

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 Sabrina GAMBINO

Procedimento Esecutivo R.G. n° **815/2025**

Creditore procedente:



Debitrice eseguita :

Data nomina: 12/01/2026

Giuramento: 15/01/2026

Udienza di rinvio : 05/05/2026

Appartamento con cantina
in Torino Via Sansovino n.236/bis

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	8
10.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	14
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	16
12.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	16
a.	Spese condominiali.....	16
b.	Procedimenti giudiziari.....	17
13.	REGOLARITA' EDILIZIA	17
	Licenze edilizie, abitabilità	17
14.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	17
15.	VALORE IMMOBILI	18
c.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.	18
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	20



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Torino1 – nota del 16/12/2025 nn.55023/41301
-------------------------------	--

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Via Sansovino 236/bis
Destinazione	Appartamento al Piano Quinto con cantina
Dati Catastali	Foglio 1060 n. 232 sub.26

VALORE DI MERCATO	€ 45.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 45.000,00

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.

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 Sabrina Gambino in data 12/01/2026; in data 15/01/2026 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° 815/2025, ha origine da pignoramento immobiliare del 25/11/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 16/12/2025 ai numeri 55023/41301, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano quinto con cantina pertinenziale, del compendio immobiliare in Torino Via Sansovino n. 236, censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1060 particella 232 subalterno 26.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 12/01/2026, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sabrina Gambino, 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 Sansovino n.236.
- 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.
- Istanza presso l'amministrazione dello stabile, Studio Fantino, per reperimento dei dati contabili condominiali.

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 appartamento con cantina in Torino Via Sansovino 236/bis, così sinteticamente descrivibile:

Nel compendio immobiliare in Torino Via Sansovino n.236, costituito da edificio residenziale elevato a otto piani fuori terra oltre a due piani interrati, organizzato in due scale denominate "A" e "B" e precisamente con accesso dal civico n. 236 bis (scala B):

Al Piano Quinto (sesto fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano, appartamento composto di ingresso, tinello con cucinino, camera da letto e bagno, oltre a due balconi; alle coerenze: aria su Via Sansovino, altro appartamento del piano, vano ascensore, vano scale, aria [REDACTED] ed appartamento della scala A. Al Primo Piano interrato, un vano ad uso cantina alle coerenze di corridoio comune, altra cantina, intercapedine ed altra cantina.

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1060 particella 232 sub.26, Piano 5, Categoria A/3, classe 4, vani 3, R.C. € 550,03.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

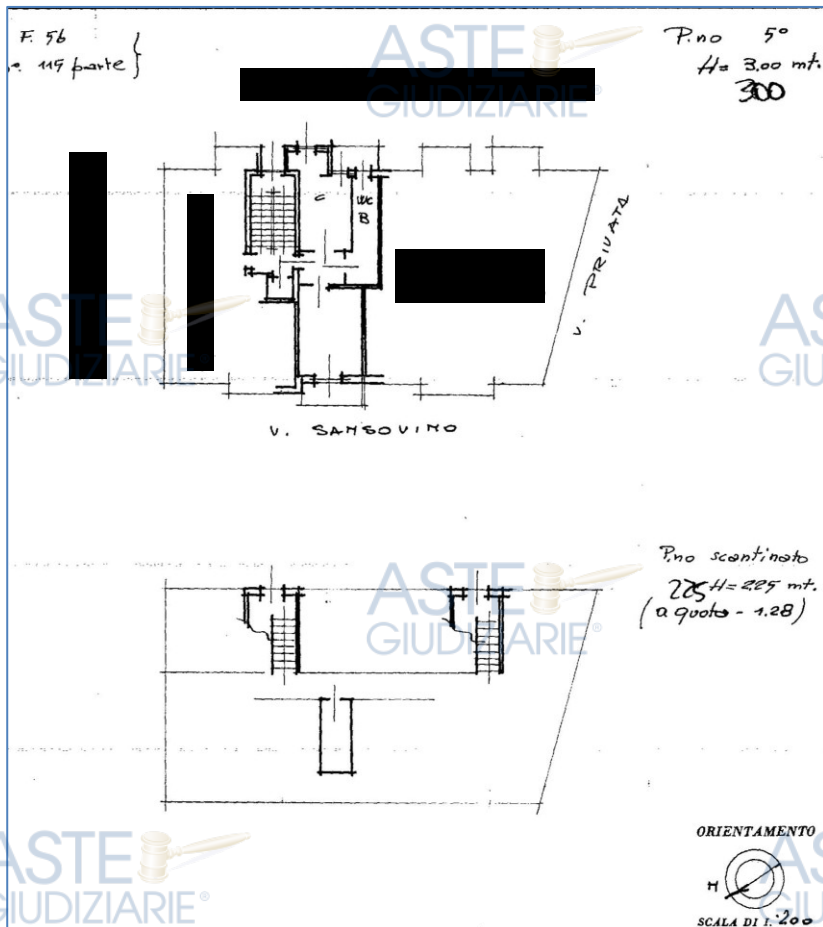
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 16/12/2025 (data di trascrizione del pignoramento), gli immobili in Torino, Via Sansovino n. 236/bis, erano in piena proprietà alla Signora .

