

---

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**G.E. : Dott.ssa Paola DEMARIA**

---

Procedimento Esecutivo R.G. n° **300/2022**

Creditore procedente:

*(Avv. Mario CAMERANO – Via S. Quintino n.43 – TORINO)*

Debitore executato :



---

Data nomina: 08/12/2022

Giuramento: 14/12/2022

Udienza di rinvio : 19/04/2023

---

Appartamento con cantina in:

Torino Corso Sebastopoli n.159 – Piano Sesto

Torino Via Monterosa n.65 – Piano Quarto

---

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

## 1. Sommario

1.	Sommario .....	2
2.	QUADRO RIASSUNTIVO .....	4
3.	PREMESSA.....	5
4.	OGGETTO .....	5
5.	QUESITO .....	5
6.	TRATTAZIONI PRELIMINARI .....	7
7.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	7
8.	OCCUPAZIONE IMMOBILI .....	10
9.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI .....	11
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni) .....	11
b.	Diritti reali, vincoli e oneri .....	12
c.	Limitazioni e vincoli edilizi .....	12
a.	Limitazioni del regolamento condominiale .....	12
10.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI .....	13
a.	Spese condominiali.....	13
b.	Procedimenti giudiziari.....	13
11.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	13
b.	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.....	13
c.	Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio. 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.....	17
15.	DESCRIZIONE IMMOBILI .....	19
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE .....	29

CORSO SEBASTOPOLI 159



VIA MONTEROSA 65



## 2. QUADRO RIASSUNTIVO

<b>Trascrizione del Pignoramento</b>	Torino1 – nota del 21/04/2022 n.ri 22808/16899
--------------------------------------	--

### QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

<b>Quota Colpita</b>	Piena proprietà per l'intero
<b>Ubicazione</b>	Torino – Corso Sebastopoli n.159 et Via Monterosa n.65
<b>Destinazione</b>	Sebastopoli 159 - Appartamento al Piano Sesto con cantina Monterosa 65 – Appartamento al piano quarto con cantina
<b>Dati Catastali</b>	Sebastopoli 159 – Foglio 1396 n. 191 sub. 29 Monterosa 65 – Foglio 1148 n. 882 sub. 122

<b>VALORE DI MERCATO</b>	Lotto 1 - Sebastopoli 159 – € 75.000,00 Lotto 2 - Monterosa 65 – € 33.000,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	Lotto 1 - Sebastopoli 159 – € 75.000,00 Lotto 2 - Monterosa 65 – € 33.000,00

### SINTESI ACCERTAMENTI

<b>Corrispondenza quota colpita/quota posseduta</b>	CORRISPONDE (piena proprietà in capo all' esecutato)
<b>Comproprietari non esegutati</b>	Non sussistono comproprietari non esegutati
<b>Documentazione ex art.567 c.p.c.</b>	CONFORME
<b>Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.c.</b>	NON SUSSISTE – non risulta trascritta la successione materna
<b>Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri</b>	NON SUSSISTONO DIRITTI REALI E/O VINCOLI
<b>Sussistenza iscrizioni e trascrizioni</b>	Le formalità potranno essere cancellate in esito alla procedura
<b>Stato di occupazione</b>	L'immobile di Corso Sebastopoli è libero quello di Via Monterosa, occupato.

### NOTE DEL C.T.U.

<p>Corso Sebastopoli si riscontra la demolizione non assentita di un tramezzo interno (soggiorno/ingresso), sicché l'appartamento risulta non conforme alle norme igienico sanitarie (mancanza di antibagno). Stesso dicasi per Via Monterosa. Infine si riscontrano lievi difformità di rappresentazione planimetrica dell' alloggio di Corso Sebastopoli, mentre quelle riscontrate in Via Monterosa (più determinanti in quanto erroneamente rappresentato il locale bagno) sono state corrette mediante il deposito di nuova planimetria catastale con procedura DocFa.</p>
---

### **3. PREMESSA**

---

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9 ed in Ceres, Via Cantoira n°4, 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. Francesco Moroni in data 08/12/2022; in data 14/12/2022 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° 300/2022, ha origine da pignoramento immobiliare del 21/04/2022 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 26/05/2022 ai numeri 22808/16899, avente ad oggetto la piena proprietà di:

- Appartamento al piano Sesto (con cantina pertinenziale) dello stabile in Torino Corso Sebastopoli n.159 censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1396 particella 29 sub. 29.
- Appartamento al piano Quarto (con cantina pertinenziale) dello stabile in Torino Via Monterosa n.65 censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1148 particella 882 sub. 122.

