

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 Jolanda NOLI

Procedimento Esecutivo R.G. n° 429/2025

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

Data nomina: 23/10/2025

Giuramento: 29/10/2025

Udienza di rinvio : 29/01/2026

edificio residenziale unifamiliare con giardino pertinenziale
in Nichelino (TO) Via G. Pallavicino n.23

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.....	5
7.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	6
8.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	9
	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.....	9
	Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio. ...	9
9.	DESCRIZIONE IMMOBILI	10
10.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	19
11.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	19
	a. formalità (iscrizioni e trascrizioni).....	19
	b. Diritti reali, vincoli e oneri	21
	c. Limitazioni e vincoli edilizi.....	21
	d. Limitazioni del regolamento condominiale	22
12.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	23
	a. Spese condominiali.....	23
	b. Procedimenti giudiziari.....	23
13.	REGOLARITA' EDILIZIA	23
	b. Licenze edilizie, abitabilità.....	23
	c. Regolarità edilizia.....	23
14.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	24
15.	VALORE IMMOBILI.....	24
	a. Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.....	24
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	26



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino2 – nota del 30/07/2025 n. 26261
-------------------------------	--

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero (gravata da diritto d'abitazione)
Ubicazione	Nichelino – Via G.Pallavicino n.23
Destinazione	edificio residenziale unifamiliare con giardino
Dati Catastali	C.F. Foglio 8 particelle n.123/4, n.670 et n.123/6 (ora Foglio 8 n.162 subb.2et 3 graffati)

VALORE DI MERCATO	€ 399.500,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 399.500,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE (piena proprietà in capo agli esecutati)
Comproprietari non esecutati	Non sussistono comproprietari non esecutati; diritto di abitazione in capo a terzo;
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
Stato di occupazione	L'immobile è gravato da diritto di abitazione

NOTE DEL C.T.U.

Il CTU ha provveduto ad aggiornare la mappa del Catasto terreni e le planimetrie catastali non conformi alla situazione in atto, regolarmente assentita dal Comune
--

3. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via B. 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 Jolanda Noli in data 23/10/2025; in data 29/10/2025 prestò il giuramento di rito in modalità telematica 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° 369/2025, ha origine da pignoramento immobiliare del 13/06/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino2 il 30/07/2025 ai numeri 35274/26261, avente ad oggetto la piena proprietà (gravata da diritto d'abitazione) di un edificio residenziale di due piani fuori terra oltre sottotetto abitabile e giardino, sito in Nichelino Via Pallavicino n. 23 censita al Catasto Fabbricati di Nichelino, previo aggiornamento catastale operato dal sottoscritto, al Foglio 8 particella 162 subalterni 2 et 3 graffati (già Foglio 8 n.123 subb. 4-6-5 et Foglio 8 n. 670).

5. QUESITO

Con Ordinanza del 23/10/2025, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Jolanda NOLI, 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'esecutato.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.

- **Sopralluogo presso l'immobile staggito in Nichelino Via Pallavicino 23 (unitamente al Custode),** effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino2;
- Ricerche presso l' **Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (e presso lo Studio dell' Ing. progettista delle opere di ristrutturazione)** per la consultazione ed il reperimento dei titoli edilizi.
- Consultazioni listini immobiliari e ricerche di mercato.
- Aggiornamento mappa catastale presso Catasto Terreni di Torino mediante applicativo Pregeo e successivo aggiornamento delle planimetrie catastali presso Catasto Fabbricati di Torino mediante applicativo DocFa.

