

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

Via Grassi n. 9 - 10138 TORINO
☎ 335/7046566
domenicovallino@gmail.com
domenico.vallino@geopec.it
C.F. VLLDNC65D11L219M

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Francesca ALONZO

Procedimento Esecutivo R.G. n° **355/2024**

Creditore procedente:

(Avv. Clitia FAVRE – Via Sanfront 1/c – 10138 Torino)

Debitori eseguiti :

Data nomina: 08/07/2024
Giuramento: 09/07/2024
Udienza di rinvio : 10/01/2025

Appartamento con cantina in
Torino Via Graglia n.14 – Piano Quarto

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Sommario

1.	Sommario	2
2.	QUADRO RIASSUNTIVO	3
3.	PREMESSA.....	4
4.	OGGETTO.....	4
5.	QUESITO	4
6.	TRATTAZIONI PRELIMINARI	6
7.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	6
8.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	9
9.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	10
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	10
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	11
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	11
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	11
10.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	12
a.	Spese condominiali.....	12
b.	Procedimenti giudiziari.....	12
11.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	12
	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.	12
	Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.	13
12.	REGOLARITA' EDILIZIA	13
	Licenze edilizie, abitabilità	13
	Regolarità edilizia.....	14
13.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14
14.	VALORE IMMOBILI.....	14
c.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.	14
15.	DESCRIZIONE IMMOBILI	16
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	22



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino1 – nota del 23/05/2024 n.20954/16499
-------------------------------	---

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Via Graglia n.14
Destinazione	Appartamento al Piano Quarto con cantina
Dati Catastali	Foglio 1344 n. 99 sub.83

VALORE DI MERCATO	€ 80.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 80.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE (piena proprietà in capo agli esecutati)
Comproprietari non esecutati	Non sussistono comproprietari non esecutati
Documentazione ex art.567 c.p.c.	CONFORME
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 C.c.	SUSSISTE
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	NON SUSSISTONO DIRITTI REALI E/O VINCOLI
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Le formalità potranno essere cancellate in esito alla procedura
Stato di occupazione	L'immobile è occupato dalla esecutata

NOTE DEL C.T.U.

Si rilevano modifiche interne non assentite nè registrate presso il Catasto; esiste altresì veranda non assentita

3. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n° 6226, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n° 1014 (ambito civile) e n°379 (ambito penale), fu nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ALONZO in data 08/07/2024; in data 09/07/2024 prestò il giuramento di rito ed accettò l'incarico.

In evasione del mandato conferito, il sottoscritto si pregia di riferire quanto in appresso, a compimento delle risultanze emerse dall'analisi degli atti, dall'esito dei sopralluoghi in loco e dagli accessi presso i Pubblici Uffici.

4. OGGETTO

La procedura in oggetto, rubricata al R.G.E. al n° 355/2024, ha origine da pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 23/05/2024 ai numeri 20954/16499, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano quarto (con cantina pertinenziale) dello stabile in Torino Via Graglia n. 14 censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1344 particella 99 subalterno 83 (già Foglio 87 n. 844 sub. 9).

5. QUESITO

Con Ordinanza del 08/07/2024, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Francesca ALONZO, affidò al sottoscritto l'incarico di rispondere con relazione al seguente quesito:

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

- A. *Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.*
- B. *Fornisca una sommaria descrizione dei beni.*



- C. Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co.1 n.3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
- D. Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;
- E. Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- F. Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.
- G. Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
- H. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n.6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;
- I. Dica se gli immobili siano dotati dell' Attestato di Prestazione Energetica;
- J. Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.
- K. Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;



6. TRATTAZIONI PRELIMINARI

Per l'espletamento del mandato conferito, il sottoscritto, ha compiuto le seguenti operazioni:

- Istanza presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino di dichiarazione attestante l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari a carico dell'esecutato.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.
- Sopralluogo presso l'immobile staggito in Torino Via Graglia n. 14.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino per il reperimento e la consultazione dei titoli edilizi.
- Reperimento dati e notizie condominiali presso l'Amministratore del compendio.

