

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

Via B. Drovetti n. 14 - 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° 136/2024

Creditore procedente:

(Avv. Michele VIETTI – Via Maria Vittoria 6 – 10123 Torino)

Creditore intervenuto:

(Avv. Maria Callipari - Castellamonte)

Debitrice eseguita :

,

Data nomina: 27/06/2025

Giuramento: 01/07/2025

Udienza di rinvio : 21/11/2025

Appartamento con cantina
in Torino Via Lanzo n.27 – Piano Primo

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.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	8
	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.....	8
	Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.	8
9.	DESCRIZIONE IMMOBILI	9
10.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	15
11.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	15
	formalità (iscrizioni e trascrizioni).....	15
	Diritti reali, vincoli e oneri.....	16
	Limitazioni e vincoli edilizi.....	16
	Limitazioni del regolamento condominiale	17
12.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	17
a.	Spese condominiali.....	17
b.	Procedimenti giudiziari.....	17
13.	REGOLARITA' EDILIZIA	18
	Licenze edilizie, abitabilità	18
14.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	18
15.	VALORE IMMOBILI.....	19
c.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.	19
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	21



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino1 – nota del 06/03/2024 nn.9014/7143
-------------------------------	--

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Via Lanzo n.27
Destinazione	Appartamento al Piano Primo con cantina
Dati Catastali	Foglio 1059 n. 288 sub.2

VALORE DI MERCATO	€ 88.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 88.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE (proprietà in capo all' esecutata)
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 dall'esecutata

NOTE DEL C.T.U.

Nulla da rilevare ad eccezione di lieve difformità riguardante il tramezzo delimitante l'ingresso del bagno.
--

3. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Bernardino Drovetti n.14, 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 27/06/2025; in data 01/07/2025 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° 136/2024, ha origine da pignoramento immobiliare del 13/02/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 06/03/2024 ai numeri 9014/7143, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano primo con cantina pertinenziale nell'edificio residenziale in Torino Via Lanzo n. 27, censiti al Catasto Fabbricati, al Foglio 1059 particella 288 subalterno 2.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 27/06/2025, 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. 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.*
- C. Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- D. Indichi – sulla base di quanto accertato dal custode eventualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co.1 n.3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- E. 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;*
- F. Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 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.*

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'esecutata.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.
- Sopralluogo, unitamente al Custode, presso l'immobile staggito in Torino Via Lanzo n.27.
- 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.

7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

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

Formano oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un appartamento con cantina in Torino Via Lanzo n. 27, così sinteticamente descrivibile:

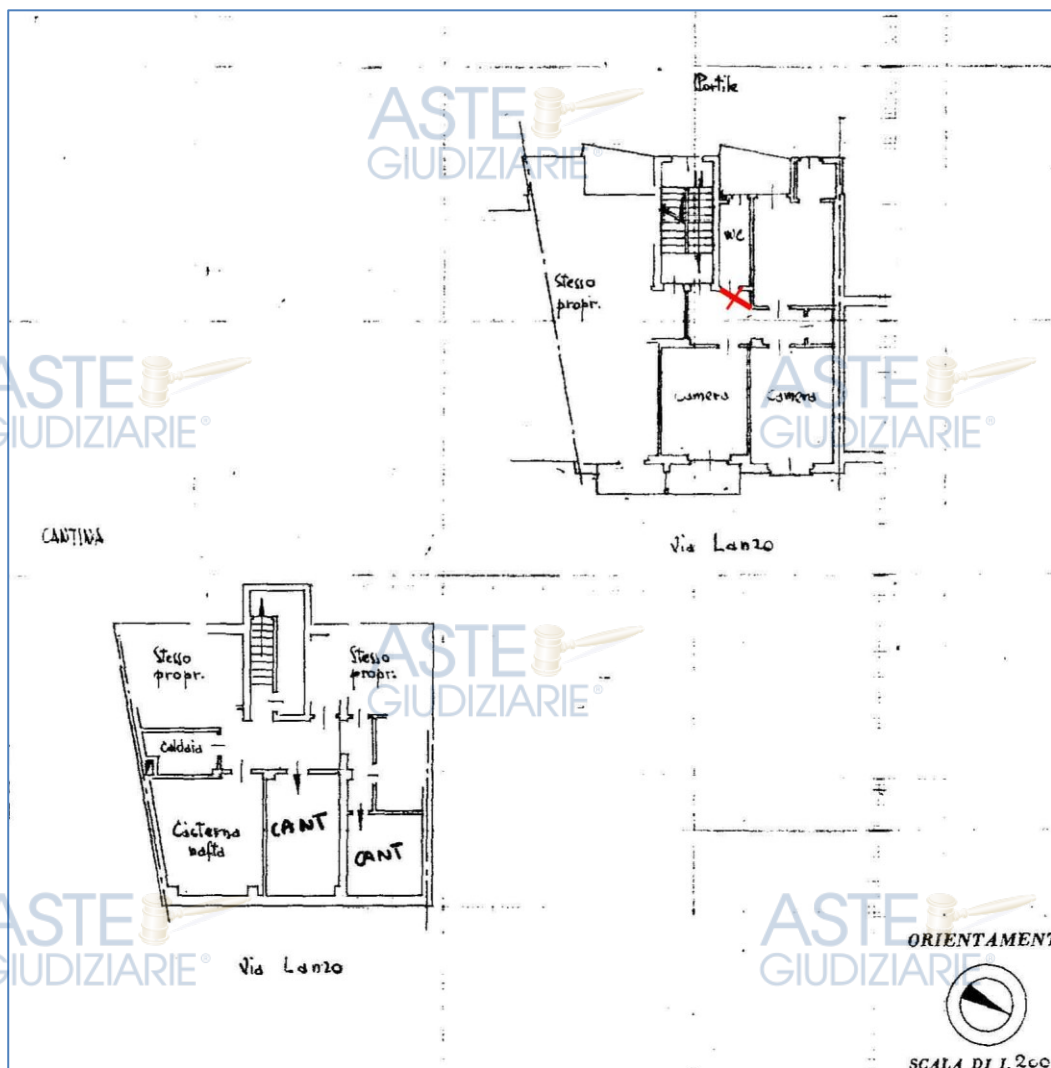
Nell'edificio residenziale in Torino Via Lanzo elevato a quattro piani fuori terra oltre a seminterrato, con accesso dal civico numero 27:

- ***Al Piano Primo (secondo fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano, appartamento di ingresso, tinello con cucinino, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a terrazzino verso cortile e balcone verso pubblica Via; alle coerenze: aria su Via Lanzo, altro appartamento del piano, vano scale, aria su cortile, stabile di Via Lanzo n.29.***
- ***Al Piano seminterrato, un vano ad uso cantina alle coerenze di sottosuolo di Via Lanzo, vano caldaia, corridoio comune ed altra cantina.***

Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1059 n. 288 subalterno 2, Piano 1, Categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. € 787,60.

L'unità immobiliare sudescritta risulta esattamente intestata al soggetto esecutato.

in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che le planimetrie catastali attualmente in atti **rappresentano correttamente gli immobili in oggetto**, al netto di lieve modifica del posizionamento del tramezzo delimitante il bagno verso il corridoio.



8. 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 06/03/2024 (data di trascrizione del pignoramento), gli immobili in Torino, Via Lanzo n. 27, erano in piena proprietà alla Signora .

Al soggetto esecutato, la proprietà dell' immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Alessandro Stefani del 29/10/2014, repertorio 7279/5601, debitamente registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 05/11/2014 ai nn. 33581/25420.

Con il suddetto atto la Signora . ebbe ad acquistare la piena proprietà dell' immobile in oggetto dal Sig. .