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 edificio residenziale unifamiliare edificato a due piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile e giardino pertinenziale, in Nichelino (TO) Via Giorgio Pallavicino n.23, così sinteticamente descrivibile:

In Nichelino, Via Pallavicino n.23 , edificio residenziale unifamiliare organizzato su tre livelli (Piano Terreno, Primo e Sottotetto abitabile) funzionalmente collegati fra loro da scale interne, oltre a giardino circostante interamente recintato; il tutto formante un sol corpo alle complessive coerenze di Via Pallavicino, mappali 124, 423, 1065, 1069 et 1216 del Foglio 8, così composto:

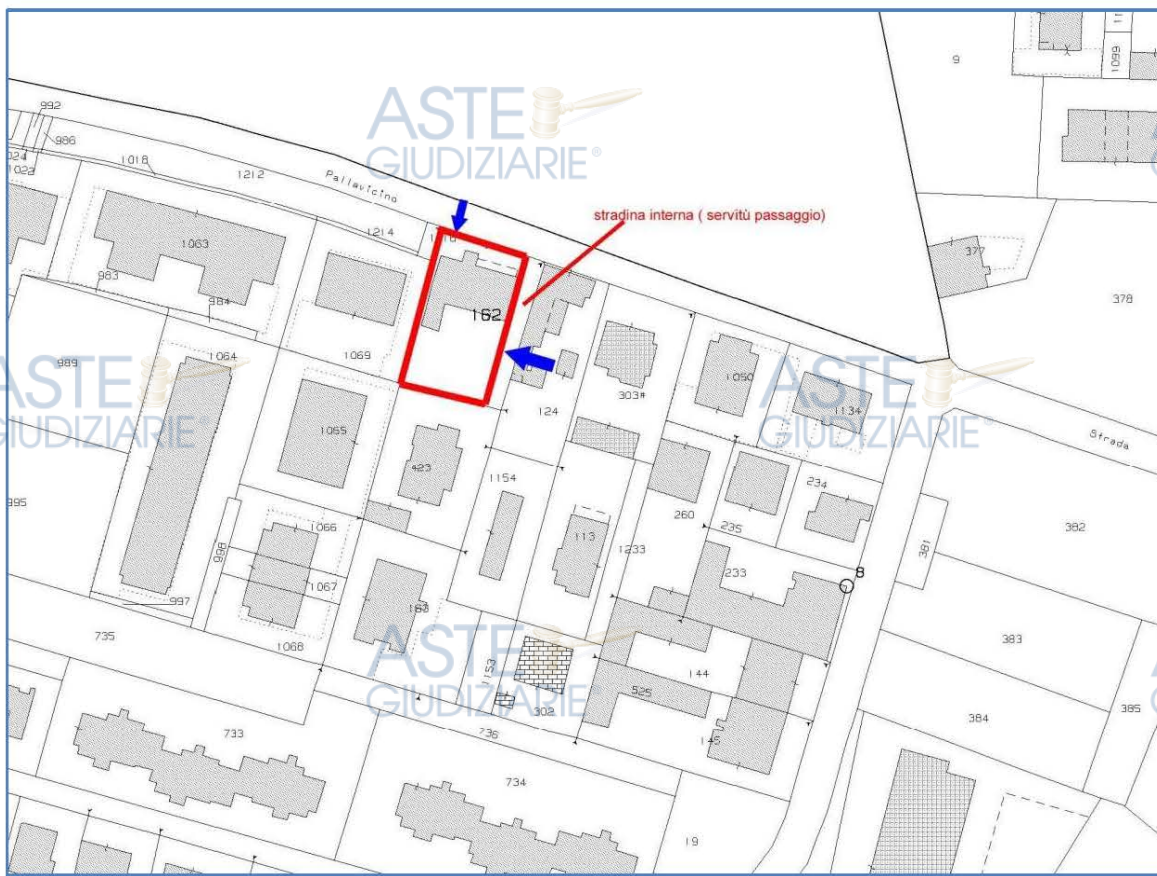
- ***Al piano terreno, centrale termica, ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina e bagno, oltre a due portici 8 dei quali uno chiuso a tre lati) e giardino.***
- ***Al piano primo camera/studio, camera con cabina armadi e due bagni, oltre a due terrazzi.***
- ***Al Piano sottotetto camera/studio, bagno e quattro terrazzini.***

L'immobile sudescritto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Nichelino, Foglio 8, particella 162 subalterni 2 et 3 (graffati), Categoria A/7, Classe 2, vani 15, R.C. 2.362,79.

