

[REDACTED]

[domenicovallino@gmail.com](mailto:domenicovallino@gmail.com)  
[domenico.vallino@geopec.it](mailto:domenico.vallino@geopec.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**G.E. : Dott.ssa Simona GAMBACORTA**

Procedimento Esecutivo R.G. n° 425/2025

Creditore procedente:

[REDACTED]

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitrice eseguita :

Data nomina: 30/10/2025

Giuramento: 04/11/2025

Udienza di rinvio : 10/03/2026

Panificio con negozio e locali accessori – autorimesse  
in Alpignano Via Rossini n.9-11

**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
9.	DESCRIZIONE IMMOBILI.....	10
10.	OCCUPAZIONE IMMOBILI.....	17
11.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI.....	17
	formalità (iscrizioni e trascrizioni).....	17
	Diritti reali, vincoli e oneri.....	19
	Limitazioni e vincoli edilizi.....	20
	Limitazioni del regolamento condominiale.....	20
12.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	20
	a. Spese condominiali.....	20
	b. Procedimenti giudiziari.....	20
13.	REGOLARITA' EDILIZIA.....	20
	Licenze edilizie, abitabilità.....	20
14.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	22
15.	VALORE IMMOBILI.....	22
	c. Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.....	22
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE.....	24



## 2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione dei Pignoramenti	Torino 2 – nota del 10/06/2025 nn. 25289/18898 Torino 2 – nota del 13/06/2025 nn. 26012/19446
-------------------------------	--

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

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Alpignano – Via Rossini 9 et 11
Destinazione	Panificio con negozio, locali accessori e due autorimesse
Dati Catastali	Foglio 7 n. 487 subb.1,2,10,114,115,123,122;

VALORE DI MERCATO	€ 209.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 209.000,00

### SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE (proprietà in capo all' eseguita)
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti
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 libero

### NOTE DEL C.T.U.

Si riscontrano difformità interne.
------------------------------------

### **3. PREMESSA**

Lo scrivente [REDACTED], 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 Simona GAMBACORTA In data 30/10/2025; in data 04/11/2025 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° 425/2025 (alla quale è stata riunita la 347/2025), ha origine dai seguenti pignoramenti immobiliari:

- Pignoramento del 21/05/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino2 il 10/06/2025 ai numeri 25289/18898;
  - Pignoramento del 13/05/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino2 il 13/06/2025 ai numeri 26012/19446
- Aventi entrambi ad oggetto la piena proprietà di un laboratorio-panificio con annesso negozio al piano terreno; locali accessori al piano seminterrato e due autorimesse nel cortile comune, dell'edificio in Alpignano Via Rossini nn. 9-11, censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 7 particella 487 subalterni 1,2,10,114,115,123,122.

### **5. QUESITO**

Con Ordinanza del 30/10/2025, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona GAMBACORTA, 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 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;
- 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 Alpignano Via Rossini n.9-11.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino2;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alpignano 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;..."***

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un laboratorio-panificio con annesso negozio al piano terreno; locali accessori al piano seminterrato e due autorimesse nel cortile comune in Alpignano Via Rossini nn. 9-11, così sinteticamente descrivibile:

***Nel piccolo compendio immobiliare in Alpignano Via Rossini n.9 ( et 11 limitatamente al negozio di cui infra), costituito da edificio principale elevato a tre piani fuori terra oltre a seminterrato e da basso fabbricato uso autorimesse nel cortile comune:***

- A. al piano terreno, primo fuori terra, locale ad uso laboratorio per panificazione, forno, disimpegno, bagno e doccia, confinante con via Gioachino Rossini e cortile a due lati ed unità di cui al punto che segue;***
- B. al piano terreno, primo fuori terra, locale ad uso negozio, confinante con via Gioachino Rossini, unità di cui al punto che precede, vano scala, pianerottolo e altra unità immobiliare;***
- C. al piano sotterraneo, locale ad uso magazzino, confinante con via Gioachino Rossini e cortile a due lati, salvo altri;***
- D. nel basso fabbricato nel cortile, locale ad uso autorimessa, confinante con altra autorimessa, cortile comune e altra unità immobiliare;***