### **5. QUESITO**

---

Con Ordinanza del 08/12/2022, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott. Francesco Moroni, 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 gli immobili staggiti in Torino Corso Sebastopoli n.15 e Via Monterosa n.65, con i consueti rilievi metrici e fotografici.<sup>1</sup>
- 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.
- Variazione catastale presso l'Agenzia Entrate – Territorio – Servizi Catastali mediante procedura DocFa per esatta rappresentazione dell'immobile (la planimetria in atti non riportava correttamente l'assetto planimetrico dell'alloggio di Via Monterosa).
- Reperimento dati e notizie condominiali presso le Amministrazioni dei due compendi.

## **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, due appartamenti con rispettive cantine in Torino Corso Sebastopoli n. 159 e Via Monterosa n.65, così sinteticamente descrivibili:

### **1) Corso Sebastopoli n.159**

***Nello stabile elevato ad otto piani fuori terra oltre a piano interrato sito in Torino Corso Sebastopoli n.159:***

- ***Al Piano Sesto (settimo fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano, , composto di ingresso, soggiorno con cucinino, camera da letto e bagno oltre a terrazzino; alle coerenze:***

<sup>1</sup> Vedasi verbale di sopralluogo allegato

*aria su Corso Sebastopoli, altro alloggio del piano, pianerottolo del vano scale comuni, altro alloggio del piano.*

- *Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina, alle coerenze di corridoio comune, altra cantina, sottosuolo del cortile ed altra cantina.*

*L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1396, particella 191, subalterno 29, Z.C. 2, Piano S1-6, Categoria A/3, classe 4, vani 3, R.C. € 550,03.*

## **2) Via Monterosa n.65**

*Nello stabile elevato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato sito in Torino Via Monterosa n.65:*

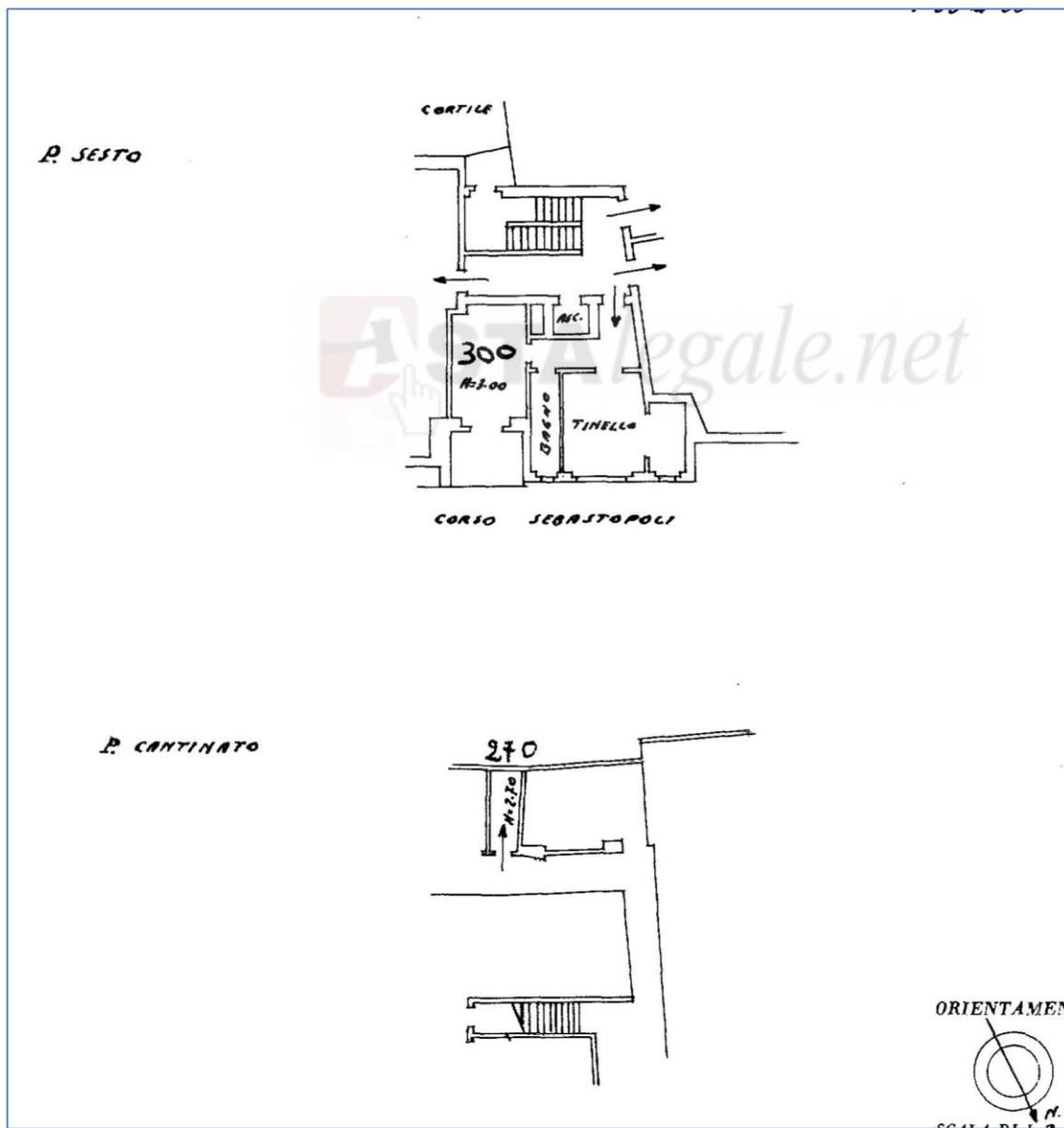
- *Al Piano Quarto (quinto ed ultimo fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano e successivo corridoio comune ad altra unità, alloggio composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno oltre a balconcino; alle coerenze: aria su cortile interno, condominio di Via Monterosa 63, altro alloggio del piano, pianerottolo del vano scale comuni, altro alloggio del piano.*
- *Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina, alle coerenze di corridoio comune, altra cantina, sottosuolo del cortile ed altra cantina.*

