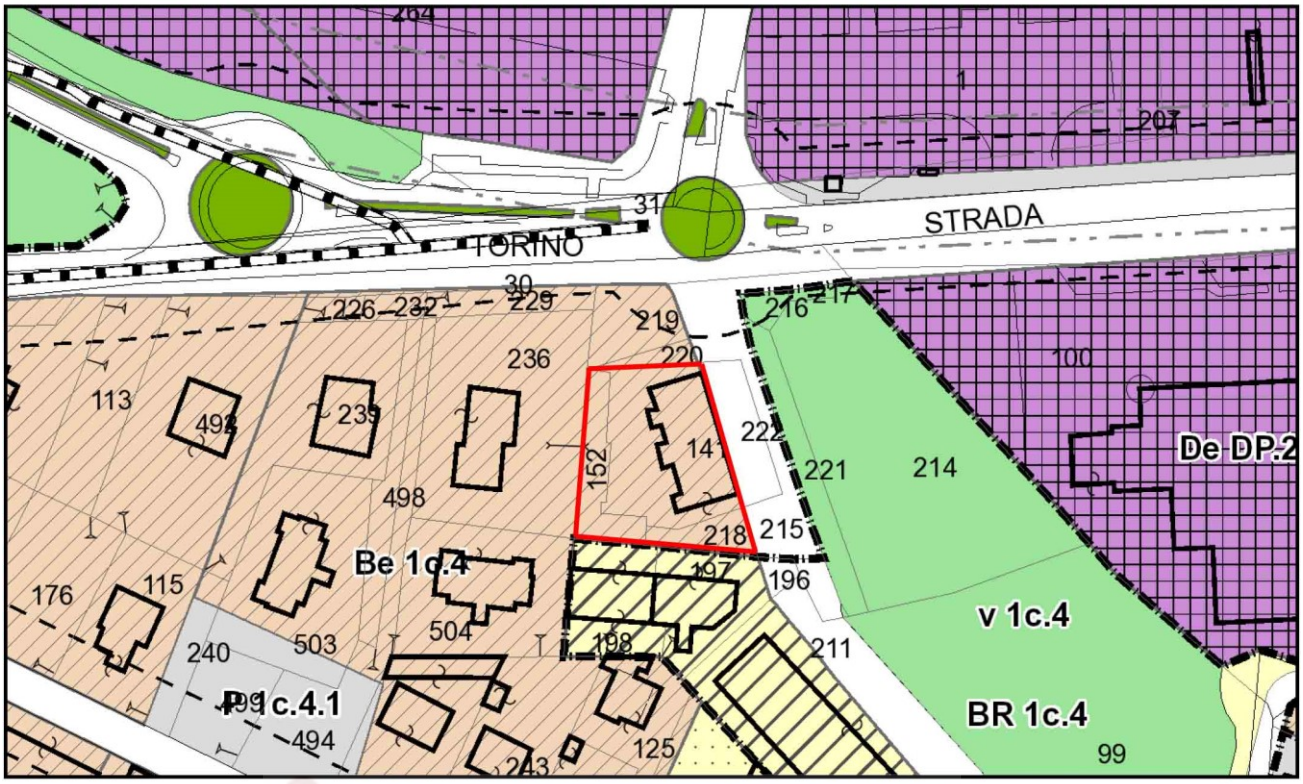


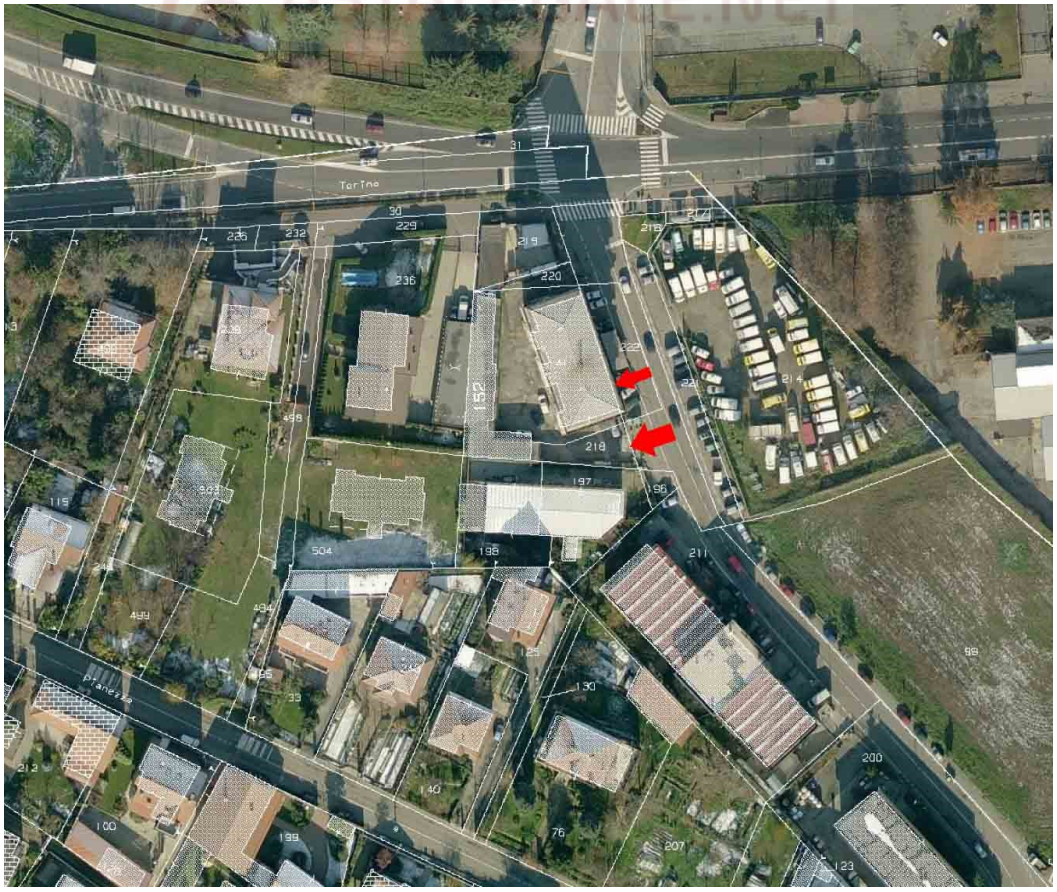
Il compendio immobiliare di Via Marconi è costituito da unico corpo di fabbrica elevato a sei piani fuori terra, organizzato in 2 scale (corrispondenti ad altrettanti ingressi ai civici 2 et 4) e relativi ascensori, con basso fabbricato nel cortile organizzato in autorimesse ed un magazzino.

[redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Comune di PIANEZZA





Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted]

Il tutt

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009





Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

E così sinteticamente descrivibile:

Nel compendio immobiliare in Pianezza Via Guglielmo Marconi numero 2, costituito da edificio residenziale elevato a sei piani fuori terra oltre sottotetto ed interrato, e basso fabbricato nel cortile retrostante:

1. ***Al Piano Terreno del basso fabbricato del cortile, con accesso veicolare e pedonale tramite cancello sulla Via Marconi che immette nel cortile, un locale ad uso deposito/magazzino contraddistinto con il numero 1; alle coerenze: cortile a due lati, autorimessa n.2 e mappali 236 et 198 del Foglio 31.***
2. [redacted]
3. [redacted]

ASTALEGALE.NET

Le unità sudescritte risultano censite al Catasto fabbricati come segue:

- ***Foglio 31 n. 152 sub.1 – Categoria C/2 classe U, mq 57, RC 197,23 (deposito).***
- [redacted]
- [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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 posta elettronica ai creditori.

Quanto sopra lo scrivente può riferire in evasione al gradito incarico ricevuto.

Torino, 09 marzo 2024

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali ;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- Copia dichiarazione Ufficio Ruolo Generale;
- Copia convocazioni sopralluogo.
- Verbale sopralluogo.
- Copia perizia senza nomi.
- Copia Docfa;
- 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.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009