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

La proprietà in capo al Sig. . pervenne in forza di atto di compravendita rogito Notaio Stefano Bertani del 24/05/2010 repertorio 108000/15730, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 03/06/2010 ai nn. 21423/14605. In virtù di tale atto, il Sig. . ebbe ad acquistare la piena proprietà dell' immobile dai Sig.ri .

I Signori . acquistarono la piena proprietà dell'immobile, pro indiviso ed in parti uguali fra loro, in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Gennaro Viscusi del 24/09/1999 repertorio 273957/28929, registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino1 in data 13/10/1999 ai nn. 35746/20866, dai Signori .

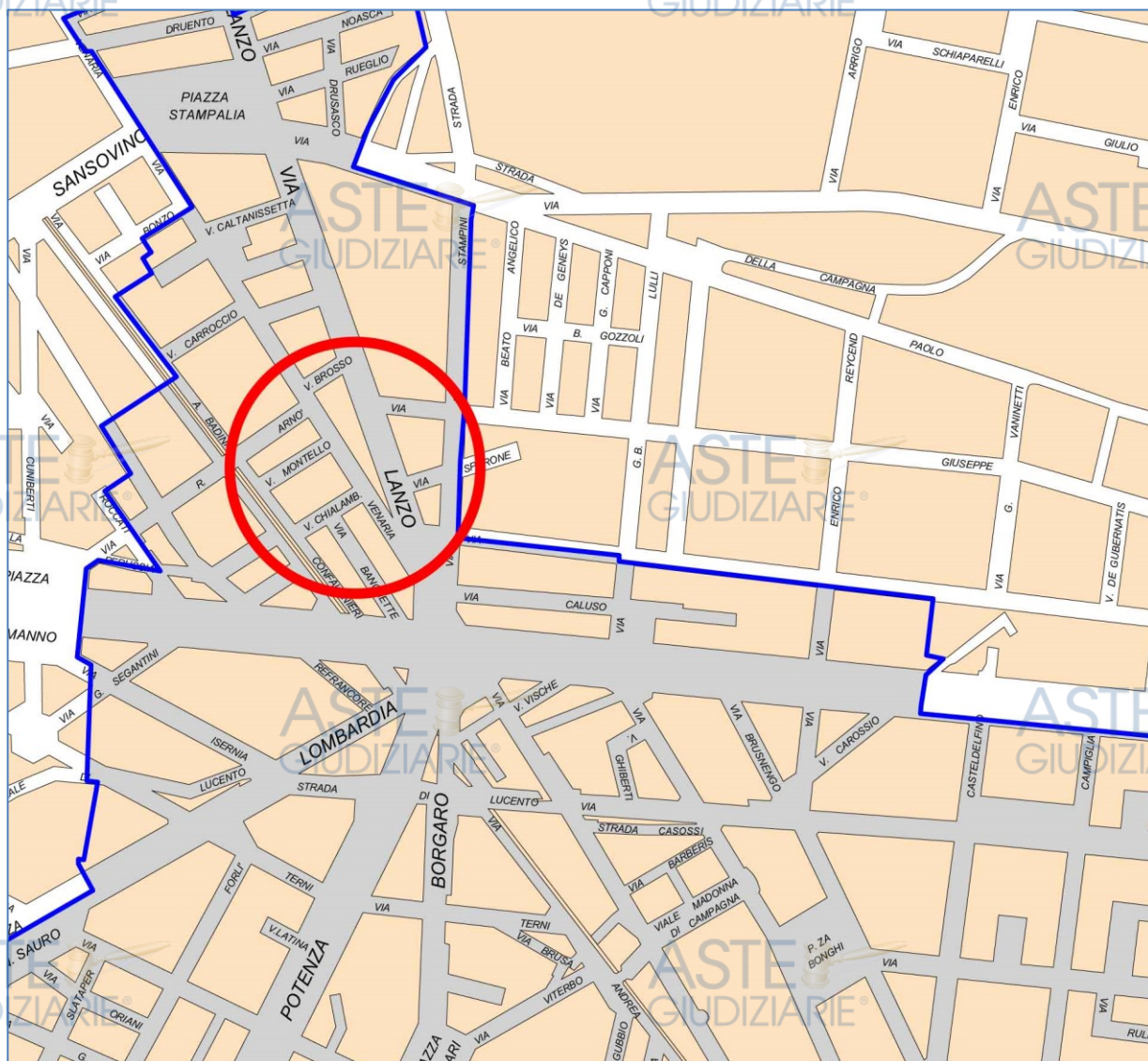
9. DESCRIZIONE IMMOBILI

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

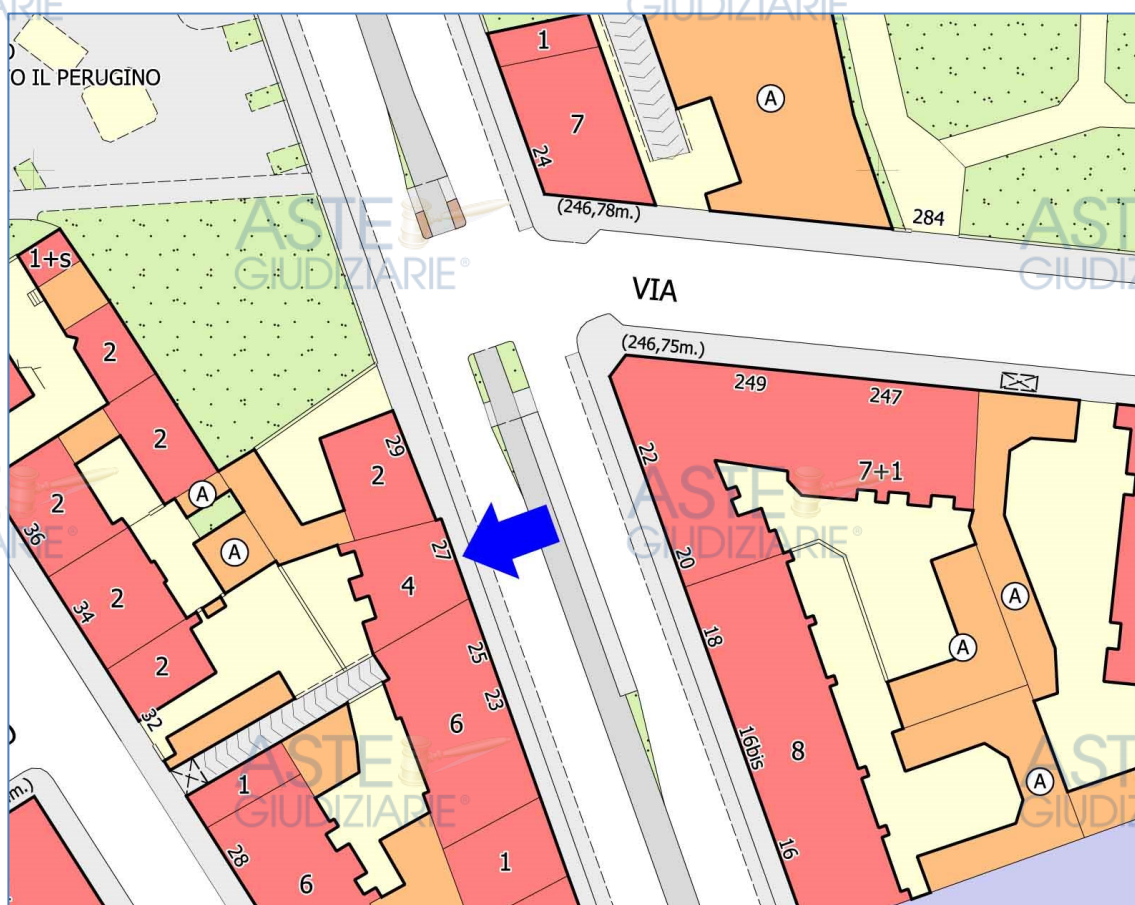
Forma oggetto di esecuzione, una unità abitativa sita in Comune di Torino Via Lanzo n° 27, ricadente nel quartiere denominato **“Madonna di Campagna”**, in periferia Nord-Ovest di Torino, facente parte della V^a Circoscrizione, insieme ai quartieri **“Vittoria”** e **“Vallette - Lucento”**. Ambito urbano di carattere ambientale e documentario formatosi in seguito a consistenti presenze industriali, molte delle quali in fase di riconversione, con tessuto edilizio eterogeneo per epoca di costruzione e stato di conservazione. La zona corrisponde al più vasto comparto di aree industriali dismesse della Spina Centrale e della città, è servito da importanti direttrici di traffico urbano, delimitato dalla linea ferroviaria ad est ed è attraversato dal fiume Dora. Interessato da importanti progetti che prevedono la sistemazione del Passante ferroviario, la riconfigurazione di alcuni importanti spazi pubblici a contorno di interventi a carattere residenziale, commerciale, terziario e religioso. Le vie principali sono: via Stradella, via Borgaro, via Verolengo, corso Potenza, via Giachino, via Lanzo, piazza Stampalia, corso Lombardia, corso Grosseto, corso Toscana, via Chiesa della Salute.