7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

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

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un appartamento con cantina in Torino Via Graglia n.14, così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a sei piani fuori terra (di cui l'ultimo arretrato) oltre a piano interrato sito in Torino Via Graglia n.14, con accesso dal pianerottolo del piano:

- ***Al Piano Quarto (quinto fuori terra), appartamento contraddistinto con il numero romano "XIX" composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere da letto e bagno oltre a due balconi e terrazzino verandato verso cortile; alle coerenze: aria su Via Graglia, stabile di Via Graglia 16, aria su cortile, vano scale condominiali ed alloggio del piano n.XX.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina (n.9), alle coerenze di corridoio comune, cantina n.10, terrapieno del cortile.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1344, particella 99, subalterno 83, Piano 4, Categoria A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. € 708,84.



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

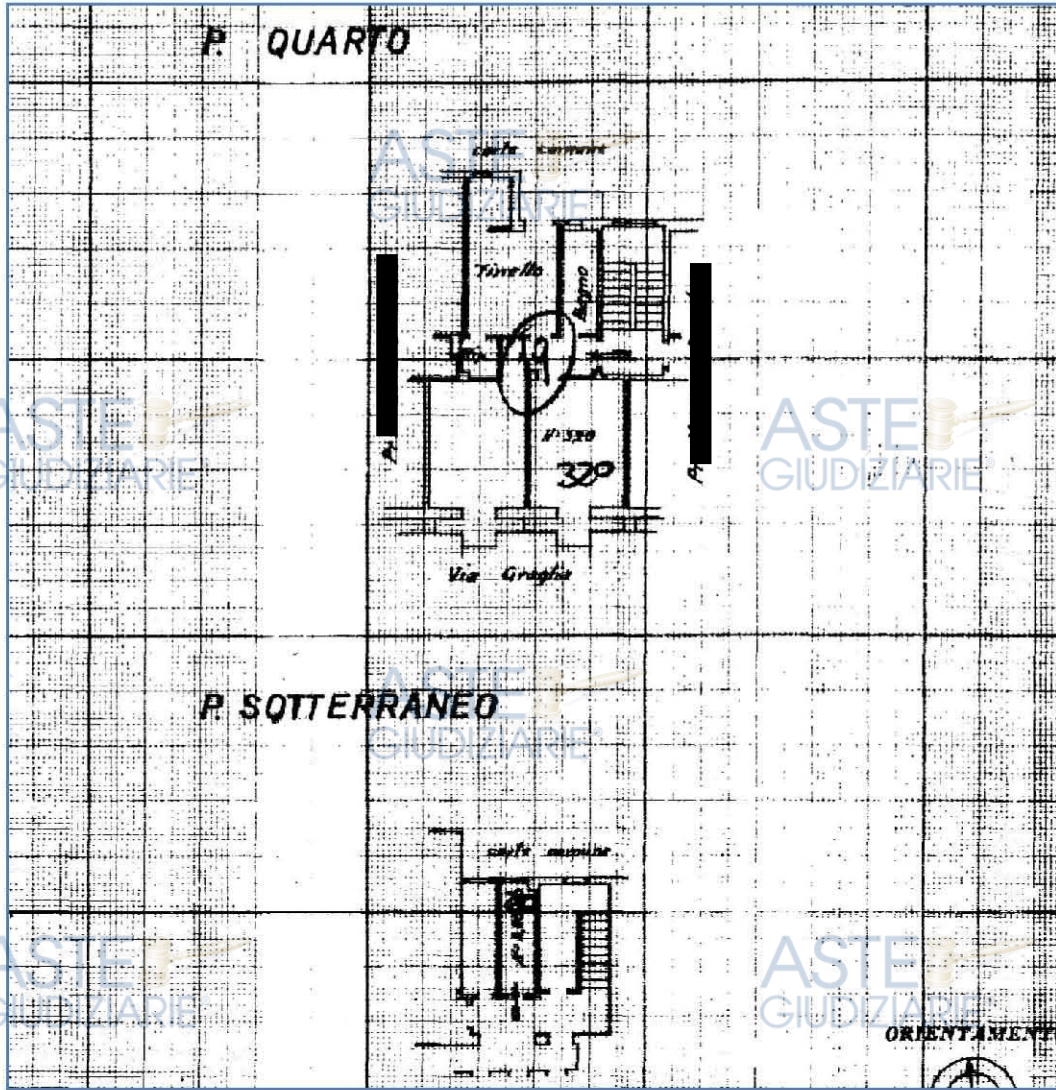


Gli attuali identificativi catastali derivano da variazione del 18/09/2013 (per variazione per modifica identificativo catastale); precedentemente detta variazione, l'immobile era censito al Foglio 87 particella n. 844 sub. 9.

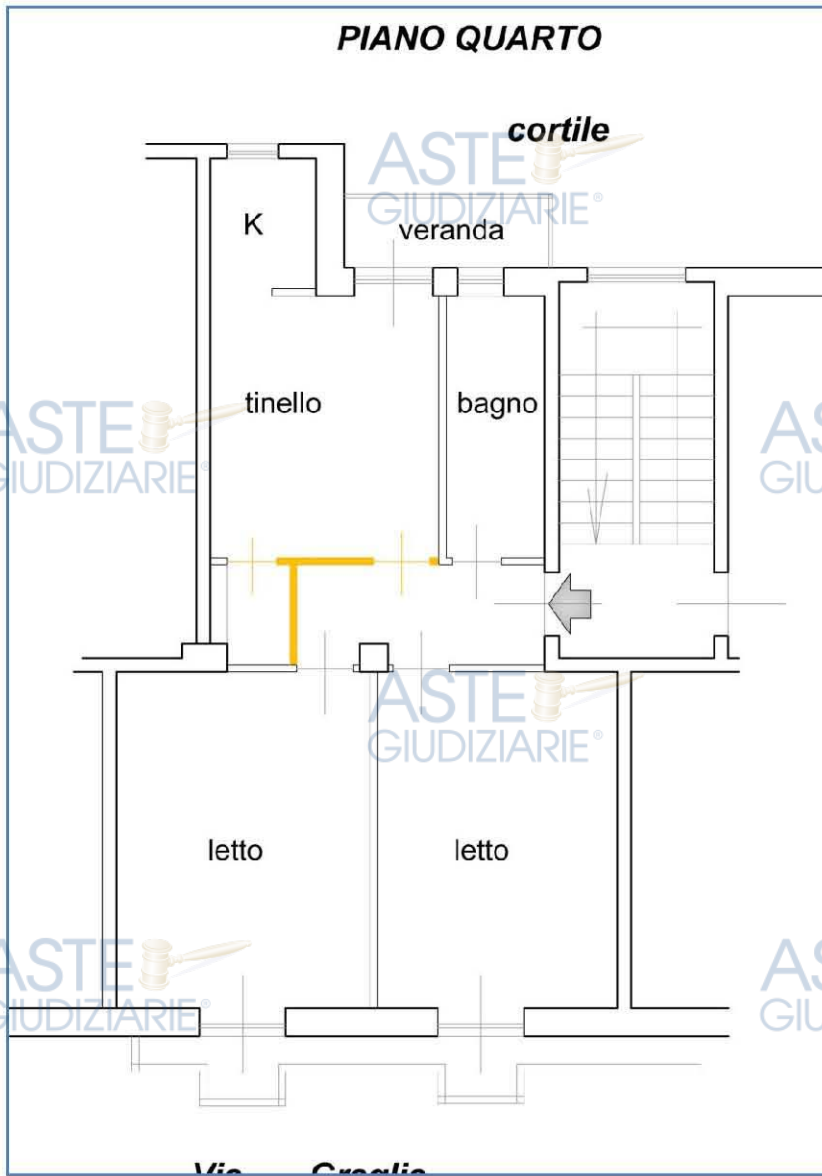
in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che la planimetria catastale attualmente in atti, **NON rappresenta correttamente l'immobile in oggetto,**

essendo intervenute modifiche interne non registrate e meglio rappresentate esemplificativamente nella planimetria allegata.