**E. nel basso fabbricato nel cortile, al piano terreno, primo fuori terra, locale ad uso autorimessa, confinante con cortile comune a due lati e altra autorimessa, salvo altri.**

**F. al piano interrato, locale ad uso cantina, confinante con altre unità immobiliari, intercapedine comune e vano scala;**

**G. Al piano sotterraneo locale in corso di definizione, composto da unico vano, confinante con unità immobiliari censite ai subalterni 8, 10 e 122 del foglio 7 particella 487.**

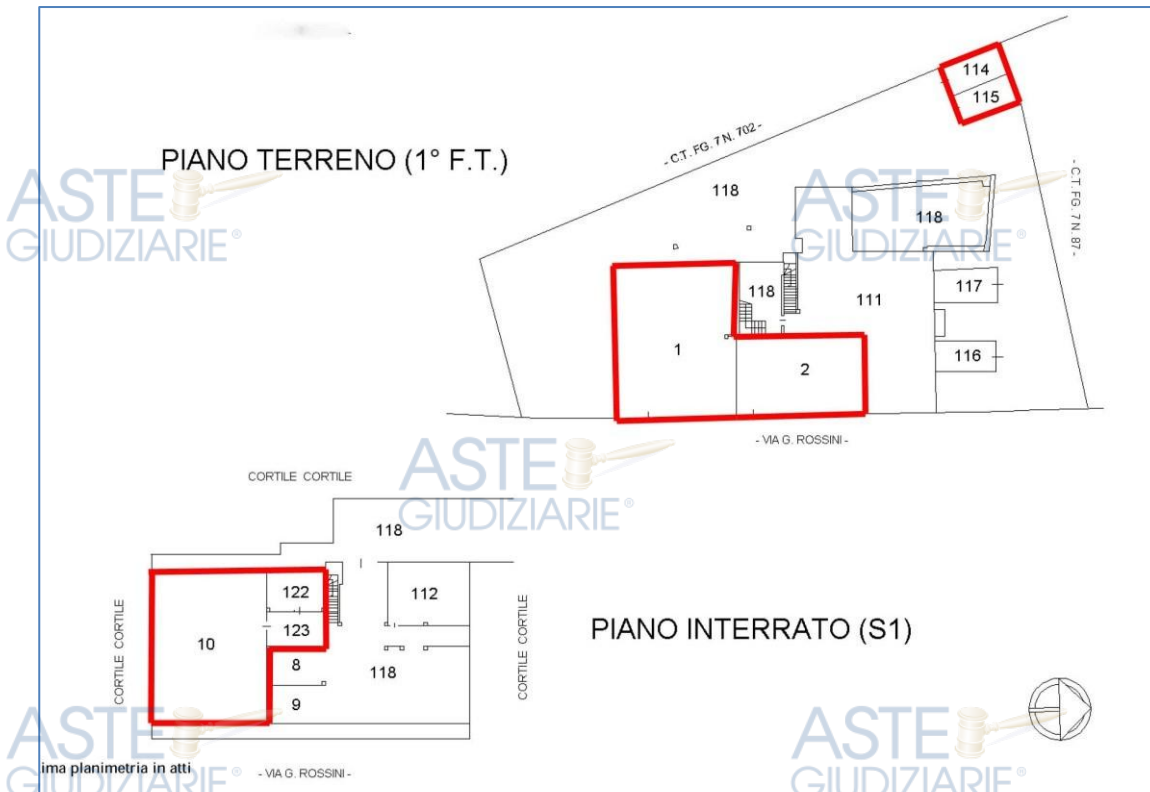
**Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Alpignano, Foglio 7 particella 487 subalterni:**