Quartiere che conta circa 40.000 abitanti ed oggetto di disagio sociale, si trova tuttavia in posizione strategica rispetto alle grandi vie di comunicazione ed ai poli industriali.

L'ambito immobiliare in oggetto risulta posto in fregio alla Via Lanzo.



L'edificio residenziale di Via Lanzo 27 è costituito da unico corpo di fabbrica elevato a quattro piani fuori terra, ed organizzato in unica scala servente due alloggi per piano.



Il compendio fu edificato negli anni '50. Conseguentemente l'edificio rileva tipologie costruttive proprie dell'epoca di costruzione: scheletro portante in c.a., orizzontamenti di tipo misto, copertura a falde inclinate; le facciate sono semplicemente intonacate (con recente intervento di efficientamento energetico); le aperture risultano distribuite in scansione irregolare 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 c.a. e delimitati da parapetti metallici. L'androne di ingresso è pavimentato e rivestito in lastre di marmo ed immette alle scale condominiali, anch'esse rivestite in lastre di marmo; l'edificio dispone di impianto citofonico ed impianto di apriporta; il tutto, per le parti comuni, in discreto stato manutentivo; l'edificio NON DISPONE di servizio ascensore.

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

Dispone di due arie opposte ed orientate secondo la direttrice a Sud-Ovest (verso cortile) e Nord – Est (Via Lanzo) ed è composta di tre vani principali (tinello con cucinino e due camere da

letto), ingresso, servizio igienico e ripostiglio, oltre a due balconi. E' pertinenza dell'alloggio una cantina al piano interrato.

Le principali finiture dell'unità sono così esonibili:

- Pavimenti: piastrelle di ceramica.
 - 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 economico.
 - Il riscaldamento è autonomo, a circolazione d'acqua (termosifoni), con caldaietta sul terrazzino.
 - Infissi esterni di legno con vetro semplice; serramenti interni di tipo tamburato; il portoncino di ingresso è di tipo blindato.
 - Il servizio igienico risulta attrezzato con lavabo, tazza w.c., bidet, vasca da bagno; gli accessori e le rubinetterie sono funzionanti, di tipo economico.
- Il tutto, in discreto stato di conservazione e manutenzione.