Planimetria esemplificativa



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.....".*

L'immobile é occupato 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 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. 35181 gen. / 8575 part. del 01/08/2005**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
- Titolo: Atto Notaio Giuseppe Volpe del 27/07/2005 repertorio n. 90185/27121.
- Importo Capitale: € 129.000,00;
- Importo Totale: € 258.000,00;
- Durata: anni 25;
- Favore:
- Contro: soggetti esegutati, Sig.ri
per la piena proprietà (½ ciascuno).
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Graglia n. 14, censito a C.F. Foglio 87 n. 844 sub.9 (ora Foglio 1344, particella 99, subalterno 83), per l'intero.

NB. Formalità annotata in data 17/12/2008 nn. 52752/6850 per “surrogazione”, con atto notaio Bassino del 04/12/2008 rep. 84/65, a favore di

✓ **Formalità n. 20954 gen. / 16499 part. del 23/05/2024**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 23/04/2024 rep. 9904/2024.
- Favore:

- Contro: soggetti esecutati, Sig.ri

per la piena proprietà (½ ciascuno).

- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Graglia n. 14, censito a C.F. Foglio 1344, particella 99, subalterno 83 (già Foglio 87 n. 844 sub.9), per l'intero.

Sugli immobili oggetto di procedimento, non esistono altre formalità di pregiudizio; le formalità sopra elencate colpiscono esclusivamente i beni staggiti e quindi, saranno da cancellarsi, in esito alla procedura.

Il costo presunto delle cancellazioni è:

Pignoramento

Imposta ipotecaria = Euro 200,00 x 1 = Euro 200,00

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 1 = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 = Euro 35,00

Ipoteca volontaria

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 1 = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 = Euro 35,00

Per un totale stimato di € **388,00** oltre onorari ed accessori.

b. Diritti reali, vincoli e oneri

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati della unità in oggetto.

c. Limitazioni e vincoli edilizi

Non si riscontrano particolari vincoli edilizi che ne possano limitare la normale fruibilità per gli usi in atto.

a. Limitazioni del regolamento condominiale

L'unità immobiliare in oggetto è parte del condominio amministrato dallo " **Studio Carbonaro** di Via Baltimora n. 31" e soggetto alle disposizioni di cui al regolamento condominiale depositato con atto Notaio Morone del 12/05/1953 repertorio 67991 registrato a Torino il 13/05/1953 al n. 22839 che attribuisce all'unità in oggetto millesimi

58/1000 quale quota sulle proprietà comuni. 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 e sollecitato l’invio di note contabili (arretrati e spese ordinarie di gestione) all’ amministrazione dello stabile.

Alla data odierna nessuna comunicazione è pervenuta. Si segnala che l’atto di pignoramento immobiliare indica l’importo evidenziato nell’atto di precetto in € 9.363,25 quale debito residuo degli eseguiti, di cui € 8.100,42 a titolo di spese condominiali.

b. Procedimenti giudiziari.

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

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 23/05/2024 (data di trascrizione del pignoramento), l’immobile in Torino, Via Graglia n.14, era, in piena ed esclusiva proprietà, ai Signori:

per la quota di ½.

per la quota di

½

Ai soggetti esecutato, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Giuseppe Volpe del 27/07/2005, repertorio 90184/27120, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 01/08/2005 ai nn. 35180/21217.

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

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

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

Atto di compravendita rogito Notaio Fernanda Perosino del 13/04/2001, repertorio 37867, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 08/05/2001 ai nn. 16843/10630.

Con il suddetto atto i Signori acquistarono la piena proprietà dell'immobile in oggetto dal Signor

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 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, hanno evidenziato che l'edificio di Via Graglia n. 14 fu edificato in data anteriore il 01/09/1967.