- **1 – Categoria C/3; classe unica; mq 126; R.C. € 670,26; (il laboratorio – panificio).**
- **2 – Categoria C/1; classe 3; mq 63; R.C. € 1.158,31; ( il negozio).**
- **10 - Categoria C/2; classe unica; mq 95; R.C. € 338,54; ( il magazzino al P.s.).**
- **114 - Categoria C/6; classe 3; mq 12; R.C. € 76,85; ( l'autorimessa nel basso fabbricato).**
- **115 - Categoria C/6; classe 3; mq 12; R.C. € 76,85; ( l'autorimessa nel basso fabbricato).**
- **122 - Categoria C/2; classe unica; mq 15; R.C. € 53,45; ( la cantina).**
- **123 - Categoria F/4; ( il locale in corso di definizione).**

Costituisce bene comune non censibile a tutti i subalterni la corte, le scale, il locale caldaia, la rampa e gli ingressi identificati al foglio 7, particella 487, subalterno 118.

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 attualmente in atti, limitatamente alle unità di cui al laboratorio di panificazione, al sottostante magazzino e al negozio, **NON rappresentano correttamente le unità osservate per intervenute modifiche interne non registrate ( vedasi planimetria esplicativa allegata).**



## 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 10/06/2025 (data di trascrizione del primo pignoramento), gli immobili in Alpignano, Via Rossini n. 9 et 11, oggetto della presente, erano in piena proprietà alla

Al soggetto esecutato, la proprietà dell' immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Silvia Fulvi di Rivoli in data 26/02/2021, rep. n. 8602/6630, registrato a Torino2 in data 05/03/2021 al n. 10661 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino2 in data 05/03/2021 ai nn. 9459/6962; in virtù di tale atto la \_\_\_\_\_, ebbe ad acquistare la piena proprietà degli immobili in oggetto dai Signori \_\_\_\_\_

Le ragioni di comproprietà di 1/6 ciascuno in capo ai Signori \_\_\_\_\_ pervennero loro in forza di successione in morte di \_\_\_\_\_ apertasi il 27/04/2019; denuncia di successione registrata all' Agenzia delle Entrate di Torino2 in data 22/11/2019, al n. 352754 del volume 88888 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino2 in data 25/11/2019 ai nn. 33608; in virtù di detta successione i Signori \_\_\_\_\_ quali figli della decuius e \_\_\_\_\_ quale coniuge della decuius ebbero a succedere alla Signora \_\_\_\_\_ sulla quota di ½ delle unità in oggetto.

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

La proprietà in capo ai coniugi Signori \_\_\_\_\_ pervenne in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Romano di Pianezza in data 16 novembre 1965, rep. n. 21862/3510 registrato a Rivoli il 18 novembre 1965 al n. 2664, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 24 novembre 1965 al n. 32611 di formalità, con cui i signori \_\_\_\_\_ acquistarono dal signor \_\_\_\_\_, la piena proprietà del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Alpignano (TO) al foglio 7, particella n. 87 dal cui frazionamento è derivato il terreno censito al foglio 7, particella 487, su cui successivamente fu costruito il compendio di cui gli immobili in oggetto fanno parte.

## 9. DESCRIZIONE IMMOBILI

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

Formano oggetto della presente procedura, secondo gli atti consultati, un laboratorio/panificio con annesso negozio al piano terreno, locali accessori (magazzino e cantine) al piano sottostante e due autorimesse nel cortile pertinenziale facenti parte di un compendio immobiliare sito in Comune di Alpignano ( Comune della cintura della Città di Torino e posto a Km 10 dalla stessa), Via Rossini nn. 9-11, ricadente in zona periferica del Comune.

Trattasi di ambito urbano dal tessuto edilizio eterogeneo, a prevalente destinazione residenziale; in generale connotato da una qualità edilizia ed ambientale media. Il compendio immobiliare di cui le unità in oggetto sono parte è posto in fregio alla Via Rossini ove rileva accessi pedonali e carraio ai civici 9 et 11.