Ed a Catasto Terreni Foglio 8 n. 162 ente urbano di mq 811. Il terreno è gravato da servitù di passaggio (attualmente definita da stradina) a favore dei mappali 423 et 163.

Le unità immobiliari risultano esattamente intestate ai soggetti esegutati.

in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che le planimetrie catastale attualmente in atti, a seguito di Tipo mappale al Catasto Terreni (Pregeco del 28/01/2026) e successiva variazione al Catasto Urbano (DocFa del 11/02/2026) **rappresentano correttamente gli immobili in oggetto**





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 30/07/2025 (data di trascrizione del pignoramento), **l'immobile** in Nichelino, Via Giorgio Pallavicino n. 23, era di proprietà:

- per la piena proprietà.
- per il diritto d'abitazione.

Al soggetto esecutato, la proprietà dell' immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di cessione di diritti reali rogito Notaio Giandomenico Bonito del 06/05/2008, repertorio 20212/4227, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 15/05/2008 al n. 1473.

Con il suddetto atto il Signor _____ ebbe ad acquisire la proprietà **dell' immobile in oggetto dal Signor _____ che se ne riservava il diritto d'abitazione.**

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

La proprietà in capo al Signor _____ pervenne in forza di atto di compravendita rogito Notaio Roberto Martino del 27/04/2004 repertorio 20399/11837, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino2 in data 11/05/2004 al n. 14582. In virtù di tale atto, il Signor _____ acquistava **la piena proprietà dell' immobile** dalla Sig.ra _____

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

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

E' **oggetto** della presente Consulenza, un edificio ad uso abitativo con giardino pertinenziale, in Comune di Nichelino, Via Pallavicino n.23, ricadente in zona semicentrale della città. Santena è un comune della città metropolitana di Torino di circa 45.000 abitanti, posto nella pianura Sud Torinese a circa 15 Km dal Capoluogo.



Il compendio immobiliare in oggetto, è posto in zona a prevalente destinazione residenziale e rileva accesso pedonale **dalla prospiciente “Via Pallavicino”**. Si riscontra accesso veicolare dalla stradina interna ad est che definisce materialmente la servitù di passaggio che grava il terreno in oggetto.

L'immobile staggito è un edificio unifamiliare libero a quattro lati di recente ristrutturazione costituito da corpo di fabbrica principale di forma rettangolare a due piani fuori terra oltre a sottotetto con annesso avancorpo ad un piano fuori terra e soprastante terrazzo (ex autorimessa- ora cucina).



Il fabbricato è stato oggetto di recente ristrutturazione; rileva quindi materiali e tipologie originarie (murature portanti) e di recente implementazione (orizzontamenti in c.a., pilastri di consolidamento), tetto a padiglione con quattro abbaini con orditura lignea, facciate rivestite in paramano; il cancello pedonale/carraio di ingresso sulla stradina interna, immette **nell'antistante giardino interamente recintato, da cui si accede all'unità abitativa che si** presenta in ottimo stato manutentivo e disposta su tre piani collegati funzionalmente da scale interne. Il piano terreno risulta composto di ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina, bagno e centrale termica esterna, oltre a due portici (di cui quello a mezzogiorno chiuso a tre lati) e giardino a tutti i lati; il soprastante piano primo da camera/studio, camera con cabina armadi, due bagni e due terrazzi; il piano sottotetto è formato da unico vano (camera/studio) e bagno, oltre a quattro balconcini in corrispondenza degli abbaini.