Si sono rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso edilizio n. 1259 prot. 1952/166.
- Licenza edilizia n. 779 del 15/10/1953 prot. 1953-1-10724 per variante.

- Abitabilità n. 912 del 27/07/1956 prot. 1953-2-100030.

Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto non è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico, essendo intervenute modifiche interne concernenti la demolizione dei tramezzi che delimitavano l'ingresso/corridoio verso il tinello. Tale intervento ha inoltre determinato l'assenza del locale "filtro" antibagno. Pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere all'inoltro di CILA in sanatoria che preveda altresì l'installazione di serramento interno al bagno, in modo da isolare la tazza w.c. dal resto dell'ambiente; successivamente andrà aggiornata la planimetria catastale mediante procedura di variazione DocFa presso il catasto fabbricati. Inoltre dovrà essere regolarizzata (o rimossa) la veranda sul terrazzino verso il cortile. Il costo presunto per la regolarizzazione è stimabile in € 3.000,00.

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.

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 2024)	€ 1.150,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.700,00
ricerche di mercato (media)	€ 1.680,00

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 medio_minimi praticati.

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

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano quarto	0,75
VETUSTÀ	0,90
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato a contabilizzazione del calore	1,03
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,67

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	62,00	100%	62,00
muri pertinenti	7,00	100%	7,00
Balconi	4,70	30%	1,41
Veranda	3,00	40%	1,20
cantina	4,40	25%	1,10
Superficie commerciale totale, m²			72,71

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 72,71;

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



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

Mq 72,71 x 1.640,00 x 0,67 = € 79.893,75 approssimato in € 80.000,00 (Euro ottantamila/00).



15. DESCRIZIONE IMMOBILI

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

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, una unità abitativa sita in Comune di Torino Via Graglia n.14, ricadente nel quartiere c.d. **"S. Rita - Mirafiori"**, quartiere della zona sud della città che fa parte della II^a Circostrizione di Torino.