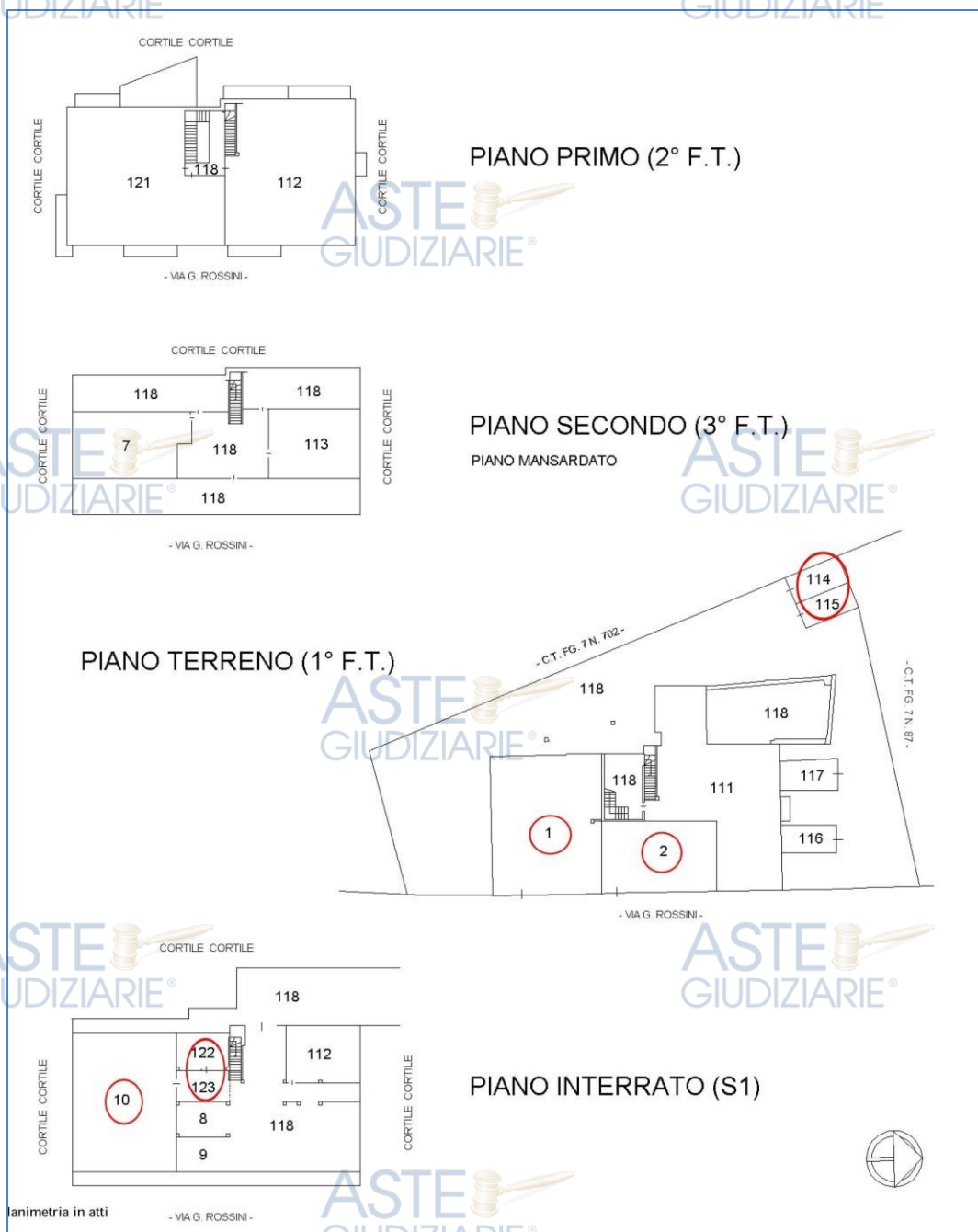


Il complesso immobiliare di cui le unità in oggetto sono parte, è sostanzialmente costituito da edificio elevato a tre piani fuori terra oltre a piano sotterraneo e da basso fabbricato; il tutto entrostante a cortile pertinenziale interamente recintato con accesso veicolare e pedonale diretto su

Via Rossini; le due unità poste al piano terreno ( Laboratorio e negozio) rilevano accessi autonomi dalla prospiciente via pubblica.