*L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1148, particella 882, subalterno 122, Z.C. 2, Piano S1-4, Categoria A/4, classe 3, vani 3, R.C. € 247,90.*

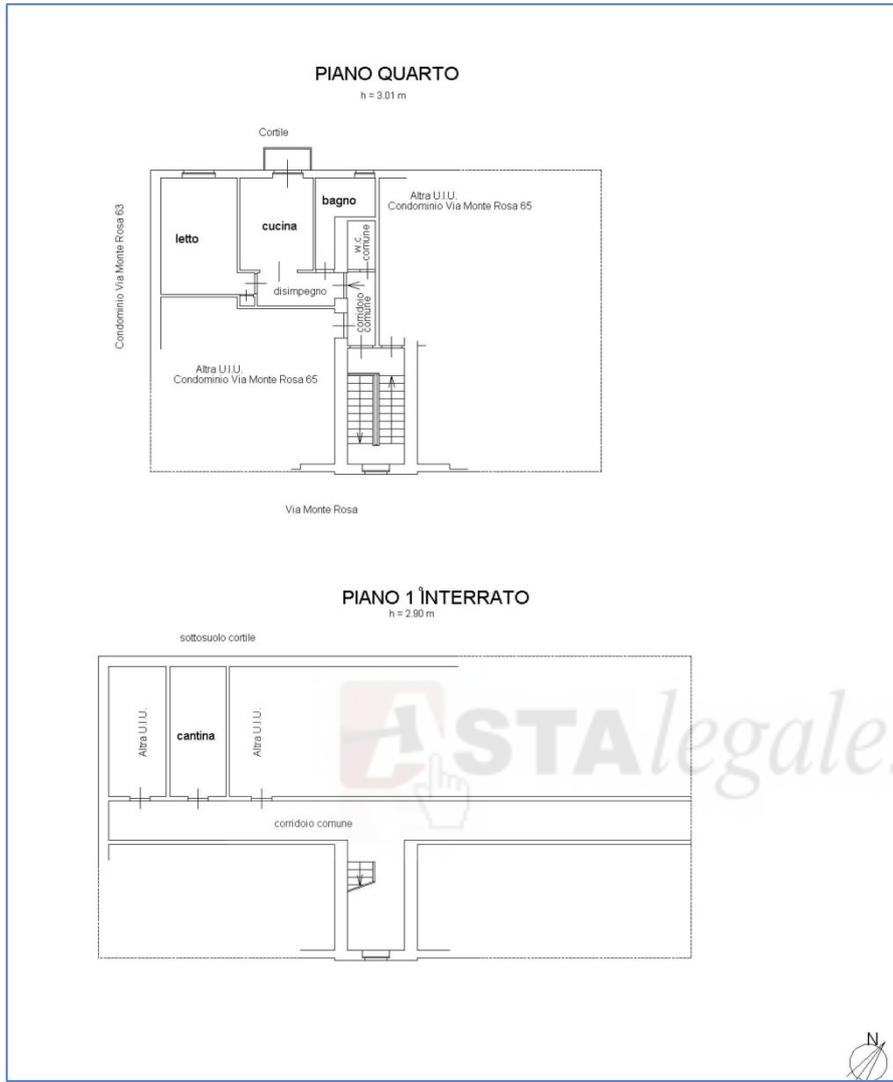
Le unità immobiliari sudescritte risultano esattamente intestate al soggetto esecutato.

In ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che le planimetrie catastali in atti, **non rappresentano correttamente gli immobili in oggetto**. In particolare, la rappresentazione grafica dell'alloggio di Via Monterosa poiché ritenuta dal sottoscritto errata nelle misure dei locali e nell'assetto planimetrico, è stata corretta mediante il deposito di nuova planimetria mediante procedura DocFa, presso il Catasto Fabbricati di Torino; le difformità riscontrate sulla planimetria di Corso Sebastopoli, andranno corrette dall'aggiudicatario presso il Catasto Fabbricati, previa pratica edilizia presso il Comune di Torino per sanatoria di difformità interne.