PIANO TERRENO
h= 2,77m



Altra U.I.U.
F. 8 n. 1099

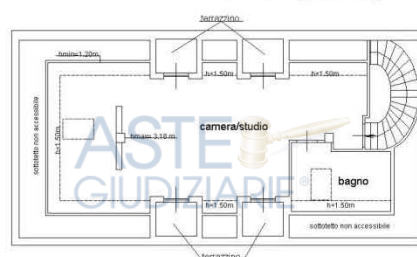
Altra U.I.U.
F. 8 n. 124

Altra U.I.U.
F. 8 n. 423

PIANO PRIMO
h= 3,08m



PIANO SECONDO (sottotetto)



Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:

- Pavimenti: piastrelle di gres ceramicato e palchetti in legno massello.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati (si osservano ribassamenti ed elementi decorativi); le pareti dei bagni e dell'angolo cottura risultano rivestite in piastrelle di ceramica; il soffitto del piano sottotetto corrisponde all'intradosso della copertura con travi di legno in vista.
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretto alloggio e salvavita; accessori ed apparecchi di tipo medio.
- Impianto di riscaldamento a pavimento, con caldaia esterna a metano posta in apposita centrale termica.
- Infissi esterni di PVC con vetro doppio; quelli interni di legno tamburato.
- I servizi igienici risulta normalmente attrezzato con lavabo, bidet, tazza w.c., doccia/ vasca; gli accessori e la rubinetteria sono normalmente funzionanti, di tipo eccellente.
- Il giardino è sostanzialmente condotto a prato con comparto in blocchetti di c.l.s.



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®

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:

In Nichelino, Via Pallavicino n.23 , edificio residenziale unifamiliare organizzato su tre livelli (Piano Terreno, Primo e Sottotetto abitabile) funzionalmente collegati fra loro da scale interne, oltre a giardino circostante interamente recintato; il tutto formante un sol corpo alle complessive coerenze di Via Pallavicino, mappali 124, 423, 1065, 1069 et 1216 del Foglio 8, così composto:

- ***Al piano terreno, centrale termica, ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina e bagno, oltre a due portici 8 dei quali uno chiuso a tre lati) e giardino.***
- ***Al piano primo camera/studio, camera con cabina armadi e due bagni, oltre a due terrazzi.***
- ***Al Piano sottotetto camera/studio, bagno e quattro terrazzini.***

L'immobile sudescritto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Nichelino, Foglio 8, particella 162 subalterni 2 et 3 (graffati), Categoria A/7, Classe 2, vani 15, R.C. 2.362,79.

Ed a Catasto Terreni Foglio 8 n. 162 ente urbano di mq 811. Il terreno è gravato da servitù di passaggio (attualmente definita da stradina) a favore dei mappali 423 et 163.

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’esecutato e dal Sig. _____ in virtù del diritto di abitazione
(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 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 Torino2, hanno riscontrato le seguenti
formalità pregiudizievoli:

✓ **Formalità n. 21946 gen. / 4063 part. del 11/05/2004**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
- Titolo: Atto Notaio Roberto Martino del 27/04/2004 repertorio n. 20400/11838.
- **Importo Capitale: € 300.000,00;**
- **Importo Totale: € 600.000,00;**
- Durata: -----;
- Favore:
- Contro: _____ per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Nichelino Via Pallavicino n.23, censito a Catasto fabbricati Foglio 8 n. 123 subb.6 -4 e n. 670 (ora Foglio 8 n.162 subb.2 et 3 graffati), **per l’intero.**

✓ **Formalità n. 24351 gen. / 3774 part. del 10/06/2024**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca in rinnovazione.
- Titolo: Atto Notaio Roberto Martino del 27/04/2004 repertorio n. 20400/11838.
- **Importo Capitale: € 300.000,00;**
- **Importo Totale: € 600.000,00;**
- Durata: anni 15;
- Favore:

- Contro:
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Nichelino Via Pallavicino n.23, censito a Catasto fabbricati Foglio 8 n. 123 subb.6 -4 e n. 670 (ora Foglio 8 n.162 subb.2 et 3 graffati), **per l'intero.**

✓ **Formalità n. 28771 gen. / 6649 part. del 06/06/2006**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca legale (cartella esattoriale).
- Titolo: Atto Uniriscossioni del 27/05/2006 repertorio n. 118345/110.
- **Importo Capitale: € 76.036,78;**
- **Importo Totale: € 152.073,56;**
- Favore: Uniriscossioni S.p.A., con sede in Torino, c.f. 05165540013.
- Contro: per la piena proprietà.

- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Nichelino Via Pallavicino n.23, censito a Catasto fabbricati Foglio 8 n. 123 subb.6 -4 e n. 670 (ora Foglio 8 n.162 subb.2 et 3 graffati), **per l'intero.**

✓ **Formalità n. 22273 gen. / 15557 part. del 01/07/2015**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 10/06/2015 rep. 16072/2015.
- Favore:

- Contro: per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile in parte oggetto della presente, in Nichelino Via Pallavicino n.23, censito a Catasto fabbricati Foglio 8 n. 123 sub.4 (ora parte dell'unità di cui al Foglio 8 n.162 subb.2 et 3 graffati), per l'intero.

✓ **Formalità n. 35274 gen. / 26261 part. del 30/07/2025**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 13/06/2025 rep. 13514.
- Favore: SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, c.f. 14535321005.
- Contro: .
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Nichelino Via Pallavicino n.23, censito a Catasto fabbricati Foglio 8 n. 123 subb.6 -4 e n. 670 ed a Catasto terreni nn. 111 et 162 (ora Foglio 8 n.162 subb.2 et 3 graffati), 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.

b. Diritti reali, vincoli e oneri

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti si riferisce che il mappale su cui insiste il fabbricato in oggetto (Foglio 8 n.162) è gravato da servitù di passaggio, da esercitarsi, su una striscia di metri tre (attualmente materializzata da strada interna), a favore degli immobili di cui alle particelle numero 423 e 163 del foglio 8 della mappa del catasto terreni; il tutto come meglio precisato nell'atto rogito notaio Francesco Audano in data 24 luglio 1981, rep. n. 3.386/1.903, reg. a Torino il 31 luglio 1981 al numero 36.231.

c. Limitazioni e vincoli edilizi

Si segnala:

- Costituzione di vincolo di indivisibilità rogito Notaio Bonito del 04/03/2009 rep. 21737/4960, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino2 il 13/03/2009 ai nn. 11231/7427 a favore del Comune di Nichelino e contro

ciascuno per i propri diritti unitamente per l'intero; i Signori si sono obbligati a non **cedere autonomamente l'autorimessa (ora eliminata e trasformata in cucina, regolarmente assentita)** dichiarata pertinenza del fabbricato principale.

- Costituzione di vincolo di indivisibilità rogito Notaio Bonito del 04/03/2009 rep. 21737/4960, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino2 il 13/03/2009 ai nn. 11231/7427 a favore del Comune di Nichelino e contro

ciascuno per i propri diritti unitamente per l'intero; i Signori si sono obbligati a non cedere autonomamente il sottotetto (ora recuperato funzionalmente in abitazione, regolarmente assentita) dichiarato pertinenza del fabbricato sottostante.

- Atto di costituzione di diritti reali rogito Notaio Giordano del 11/06/2012 rep. 18706/4670, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino2 il 06/07/2012 ai nn. 24587/18054 a favore di e contro

ciascuno per i propri diritti unitamente per l'intero; gli intervenuti convennero di derogare alle distanze legali vigenti concedendo alle Signore tale facoltà, sino al limite del confine di proprietà.

- Atto di costituzione di diritti reali rogito Notaio Giordano del 11/06/2012 rep. 18706/4670, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino2 il 06/07/2012 ai nn. 24588/18055 a favore di e contro

; gli intervenuti convennero di derogare alle distanze legali vigenti concedendo ai Signori tale facoltà, sino al limite del confine di proprietà.

Non si riscontrano particolari vincoli edilizi che ne possano limitare la normale fruibilità per **gli usi in atto e/o l'ordinaria trasferibilità.**

d. Limitazioni del regolamento condominiale

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

b. Procedimenti giudiziari.

Le ricerche compiute presso l’Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari che coinvolgono l’ Esecutato, come da nota pervenuta via mail dall’ Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino.