Al soggetto esecutato, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Roberto De Leo del 01/06/1993, repertorio 119363/12770, debitamente registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 09/06/1993 ai nn. 13406/8948.

Con il suddetto atto la Signora ebbe ad acquistare la piena proprietà dell'immobile in oggetto dalla Società con sede in Torino.

Tale atto rappresenta altresì il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

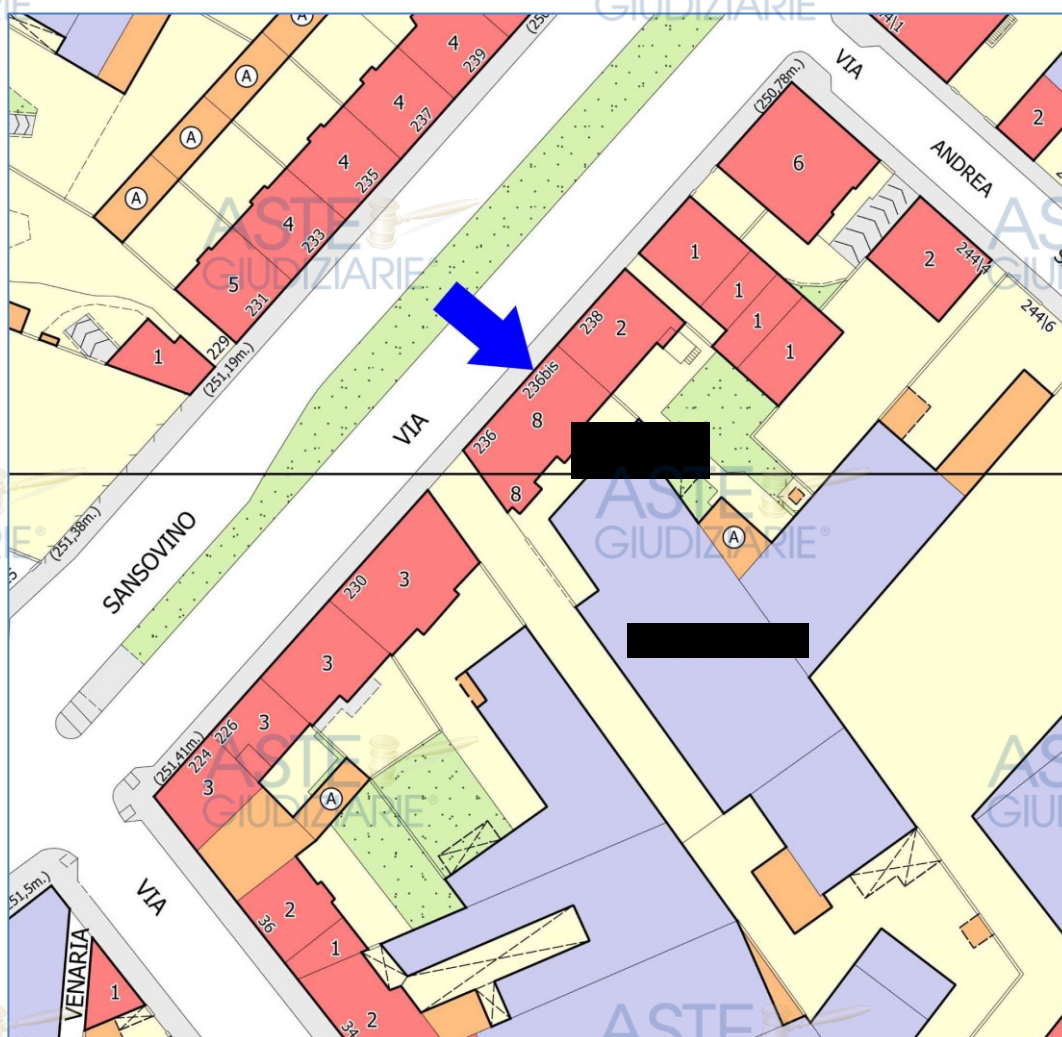
".....Descriva tali beni, anche mediante planimetrie e fotografie....".

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, una unità abitativa sita in Comune di Torino Via Sansovino n.236/bis, ricadente nel quartiere c.d. "**Lucento - Vallette**", ambito urbano di carattere periferico, caratterizzato da un tessuto edilizio eterogeneo e discontinuo per attività insediate a carattere sia produttivo sia residenziale. Comprende vaste zone con forti presenze di edilizia residenziale pubblica (Vallette), in generale connotate da una bassa qualità edilizio-ambientale. Nell'area Vallette sono previsti interventi di rigenerazione urbana per ridurre il degrado ed efficientare dal punto di vista energetico l'edilizia residenziale pubblica (progetto PinQUA-Programma Nazionale della Qualità dell'Abitare). Più della metà del patrimonio edilizio della zona risulta edificato negli anni 60/70.