### Planimetria Corso Sebastopoli



## Planimetria Via Monterosa



## **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 dei sopralluoghi, effettuati nelle date 10-15/03/2023, l’immobile di Corso Sebastopoli n. 159 risultava occupato dall’ esecutato, quindi libero. Quello di Via Monterosa n.65 risultava occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_, ivi residente, in forza di contratto di locazione con canone mensile di € 350. Il relativo contratto di locazione è in corso di acquisizione.

## **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. 11790 gen. / 2815 part. del 08/03/2007**
  - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
  - Titolo: Atto di mutuo Notaio Barbagallo rep. 18036/7613 del 19/02/2007.
  - Importo Capitale: € 125.000,00;
  - Importo Totale: € 187.500,00;
  - Favore:
  - Contro: , per la piena proprietà.
  - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino Corso Sebastopoli n. 159 - Foglio 85 n. 299 sub. 29 ( ora Foglio 1396 n. 191 sub. 29), per l'intero.
  - La formalità reca annotazione del 02/03/2010 n. 1181/8156 per surrogazione a favore di Credito Emiliano S.p.A.
  
- ✓ **Formalità n. 22808 gen. / 16899 part. del 26/05/2022**
  - Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
  - Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 21/04/2022 rep. 10329/2022.
  - Favore: Condominio Corso Sebastopoli n.159 - Torino, c.f. 96506570017.
  - Contro: , per la piena proprietà.
  - Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Torino Corso Sebastopoli n. 159 - Foglio 1396 n. 191 sub. 29 e Via Monterosa n.65 – Foglio 1148 n. 882 sub. 122, per l'intero.

Sugli immobili oggetto di procedimento, non esistono altre formalità di pregiudizio; le formalità sopra elencate saranno da cancellarsi, in esito alla procedura. Con precisazione che la formalità **20233 gen. / 2797 part.** colpisce anche altri beni, sicché dovrà cancellarsi parzialmente.

Il costo presunto delle cancellazioni è:

*Pignoramento (cancellazione totale)*

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 di Corso Sebastopoli è parte del condominio amministrato dallo Studio "GEOCASA S.r.l." - Via Massena n. 93, mentre quella di Via Monterosa n.65 dallo Studio "DIANA S.r.l." - Corso Unione Sovietica n.529. 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.

Per quanto concerne l’alloggio di Corso Sebastopoli, come meglio indicato nell’atto di precetto, il condominio accusa un credito di € 5.072,20 oltre spese ed interessi.

Relativamente all’alloggio di Via Monterosa l’ esecutato risulta debitore verso il condominio di € 1.801,65 per ratei arretrati scaduti il 31/03/2022.

### **b. Procedimenti giudiziari.**

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



## **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.....”*

### **Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.**

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che alla data del 26/05/2022 (data di trascrizione del pignoramento), gli immobili staggiti in Torino Corso Sebastopoli n.159 – piano sesto e Via Monterosa n. 65 – piano quarto, erano, in piena ed esclusiva proprietà al Signor

*, per*

*l’intero.*



- Successione in morte di \_\_\_\_\_ e deceduto in Torino il 21/12/1982; denuncia di successione presentata all' Ufficio del Registro di Torino ed ivi registrata al n. 43 del volume 5731 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 13/08/1985 ai nn. 19001/14561. In forza di detta successione il Sig. \_\_\_\_\_, succedeva per legge al padre \_\_\_\_\_ per le ragioni di comproprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'immobile in oggetto.

#### **Cronistoria Via Monterosa**

- Atto di compravendita Notaio Barbagallo del 07/02/2007 repertorio n. 17952/7539, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 07/02/2007 ai nn. 9194/5355. In forza di detto atto la Signora \_\_\_\_\_ ebbe ad acquistare la piena proprietà dell'immobile dal Signor \_\_\_\_\_.
- Atto di compravendita Notaio Renata Pini del 04/02/1999 repertorio n. 50285, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 10/02/1999 ai nn. 4054/2596. In forza di detto atto il Signor \_\_\_\_\_ acquistava la piena proprietà dell'immobile dalla Società " \_\_\_\_\_".

## **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**

---

Corso Sebastopoli n.159

Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, hanno evidenziato che l'edificio di Corso Sebastopoli n.159, fu costruito in data anteriore al 01/09/1967 in forza della licenza edilizia n. 639 dell'anno 1953. All' esito della edificazione fu rilasciata licenza d'abitazione n.468 del 06/04/1962.