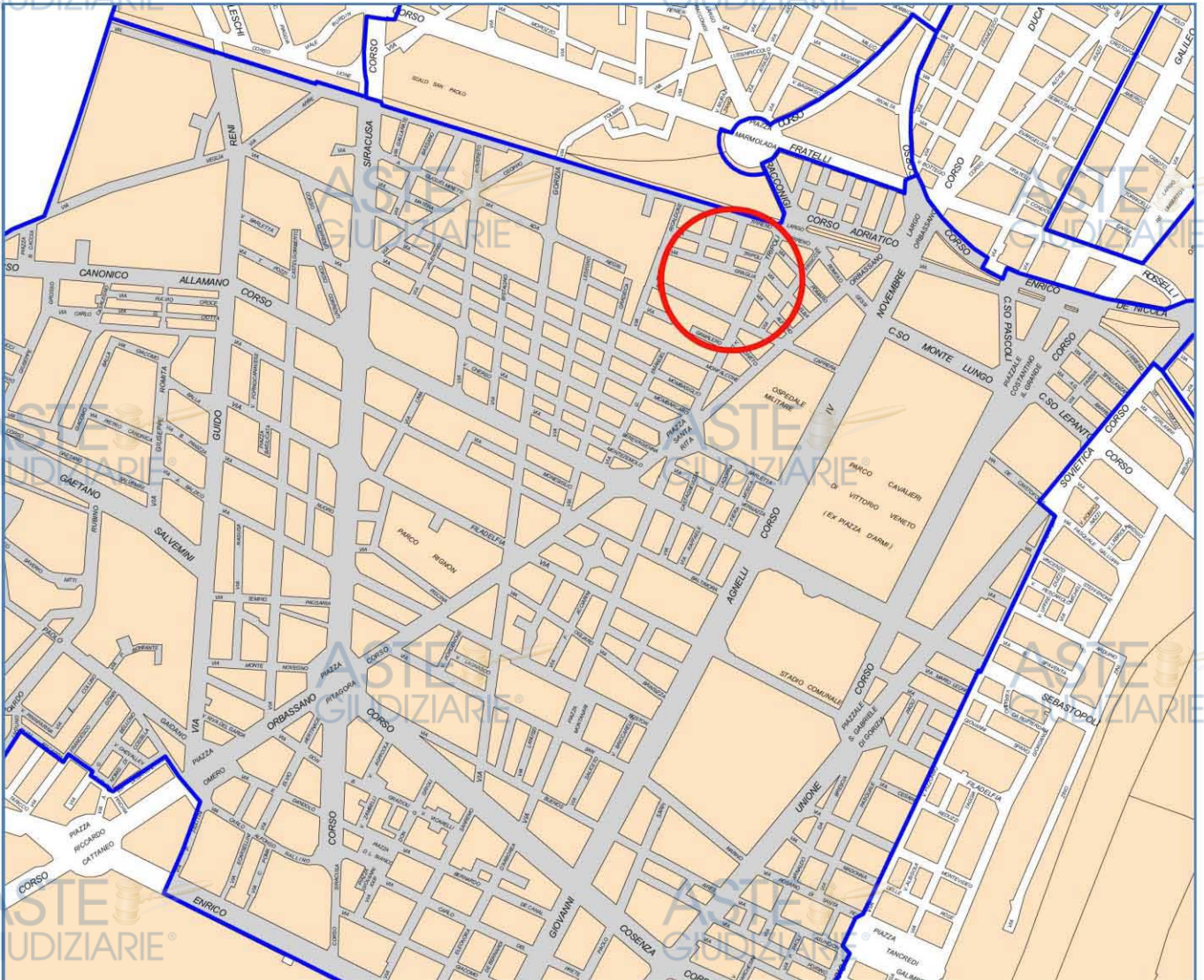
È delimitato a nord da corso Rosselli, a ovest da corso Siracusa, a est da corso Unione Sovietica, a sud da corso Cosenza.

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.

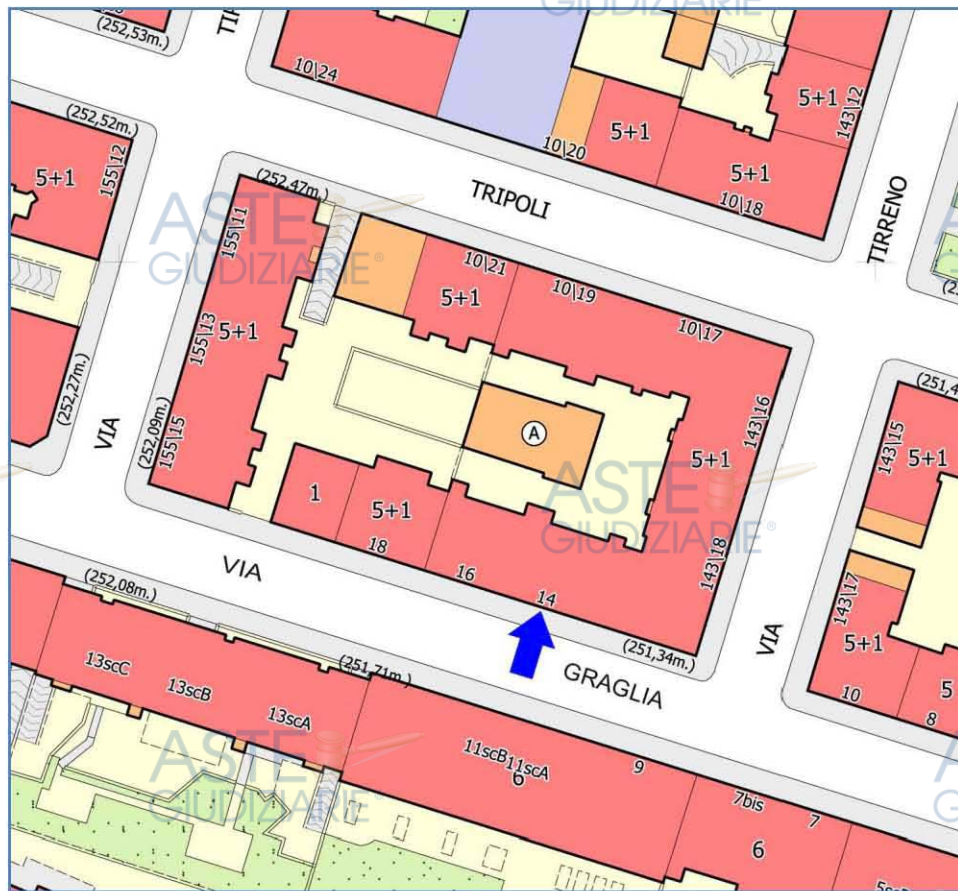
L' edificio di cui l'appartamento in oggetto è parte, è posto in fregio alla Via Graglia, in ambito di edificazione in linea, senza soluzione di continuità.