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”

b. Licenze edilizie, abitabilità

Le ricerche condotte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Nichelino (e presso lo Studio dell’Ing. – progettista), hanno prodotto le seguenti evidenze:

- D.I.A. del 13/06/2005 per ristrutturazione edilizia con realizzazione autorimessa interrata e recupero sottotetto.
- Pratica n.52/10 Permesso in sanatoria.
- D.I.A. prot. n. 41/11 del 21/02/2011 per realizzazione autorimessa interrata – recupero sottotetto – opere interne.
- **Comunicazione del 22/07/2011 (approvata nel 09/11) con stralcio dell’autorimessa interrata “progetto di ristrutturazione edilizia per recupero ad uso abitativo del locale sottotetto e opere interne”.**

c. Regolarità edilizia

Il compendio immobiliare in oggetto, rileva alcune difformità al piano sottotetto e segnatamente la mancata realizzazione di due abbaini sul lato Est (sostituiti da due finestre a filo falda) e la

formazione di due balconcini (di identica fattura di quelli centrali licenziati) in corrispondenza degli abbaini sul lato Ovest. Le planimetrie depositate dal progettista incaricato appaiono conformi per gli altri piani.

Occorrerà pertanto inoltrare S.C.I.A. in sanatoria per sanare la mancanza dei due abbaini citati e la regolarizzazione dei due balconcini.

Come evidenziato in precedenza il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare la mappa del Catasto Terreni (mediante procedura di tipo mappale Pregeo) e la planimetria catastale (DocFa); conseguentemente, la situazione catastale è oggi conforme allo stato in atto.

Il costo complessivo può essere stimato in € 4.500,00 (sanzione ed oneri professionali compresi, ad esclusione dell'aggiornamento catastale già operato dal sottoscritto).

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....."

a. 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)	€ 1.550,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 2.300,00
ricerche di mercato (medio)	€ 1.580,00

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** al di sopra dei valori medi in ragione del livello delle finizioni; la metratura importante, ha però indotto a riflessioni di tipo prudenziale;

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 - Villa unifamiliare	1,02
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
VETUSTÀ	0,95
FINITURA - Superiore	1,10
Coefficiente globale	1,07

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 piano terreno	144,00	100%	144,00
muri pertinenti piano terreno	27,00	100%	27,00
centrale termica	6,60	25%	1,65
porticato chiuso a tre lati	31,50	40%	12,60
porticato nord	16,50	35%	5,78
superficie utile piano primo	153,00	100%	153,00
muri pertinenti piano primo	21,00	100%	21,00
terrazzi	48,00	30%	14,40
sottotetto abitabile	80,00	75%	60,00
balconcini (n.4)	10,80	30%	3,24
giardino circostante (netto)	455,00	4%	18,20
Superficie commerciale totale, mq			460,87

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 460,87;

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al quesito, **il più probabile valore di mercato in libera contrattazione dell' immobile in oggetto è determinato in € 70.000,00:**

Mq 460,87 x €/mq 1.620,00 x 1,07 = € 798.872,06 approssimato in € 799.000,00;

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



Il valore in capo all'esecutato Sig.
abitazione in capo al Sig.



dovrà essere decurtato del valore del diritto di
(di anni 66 - coefficiente tabellare 50%) .

Valore diritto di abitazione = € 799.000,00 x 50% = € 399.500,00



Valore netto in capo al Sig. = € 799.000,00 – 399.500,00 = € 399.500,00.



Al valore così determinato andranno sottratti i costi presunti per la regolarizzazione edilizia, stimati
in complessivi € 4.500,00.



16. DISPOSIZIONI RICEVUTE



Il sottoscritto ha:

- ha inviato copia della presente a mezzo posta elettronica **ai creditori ed all'esecutato.**

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

Torino, 23 febbraio 2026

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali aggiornate;
- Copia planimetrie catastali ;
- Copia mappa catastale aggiornata;
- Copia planimetria esplicativa;
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- Copia Tipo mappale Pregeo e ricevuta;
- Copia variazione DocFa e ricevuta;
- Nota del Ruolo generale.
- Copia titoli edilizi e disegni.
- 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.