Via Monterosa n. 65

Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, hanno evidenziato che l'edificio di Via Monterosa n.65, fu costruito in data anteriore al 01/09/1967.

### **Regolarità edilizia**

---

Le unità immobiliari in oggetto rilevano le seguenti difformità:

- **alloggio di Corso Sebastopoli:** risulta demolito il tramezzo che definiva il tinello verso l'ingresso, ottenendo un locale unico. Tale intervento determina tuttavia l'assenza di antibagno, che dovrà essere ricavato con la posa di un serramento nel disimpegno (verso la camera), in modo di ottenere il necessario vano filtro. Inoltre la planimetria catastale rileva difformità di rappresentazione grafica del bagno e del cucinino. La difformità potrà essere sanata procedendo all'installazione di serramento come sopra descritto previa presentazione di CILA al Comune di Torino e, conseguente aggiornamento della planimetria catastale. (totale stimato opere e pratiche necessarie = € 5.000,00).
- **alloggio di Via Monterosa:** anche in questo caso dovrà essere reinstallato il serramento che divide la cucina dal corridoio ripristinando così il necessario locale filtro (corridoio) al bagno. La planimetria catastale è stata aggiornata dal sottoscritto mediante procedura Docfa di variazione per "migliore rappresentazione grafica dell'unità" . Tuttavia, secondo criteri prudenziali, si ritiene sia necessario presentare una CILA in sanatoria per opere interne con l'attuale assetto planimetrico (bagno) che non corrisponde a quanto indicato nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio.

### **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<sup>2</sup>.

### **14. VALORE IMMOBILI**

---

---

<sup>2</sup> Quello emesso per l'alloggio di Via Monterosa risulta scaduto il 31/12/2018

**“.....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:

**Corso Sebastopoli**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	€ 1.100,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	€ 1.650,00
ricerche di mercato (medio)	€ 1.550,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.433,33</b>

**Via Monterosa**

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	€ 760,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	€ 1.100,00
ricerche di mercato (medio)	€ 1.050,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 970,00</b>

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 in oggetto si attestano, per valori di riferimento, intorno ai valori medi praticati nei rispettivi contesti.

I valori così ottenuti sono stati quindi rettificati in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degl’immobili esaminati (vetustà, ubicazione, stato manutentivo, ecc).

**Corso Sebastopoli**

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 - Piano terzo e piani superiori	1,05
VETUSTÀ	0,85
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,87</b>

### Via Monterosa

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
VETUSTÀ -	0,85
FINITURA - Mediocre	0,90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
FINESTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,71</b>

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.

### Corso Sebastopoli

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	55,00	100%	55,00
Balcone/ terrazzo	6,00	30%	1,80
Cantina	4,00	25%	1,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>57,80</b>

### Via Monterosa

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	41,00	100%	41,00
corridoio di ingresso e w.c. comune (50% di 5,40)	2,70	100%	2,70
balconi	1,80	30%	0,54
cantina	11,00	25%	2,75
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>46,99</b>

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

**LOTTO 1 – Corso Sebastopoli n. 159**

**Mq 57,80 x €/mq 1.500,00 x 0,87 = € 75.429,00 approssimato in € 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00).**

**LOTTO 2 – Via Monterosa n. 65**

**Mq 46,99 x €/mq 1.000,00 x 0,71 = € 33.362,00 approssimato in € 33.000,00 (Euro trentatremila/00).**

## **15.DESCRIZIONE IMMOBILI**

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

### **ALLOGGIO DI CORSO SEBASTOPOLI 159**

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, una unità abitativa sita in Comune di Torino Corso Sebastopoli, ricadente nel quartiere c.d. **“Santa Rita”**, quartiere della zona sud della città che fa parte della II<sup>a</sup> Circoscrizione di Torino.