Il compendio di cui la scala di Via Graglia n.14 è parte, è costituito da tre corpi di fabbrica rettangolari disposti a corte (con cortile e basso fabbricato interni), e prospicienti le Vie Graglia, Tirreno e Tripoli elevati a sei piani fuori terra ed organizzati in sei scale.

L' unità in oggetto è posta al piano quarto (quinto fuori terra) della scala di Via Graglia 14, con accesso dal pianerottolo del vano scale.



Il fabbricato fu edificato negli anni '50/60. Conseguentemente l'edificio rileva tipologie costruttive proprie dell'epoca di costruzione: scheletro portante in c.a., orizzontamenti di tipo misto, copertura a falde inclinate e soprastanti elementi in laterizio; le facciate sono intonacate; le aperture risultano distribuite in scansione regolare lungo la facciata ed egualmente ripetute su tutti i piani; i balconi, in aggetto rispetto ai fili di costruzione ed in egual posizione ad ogni piano, sono costituiti da soletta in muratura e delimitati da parapetti metallici. L'androne di ingresso (pedonale) è pavimentato in piastrelle di graniglia ed immette alle scale condominiali (in lastre di marmo); l'edificio dispone di impianto citofonico ed impianto di apriporta; il tutto, per le parti comuni, in discreto stato manutentivo; come precedentemente evidenziato, l'edificio NON DISPONE di servizio ascensore.

L'unità abitativa *de quo*, è sita al Piano Quarto (quinto fuori terra), con accesso dal pianerottolo condominiale.

Dispone di due arie opposte, orientate lungo la direttrice Nord (cortile)–Sud (pubblica Via) ed è composta di tre vani principali (tinello con cucinino e due camere da letto), ingresso e servizio

igienico oltre a tre balconi, di cui uno verso cortile (verandato) e due verso strada. E' pertinenza dell'appartamento, una cantina al Piano Interrato.

Le principali finiture dell'unità sono così esonibili:

- Pavimenti: piastrelle di monocottura.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; quelle dei bagni e della cucina risultano rivestite in piastrelle.
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretto alloggio e salvavita; impianto di citofono; con apparecchiature ed accessori di tipo medio.
- Il riscaldamento è di tipo centralizzato (allacciato a teleriscaldamento) a circolazione d'acqua (termosifoni con valvole).
- Infissi esterni di legno con vetro semplice; serramenti interni di tipo tamburato.
- Il servizio igienico risulta attrezzato con lavabo, tazza w.c., bidet e doccia, oltre ad attacco lavatrice; gli accessori e le rubinetterie sono funzionanti, di tipo economico.