Il fabbricato principale (edificato a tre piani fuori terra) è organizzato in unica scala comune che collega funzionalmente tutti i diversi piani; con laboratorio e negozio, oltre ad ulteriore unità al piano terreno, autorimessa (collegata al cortile soprastante da rampa carraia), magazzini e cantine al piano sotterraneo, appartamenti ai piani superiori; il basso fabbricato nel cortile è costituito da due autorimesse. Di seguito l'elaborato planimetrico ove le unità staggite sono cerchiare in rosso.



L'edificio in oggetto è stato realizzato negli anni '60 - '70, con caratteristiche tipologico- formali di tipo tradizionale, scheletro portante in c.a., orizzontamenti a nervature parallele, tetto a falde inclinate in struttura di c.a. e soprastanti laterizi.

Le facciate sono rivestite in paramano con comparti in intonaco e zoccolatura dallo spiccato delle pareti in lastre di pietra; le aperture sono disposte in scansione irregolare sugli sviluppi

prospettici ed egualmente ripetute ai diversi piani; i balconi, in aggetto rispetto ai fili di fabbricazione, sono delimitati da parapetti metallici.

- Il laboratorio/ panificio è composto di vano per la panificazione, forno, disimpegno e bagno; rileva pavimento in piastrelle di ceramica; pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio; si osserva controsoffitto di isolamento; impianto elettrico di tipo industriale parzialmente esterno in canaline.
- Il negozio è composto di vano principale per la vendita e retrostante deposito (non indicato in planimetria catastale), pavimentati in piastrelle di ceramica e ribassamento del soffitto. Serramenti esterni in alluminio e serramento interno di collegamento al panificio di tipo REI.
- Anche i locali accessori al piano sotterraneo sono pavimentati in piastrelle di ceramica; nel locale "magazzino si osserva un montacarichi di collegamento (carico/scarico merci) al laboratorio soprastante.
- Le due autorimesse sono costituite da unico vano per ognuna, entrambe pavimentate in c.l.s. e definite da portoni metallici di tipo basculante.

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

Il tutto in discreto stato manutentivo.









E così sinteticamente descrivibile:

***Nel piccolo compendio immobiliare in Alpignano Via Rossini n.9 ( et 11 limitatamente al negozio di cui infra), costituito da edificio principale elevato a tre piani fuori terra oltre a seminterrato e da basso fabbricato uso autorimesse nel cortile comune:***

- A. al piano terreno, primo fuori terra, locale ad uso laboratorio per panificazione, forno, disimpegno, bagno e doccia, confinante con via Gioachino Rossini e cortile a due lati ed unità di cui al punto che segue;***
- B. al piano terreno, primo fuori terra, locale ad uso negozio, confinante con via Gioachino Rossini, unità di cui al punto che precede, vano scala, pianerottolo e altra unità immobiliare;***
- C. al piano sotterraneo, locale ad uso magazzino, confinante con via Gioachino Rossini e cortile a due lati, salvo altri;***
- D. nel basso fabbricato nel cortile, locale ad uso autorimessa, confinante con altra autorimessa, cortile comune e altra unità immobiliare;***
- E. nel basso fabbricato nel cortile, al piano terreno, primo fuori terra, locale ad uso autorimessa, confinante con cortile comune a due lati e altra autorimessa, salvo altri.***

**F. al piano interrato, locale ad uso cantina, confinante con altre unità immobiliari, intercapedine comune e vano scala;**

**G. Al piano sotterraneo locale in corso di definizione, composto da unico vano, confinante con unità immobiliari censite ai subalterni 8, 10 e 122 del foglio 7 particella 487.**

**Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Alpignano, Foglio 7 particella 487 subalterni:**

- **1 – Categoria C/3; classe unica; mq 126; R.C. € 670,26; (il laboratorio – panificio).**
- **2 – Categoria C/1; classe 3; mq 63; R.C. € 1.158,31; ( il negozio).**
- **10 - Categoria C/2; classe unica; mq 95; R.C. € 338,54; ( il magazzino al P.s.).**
- **114 - Categoria C/6; classe 3; mq 12; R.C. € 76,85; ( l'autorimessa nel basso fabbricato).**
- **115 - Categoria C/6; classe 3; mq 12; R.C. € 76,85; ( l'autorimessa nel basso fabbricato).**
- **122 - Categoria C/2; classe unica; mq 15; R.C. € 53,45; ( la cantina).**
- **123 - Categoria F/4; ( il locale in corso di definizione)..**