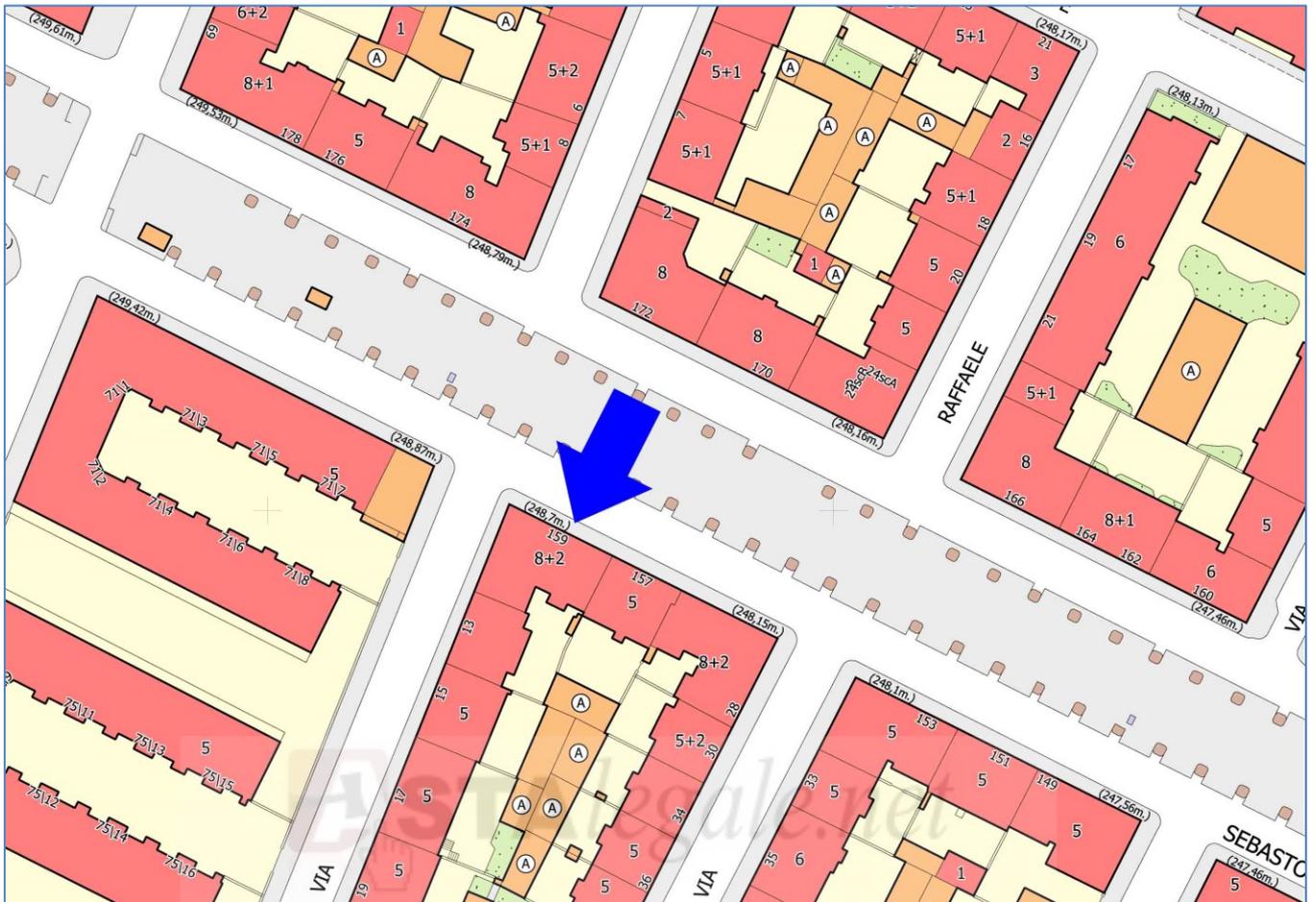
È delimitato a nord da corso Rosselli, a ovest da corso Siracusa, a est da corso Unione Sovietica, a sud da corso Cosenza.

È una zona storica sviluppatasi principalmente negli anni '70 con il grande afflusso di immigrazione meridionale in cerca di lavoro nella fabbrica di automobili cittadina (FIAT).

A Santa Rita sono situati lo Stadio Grande Torino (ex Stadio Comunale) ed il Palasport Olimpico o Pala-Isozaki. A questi si aggiungono 2 parchi, il Rignon e Piazza d'Armi situato nei pressi dello stadio. Zona prevalentemente residenziale che registra un vivace mercato immobiliare con prezzi unitari medio-alti, dovuti essenzialmente alla relativa vicinanza al centro cittadino, alla buona dotazione di infrastrutture e mezzi di collegamento, ed alla presenza di numerose attività commerciali.

L'edificio di cui l'appartamento in oggetto è parte, è posto in fregio al Corso Sebastopoli, in ambito di edificazione in linea, senza soluzione di continuità, in prossimità all'ex-stadio comunale.





Il fabbricato fu edificato negli anni 50 con materiali e tipologie costruttive propri dell'epoca (scheletro in c.a., orizzontamenti a nervature parallele in c.a. con interposti blocchi laterizi, tetto in struttura a falde inclinate; facciate intonacate a civile con comparti di paramano e/o klinker; balconi in struttura, contenuti entro i fili di fabbrica; le aperture esterne sono disposte in scansione casuale lungo lo sviluppo prospettico ed egualmente ripetute ai vari piani); l'androne di ingresso, pavimentato in marmo, è definito da portone ligneo verso il Corso; le scale in muratura, sono rivestite in lastre di marmo con parapetto in muratura e corrimano in legno; l'edificio dispone di impianto citofonico, impianto di apriporta, ascensore ed impianto di riscaldamento centralizzato; il tutto in buono stato manutentivo.