Via Sansovino. L'edi
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Il fabbricato fu edificato negli anni '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 con comparti rivestiti in tessere di klinker; le aperture risultano distribuite in scansione irregolare lungo la linea prospettica 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 in muratura. L'androne di ingresso è pavimentato e rivestito in marmo 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 ordinario stato manutentivo; come precedentemente evidenziato, l'edificio DISPONE di servizio ascensore.

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

Dispone di due arie opposte, orientate lungo la direttrice Ovest (Via Sansovino) – Est (cortile) ed è composta di due vani principali (tinello con cucinino e camera da letto), ingresso e servizio igienico oltre a due balconi, di cui uno verso cortile ed uno verso Via. E' pertinenza dell'appartamento, 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 medio.
- Il riscaldamento è di tipo centralizzato a circolazione d'acqua (termosifoni), mentre l'acqua sanitaria è prodotta da boiler a gas posto nella cucina.
- Infissi esterni di alluminio con vetri doppi; 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 medio.

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

Il tutto in cattivo stato manutentivo e necessitante di interventi di manutenzione ordinaria.

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:

Nel compendio immobiliare in Torino Via Sansovino n.236, costituito da edificio residenziale elevato a otto piani fuori terra oltre a due piani interrati, organizzato in due scale denominate "A" et "B" e precisamente con accesso dal civico n. 236 bis (scala B):

Al Piano Quinto (sesto fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano, appartamento composto di ingresso, tinello con cucinino, camera da letto e bagno, oltre a due balconi; alle coerenze: aria su Via Sansovino, altro appartamento del piano, vano ascensore, vano scale, aria [REDACTED] ed appartamento della scala A. Al Primo Piano interrato, un vano ad uso cantina alle coerenze di corridoio comune, altra cantina, intercapedine ed altra cantina.

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1060 particella 232 sub.26, Piano 5, Categoria A/3, classe 4, vani 3, R.C. € 550,03.



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, ivi residente.



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 Torino¹, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ **Formalità n. 46824 gen. / 34325 part. del 02/11/2021**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 16/10/2021 rep. 13886.
- Favore:
- Contro: per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Torino, Via Sansovino n.236/bis, censito a C.F. Foglio 1060 n. 232 subalterno 26, per la piena proprietà.

✓ **Formalità n. 55023 gen. / 41301 part. del 16/12/2025**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 25/11/2025 rep. 27748.
- Favore:
- Contro: per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Torino, Via Sansovino n.236/bis, censito a C.F. Foglio 1060 n. 232 subalterno 26, per la piena proprietà.

Sugli immobili oggetto di procedimento, non esistono altre formalità di pregiudizio; le formalità colpiscono esclusivamente i beni staggiti e pertanto potrà essere totalmente cancellata in esito alla procedura.



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 – Via Lanzo n.67 - Torino**" e sottoposto alle disposizioni di cui al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito del Notaio in Torino dottor Luigi Musso in data 11/01/1985, repertorio numero 21390/7853, registrato a Torino in data 28/01/1985 al n. 5885 che determina i millesimi di partecipazione alle spese generali in 26/1000 , 75/1000 per le spese di ascensore e di mc 147 per le spese di riscaldamento. 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 (Studio Fantino); ad oggi nulla è pervenuto dallo Studio di amministrazione. Si osserva come, il decreto ingiuntivo menzionato nell'atto di pignoramento, indichi una situazione debitoria verso il condominio di € 5.972,14 alla data del 09/10/2025.

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'esecutato, 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. Si sono rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n.932 del 30/03/1961; prot. 1959-1-11581 per costruzione di edificio ad otto piani fuori terra.
- Licenza edilizia n.3617 del 31/12/1963; prot. 1963-1-11503 per modifiche interne e di facciata.
- Abitabilità n.696 del 08/06/1964; prot. 1963-2-10045.

L'unità immobiliare in oggetto appare conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico.

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)	€ 670,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1.000,00
mercato (medio)	€ 1.150,00

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 CON ASCENSORE - Piano terzo e piani superiori	1,05
VETUSTÀ	0,85
FINITURA - Mediocre	0,90
Coefficiente globale	0,79

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 con muri pertinenti	50,50	100%	50,50
balconi	7,20	30%	2,16
cantina	6,00	25%	1,50
Superficie commerciale totale, m²			54,16

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 54,16;

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

Mq 54,16 x 1.050,00 x 0,079 = € 44.925,72 approssimato in € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/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, 30 marzo 2026



Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visura catastale;
- Copia planimetria catastale;
- Copia atto di provenienza;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- 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.