## **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 libero e l’attività ivi esercitata, cessata.

## **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 colpiscono 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 Torino2, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ **Formalità n. 52842 gen. / 7980 part. del 22/12/2023**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca giudiziale – sentenza di condanna.
- Titolo: Sentenza Tribunale di Torino del 10/11/2023 repertorio n. 2009/2023.
- Importo Capitale: € 52.167,89;
- Importo Totale: € 76.130,44;
- Durata -----;
- Favore: .
- Contro: per la piena proprietà.

- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Alpignano, Via Rossini n. 9 et 11, censito a C.F. Foglio 7 n. 487 subalterni 1,2,10,114,115,123,122 , per la piena proprietà.

✓ **Formalità n. 4774 gen. / 799 part. del 06/02/2025**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo.
- Titolo: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Torino del 20/01/2025 repertorio n. 4774/799.
- Importo Capitale: € 175.259,75;
- Importo Totale: € 200.000,00;
- Durata -----;
- Favore: .

- Contro: per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Alpignano, Via Rossini n. 9 et 11, censito a C.F. Foglio 7 n. 487 subalterni 1,2,10,114,115,123,122 , per la piena proprietà.

✓ **Formalità n. 25289 gen. / 18898 part. del 10/06/2025**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.

- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 21/05/2025 rep. 850/2025.
- Favore: .
- Contro: . per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Alpignano, Via Rossini n. 9 et 11, censito a C.F. Foglio 7 n. 487 subalterni 1,2,10,114,115,123,122 , per la piena proprietà.

✓ **Formalità n. 26012 gen. / 19446 part. del 13/06/2025**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 13/05/2025 rep. 11165/2025.
- Favore: .
- Contro: . per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Alpignano, Via Rossini n. 9 et 11, censito a C.F. Foglio 7 n. 487 subalterni 1,2,10,114,115,123,122 , per la piena proprietà.

Sugli immobili oggetto di procedimento, non esistono altre formalità di pregiudizio; le formalità colpiscono esclusivamente i beni staggiti e pertanto potranno essere totalmente cancellate.

#### **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 non è parte di condominio.

## **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.**

L'unità immobiliare in oggetto non è parte di condominio.