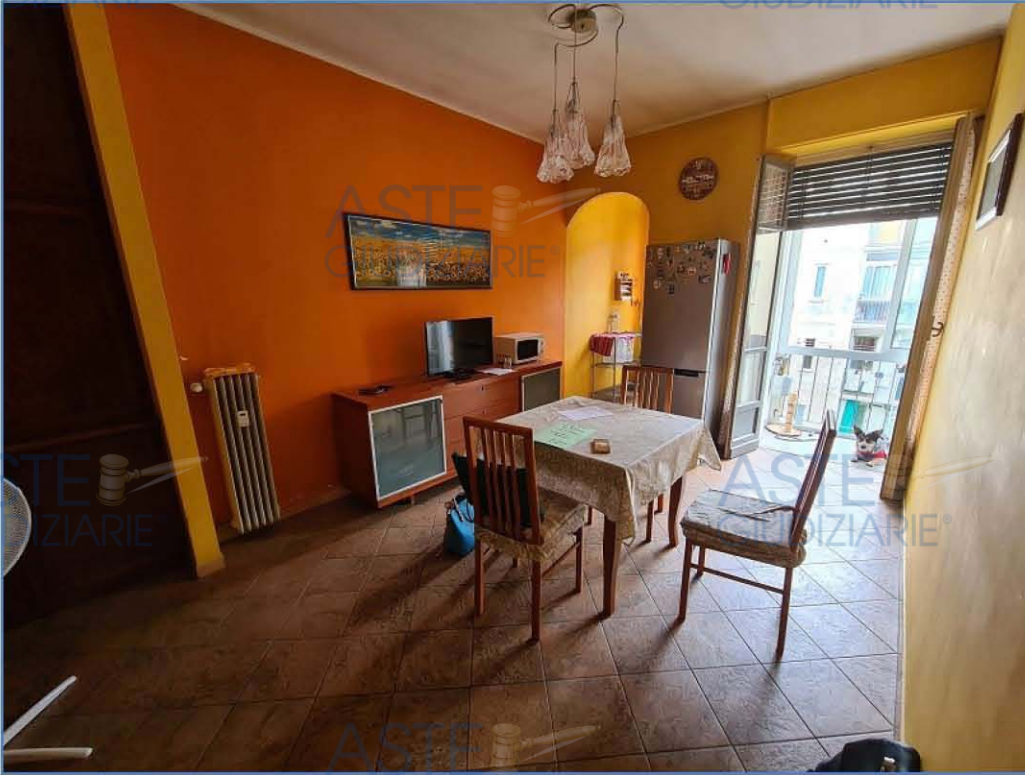
Degli impianti esistenti non è stato possibile reperire le relative certificazioni d'installazione.

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione (oggetto di interventi di manutenzione nell'anno 2005).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



E così sinteticamente descrivibile:

Nello stabile elevato a sei piani fuori terra (di cui l'ultimo arretrato) oltre a piano interrato sito in Torino Via Graglia n.14, con accesso dal pianerottolo del piano:

- ***Al Piano Quarto (quinto fuori terra), appartamento contraddistinto con il numero romano "XIX" composto di ingresso, tinello con cucinino, due camere da letto e bagno oltre a due balconi e terrazzino verandato verso cortile; alle coerenze: aria su Via Graglia, stabile di Via Graglia 16, aria su cortile, vano scale condominiali ed alloggio del piano n.XX.***
- ***Al Piano sotterraneo, un vano ad uso cantina (n.9), alle coerenze di corridoio comune, cantina n.10, terrapieno del cortile.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1344, particella 99, subalterno 83, Piano 4, Categoria A/3, classe 3, vani 4,5, R.C. € 708,84.

16. DISPOSIZIONI RICEVUTE

Il sottoscritto ha:

- provveduto a comunicare le date dei sopralluoghi al debitore (con deposito presso la cancelleria del G.E.) a mezzo di raccomandata a.r. che si allega.
- ha inviato copia della presente a mezzo di raccomandata a.r. ai creditori ed all'esecutato.

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

Torino, 30 dicembre 2024

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali;
- Copia planimetria esplicativa;
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- Copia dichiarazione Ufficio Ruolo Generale;
- Titoli Edilizi;
- 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.