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:

Nell' edificio residenziale in Torino Via Lanzo elevato a quattro piani fuori terra oltre a seminterrato, con accesso dal civico numero 27:

- ***Al Piano Primo (secondo fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano, appartamento di ingresso, tinello con cucinino, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a terrazzino verso cortile e balcone verso pubblica Via; alle coerenze: aria su Via Lanzo, altro appartamento del piano, vano scale, aria su cortile, stabile di Via Lanzo n.29.***
- ***Al Piano seminterrato, un vano ad uso cantina alle coerenze di sottosuolo di Via Lanzo, vano caldaia, corridoio comune ed altra cantina.***

Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1059 n. 288 subalterno 2, Piano 1, Categoria A/3, classe 3, vani 5, R.C. € 787,60.

10. OCCUPAZIONE IMMOBILI

“...Indichi 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 risulta occupato dall’esecutata (giusto verbale di sopralluogo del Custode).

11. 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...”

formalità (iscrizioni e trascrizioni)

Le verifiche operate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino¹, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ **Formalità n. 21424 gen. / 3916 part. del 03/06/2010**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
- Titolo: Atto Notaio Stefano Bertani del 24/05/2010 repertorio n. 108001/15731.
- Importo Capitale: € 125.000,00;
- Importo Totale: € 250.000,00;
- Durata: anni 30;
- Favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena, c.f. 00884060526.
- Contro: per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Lanzo n. 27, censito a C.F. Foglio 56 n. 1038 subalterno 2 (ora Foglio 1059 particella 288 subalterno 2), per la piena proprietà.

✓ **Formalità n. 9014 gen. / 7143 part. del 06/03/2024**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.



- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 13/02/2024 rep. 2364.

- Favore:

- Contro: soggetto esecutato,
per la piena proprietà.

- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Torino, Via Lanzo n. 27, censito a C.F. Foglio 1059 n. 288 subalterno 2 (già Foglio 56 particella 1038 subalterno 2), per la piena proprietà.

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.

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.

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 Fantino – Geom. Antonio Castelnovo di Via Lanzo 67/bis - Torino**" e sottoposto alle disposizioni di cui al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito del Notaio in Torino dottor Giovanni Battista Picco in data 30 ottobre 1974, repertorio numero 54601, debitamente registrato. Non risultano trascritte particolari disposizioni condominiali che ne possano limitare la normale trasferibilità.



12.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.

Alla data odierna nessuna comunicazione è pervenuta e pertanto il sottoscritto si riserva di integrare la presente non appena in possesso delle note contabili richieste.



b. Procedimenti giudiziari.

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



13.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

La costruzione dell'edificio cui l'alloggio in oggetto è parte, fu edificato in data anteriore il 01/09/1967.

Sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 176 del 25/03/1958 per "casa a due piani".
- Permesso di costruire n. 177 del 25/03/1958 per "sopraelevazione di due piani".
- Permesso di agibilità n. 818 del 29/05/1959
- CILAS del 25/10/2021 per opere di efficientamento energetico.
- SCIA DEL 13/04/2022 per rifacimento copertura.

L'unità immobiliare in oggetto è, conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico. La planimetria catastale individua esattamente gli immobili staggiti, fatta eccezione per lieve modifica interna riguardante il diverso posizionamento della porta interna di ingresso al bagno (vedasi planimetria allegata). Qualora l'aggiudicatario provveda alla regolarizzazione, dovrà inoltrare CILA in sanatoria e procedere all'adeguamento della planimetria catastale, ad un costo stimato di € 2.500,00 (sanzione, diritti ed oneri professionali compresi).

14.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.

15. 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 2025)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1.500,00
ricerche di mercato (medio)	€ 1.300,00

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.

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 - Primo piano	1,00
VETUSTÀ	0,90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
Coefficiente globale	0,93

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.
superficie utile interna	61,00	100%	61,00
muri pertinenti	8,50	100%	8,50
balconi e terrazzino	8,30	35%	2,91
cantina	13,80	25%	3,45
Superficie commerciale totale, m²			75,86

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 75,86;

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

Mq 75,86 x 1.250,00 x 0,93 = € 88.187,25 approssimato in € 88.000,00 (Euro ottantottomila/00).

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



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, 21 ottobre 2025



Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

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