### **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 allegata del Ruolo Generale.

## **13. REGOLARITA' EDILIZIA**

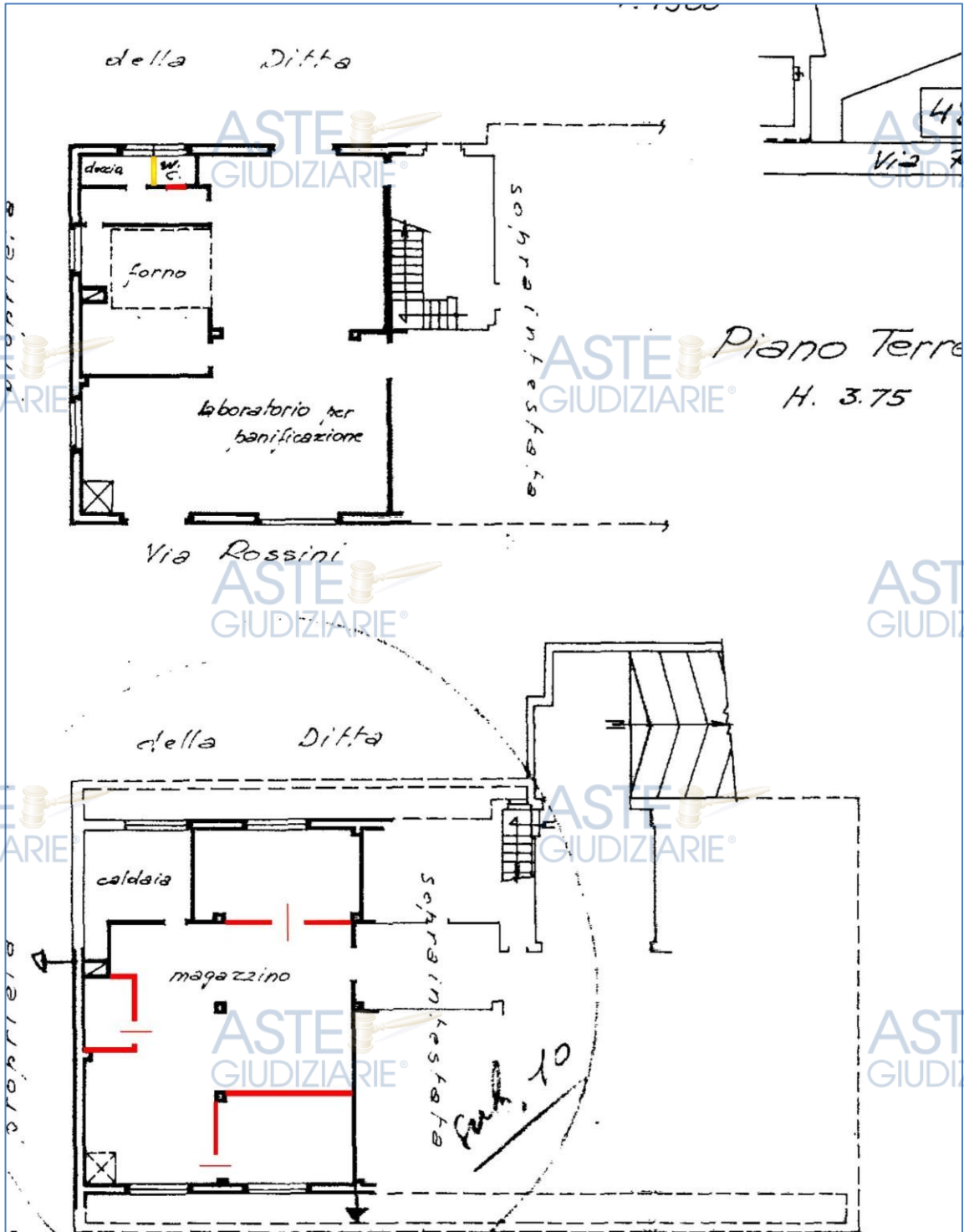
*"....Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n.6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso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