L'unità abitativa *de quo*, è sita al Piano Sesto con accesso dal pianerottolo del piano servente quattro alloggi ed appare in buono stato manutentivo (con intervento di rifacimento bagno, pavimenti ed impianti nel 2007); dispone di unica aria, orientata a Nord verso il Corso, ed è composta di soggiorno, cucinino, camera da letto, disimpegno e servizio igienico oltre a terrazzino verso il Corso. E' pertinenza dell'alloggio un vano cantina al Piano Interrato.

Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:

- Pavimenti: piastrelle di gres ceramicato in tutti gli ambienti, ad eccezione della camera da letto pavimentata in parquet.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti del bagno e dell'angolo cottura risultano rivestite in piastrelle di ceramica.
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretto alloggio e salvavita; accessori ed apparecchi di tipo comune.
- Impianto di riscaldamento a circolazione d'acqua, centralizzato, con valvole di regolazione; l'acqua calda sanitaria è garantita da caldaietta a metano.
- Infissi esterni di PVC con vetro doppio; quelli interni tamburati di tipo cieco; il portoncino di ingresso è di tipo blindato.
- Il servizio igienico, risulta normalmente attrezzato con lavabo, bidet, tazza w.c., vasca, attacco lavatrice; gli accessori e la rubinetteria sono normalmente funzionanti, di tipo medio.

Il tutto in buono stato manutentivo ed oggetto di lavori di manutenzione eseguiti nell'anno 2007.





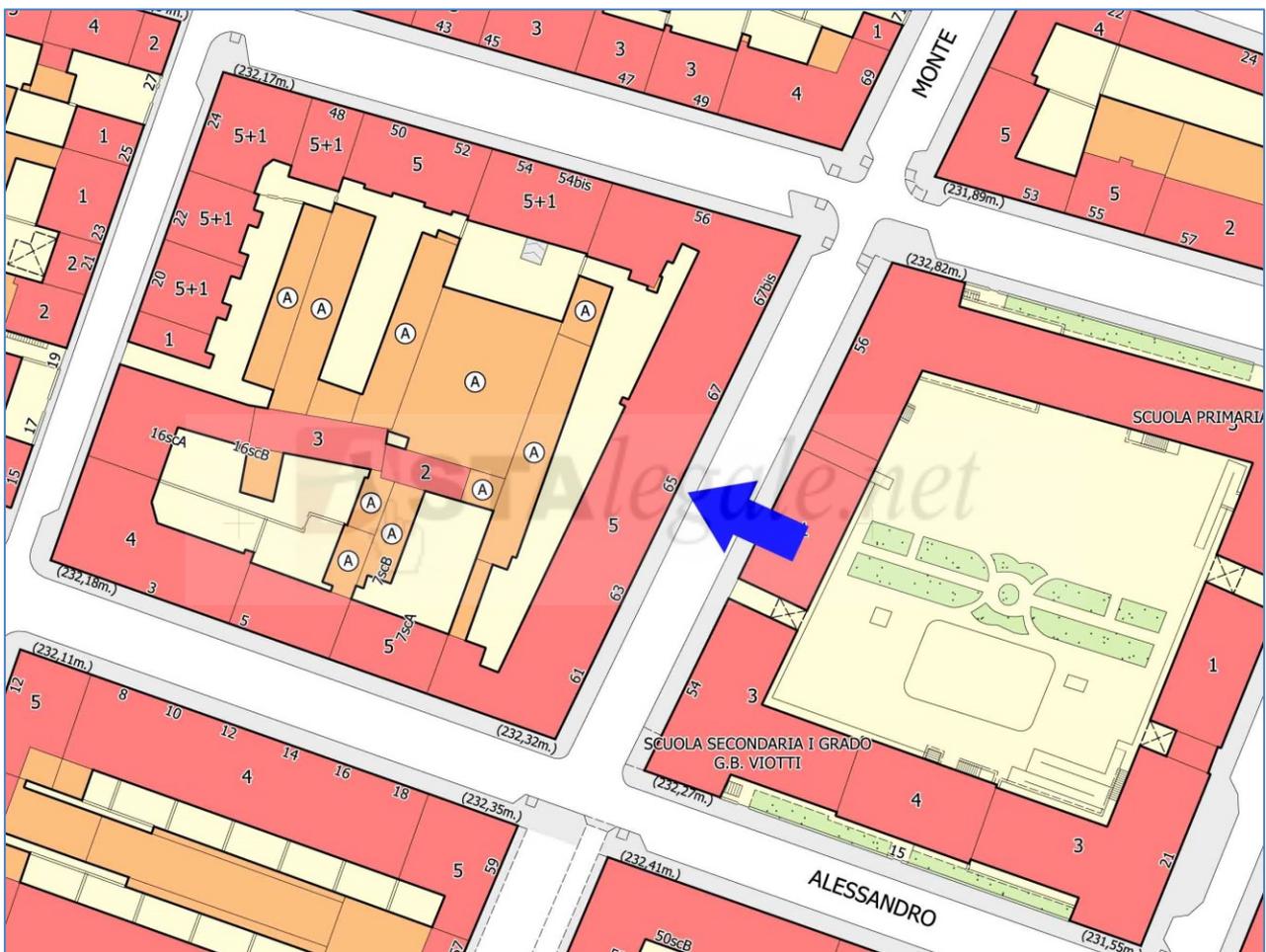
E così sinteticamente descrivibile:

***Nello stabile elevato ad otto piani fuori terra oltre a piano interrato sito in Torino Corso Sebastopoli n.159:***

- ***Al Piano Sesto (settimo fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano, , composto di ingresso, soggiorno con cucinino, camera da letto e bagno oltre a terrazzino; alle coerenze: aria su Corso Sebastopoli, altro alloggio del piano, pianerottolo del vano scale comuni, altro alloggio del piano.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina, alle coerenze di corridoio comune, altra cantina, sottosuolo del cortile ed altra cantina.***
  - ***L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1396, particella 191, subalterno 29, Z.C. 2, Piano S1-6, Categoria A/3, classe 4, vani 3, R.C. € 550,03.***



Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un corpo di fabbrica a cinque piani fuori terra, posto nell'area definita fra le Vie Feletto e Scarlatti, organizzato in complessive 5 scale. L'alloggio in oggetto è parte della porzione con accesso dal civico 65 di Via Monte Rosa organizzata in unica scala senza ascensore; sito al Piano Quarto (quinto ed ultimo fuori terra) rileva accesso dal pianerottolo del vano scala che immette in corridoio comune ad altra unità. L'edificio è non servito da ascensore.



Il fabbricato fu edificato agli inizi del secolo scorso con materiali e tipologie costruttive propri dell'epoca (muratura portante perimetrale e di spina, orizzontamenti di tipo misto, tetto in struttura lignea a falde inclinate; facciate intonacate a civile con comparti di paramano; balconi in lastra di pietra con modiglioni, in aggetto rispetto ai fili di fabbrica; le aperture esterne sono disposte in scansione regolare lungo lo sviluppo prospettico ed egualmente ripetute ai vari piani; l'androne di ingresso, pavimentato in piastrelle di graniglia, è definito da portone ligneo verso la Via; le scale in muratura, rilevano pedata in lastra di pietra naturale;

l'edificio dispone di impianto citofonico, impianto di apriporta, servoscale ed impianto di riscaldamento centralizzato; il tutto in sufficiente stato manutentivo.

L'unità abitativa *de quo*, è sita al Piano Quarto con accesso dal pianerottolo del piano che immette nel corridoio comune ad altra unità ed appare in insufficiente stato manutentivo; dispone di unica aria, orientata a Ovest verso il cortile, ed è composta di ingresso, cucina, camera da letto e servizio igienico oltre a balcone verso Via. E' pertinenza dell'alloggio un vano cantina al Piano Interrato.

Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:

- Pavimenti: piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti del bagno e dell'angolo cottura risultano rivestite in piastrelle di ceramica.
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretto alloggio e salvavita; accessori ed apparecchi di tipo comune.
- Impianto di riscaldamento a circolazione d'acqua, centralizzato,, l'acqua calda sanitaria è garantita da caldaietta a metano.
- Infissi esterni metallici con vetro doppio; quelli interni tamburati di tipo cieco; il portoncino di ingresso è di tipo blindato.
- Il servizio igienico, risulta normalmente attrezzato con lavabo, bidet, tazza w.c., doccia, attacco lavatrice; gli accessori e la rubinetteria sono normalmente funzionanti, di tipo medio.

Il tutto in insufficiente stato manutentivo.



E così sinteticamente descrivibile:

***Nello stabile elevato a cinque piani fuori terra oltre a piano interrato sito in Torino Via Monterosa n.65:***

- ***Al Piano Quarto (quinto ed ultimo fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano e successivo corridoio comune ad altra unità, alloggio composto di ingresso, cucina, camera da letto e bagno oltre a balconcino; alle coerenze: aria su cortile interno, condominio di Via Monterosa 63, altro alloggio del piano, pianerottolo del vano scale comuni, altro alloggio del piano.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina, alle coerenze di corridoio comune, altra cantina, sottosuolo del cortile ed altra cantina.***
  - ***L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1148, particella 882, subalterno 122, Z.C. 2, Piano S1-4, Categoria A/4, classe 3, vani 3, R.C. € 247,90.***



## **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, 04/04/2023

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 titoli edilizi;
- Copia documentazione condominiale;
- Copia variazione catastale DOCFA;
- Copia verbale di sopralluogo.
- Istanza 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.*