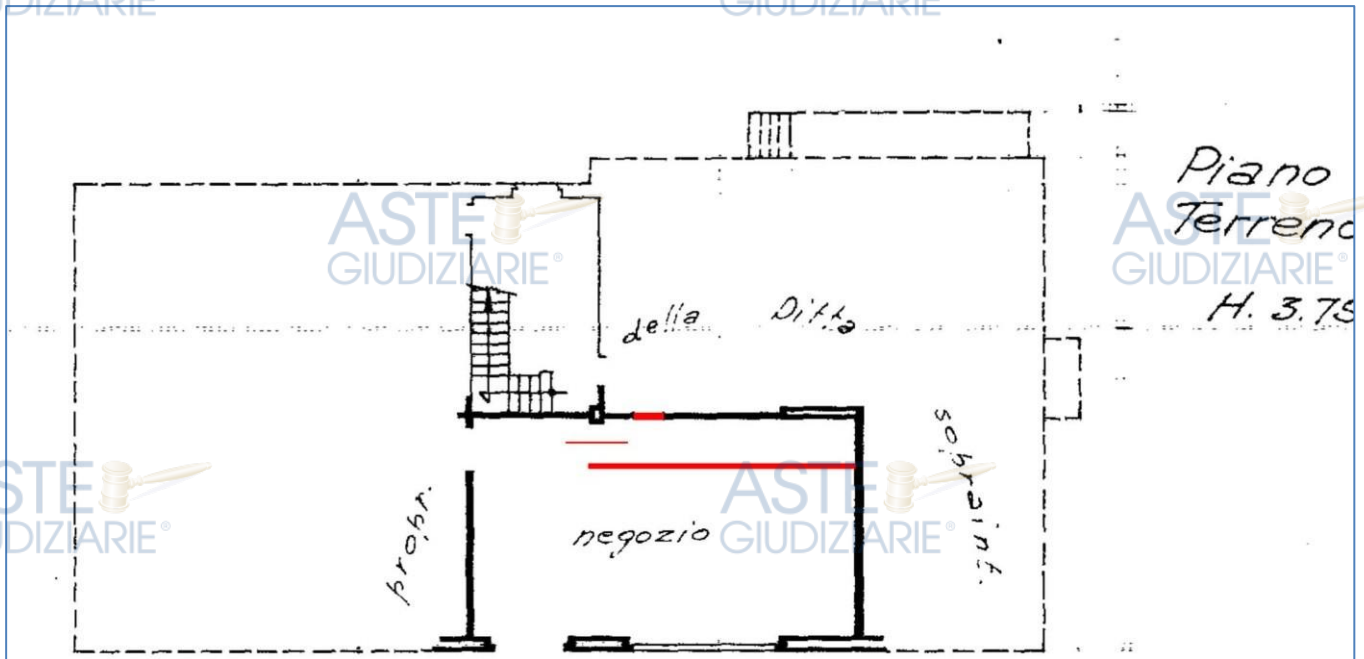
### **Licenze edilizie, abitabilità**

La costruzione dell'edificio cui l'alloggio in oggetto è parte, fu edificato in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Alpignano in data 30/08/1968 numeri 1874, 1875, 1931/68 e licenza edilizia in variante del 13/06/1968 n. 1964; licenza edilizia n. 25/71 del 11/03/1971.

Le unità immobiliari in oggetto, e segnatamente il laboratorio al piano terreno ( sub.1), il negozio sub.2 ed il magazzino al piano sotterraneo, NON sono conformi sotto il profilo edilizio/urbanistico, e quindi, NON esattamente rappresentate nelle planimetrie catastali in atti, per modifiche interne non licenziate e non introdotte nelle planimetrie catastali.

Di seguito planimetrie esplicative che rappresentano sommariamente le difformità riscontrate.





Tale situazione di difformità potrà essere sanata mediante deposito di CILA in sanatoria ( o titolo equipollente) presso il Comune di Alpignano con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali presso il Catasto Fabbricati di Torino mediante procedura DocFa.

Il costo presunto della regolarizzazione può essere stimata in € 4.500,00 ( sanzioni, diritti e onorari 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
Valori OMI (1° semestre 2025)abitazioni civili	1.450/2.200
Valori OMI (1° semestre 2025)negozi	630/1.200
Valori OMI (1° semestre 2025)laboratori	380/760
Valori OMI (1° semestre 2025)box	620/930

Le ricerche di mercato condotte nella zona hanno confermato valori generalmente ricadenti negli intervalli sopra-indicati; l'unità in oggetto si attesta intorno ai valori medi praticati.

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.

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al quesito, **il più probabile valore di mercato in libera contrattazione, della proprietà degli immobili in oggetto è determinata in € 209.000,00 (Euro duecentonovemila/00), quale risultanza dei singoli valori di cui alla tabella che segue:**

Via Rossini 9-11 Alpignano	ident. Catastale	superficie	unitario	valore
panificio piano terreno	F. 7; n.487; sub.1	126,00	660,00	83.160,00
negozio	F. 7; n.487; sub.2	63,00	980,00	61.740,00
magazzino Piano sotterraneo	F. 7; n.487; sub.10	95,00	440,00	41.800,00
box cortile	F. 7; n.487; sub.114	12,00	580,00	6.960,00
box cortile	F. 7; n.487; sub.115	12,00	580,00	6.960,00
cantina	F. 7; n.487; sub.122	15,00	300,00	4.500,00
cantina ( F/4)	F. 7; n.487; sub.123	14,00	300,00	4.200,00
		<b>TOTALE</b>		<b>209.320,00</b>

## 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, 20 febbraio 2026

Il C.T.U.

[REDACTED]

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali;
- Copia estratto di mappa;
- Planimetrie esplicative
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- 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.*