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

Via B. Drovetti n. 14 - 10138 TORINO
☎ 335/7046566
domicovallino@gmail.com
domenico.vallino@geopec.it
C.F. VLLDNC65D11L219M

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

Procedimento Esecutivo R.G. n° **679/2025**

Creditore procedente:

(Avv. Benedetta DISEGNI – Via San Quintino 10 –Torino)

Debitrice eseguita :

Data nomina: 21/11/2025
Giuramento: 25/11/2025
Udienza di rinvio : 19/03/2026

Appartamento con cantina e sottotetto
in Giaveno Via Selvaggio n.96

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	9
10.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	16
11.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	16
	formalità (iscrizioni e trascrizioni).....	16
	Diritti reali, vincoli e oneri.....	17
	Limitazioni e vincoli edilizi.....	17
	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	Susa – nota del 08/10/2025 nn. 8227/6564
-------------------------------	--

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Giaveno – Via Selvaggio 96
Destinazione	Appartamento al Piano Primo con cantina soprastante sottotetto non abitabile
Dati Catastali	Foglio 58 n. 189 sub.110

VALORE DI MERCATO	€ 195.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 195.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE (proprietà in capo all' esegutata)
Comproprietari non esegutati	Non sussistono comproprietari non esegutati
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 (privo di arredi)

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 Maria Vittoria CHIAVAZZA in data 21/11/2025; in data 25/11/2025 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° 679/2025, ha origine da pignoramento immobiliare del 02/10/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Susa il 08/10/2025 ai numeri 8227/6564, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano primo con cantina pertinenziale oltre sottotetto non abitabile, dell'edificio residenziale in Giaveno Via Selvaggio n. 96, censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 58 particella 189 subalterno 110.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 21/11/2025, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA, 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 Giaveno Via Selvaggio n.96.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa;
- Ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giaveno 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 appartamento con cantina e sottotetto non abitabile in Giaveno Via Selvaggio n.96, così sinteticamente descrivibile:

Nel compendio immobiliare a destinazione residenziale in Giaveno Via Selvaggio n.96, costituito da edificio principale elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato e sottotetto, e da adiacente basso fabbricato nel cortile comune:

- ***Al Piano Primo (secondo fuori terra), con accesso dal vano scale comuni, appartamento composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, tinello, cucinino, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio al piano ammezzato, oltre a tre balconi e terrazzo; alle coerenze: aria su cortile comune a quattro lati e vano scale comuni.***
- ***Al Piano seminterrato, un vano ad uso cantina alle coerenze di sottosuolo del cortile comune a tre lati ed autorimessa di cui al sub.1.***
- ***Al piano sottotetto unico vano non abitabile alle coerenze di aria su cortile comune a tutti i lati.***

Gli immobili in oggetto risultano censiti a Catasto Fabbricati, censuario di Giaveno, Foglio 58 particella 189 sub.110 Piano S1-1-2, Categoria A/2, classe 2, vani 9, R.C. € 1.045,83.

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

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.**



detta successione i Signori ebbero a succedere al padre per 1/6 ciascuno sulla quota di $\frac{1}{2}$ del fabbricato in oggetto, avendo la madre, rinunciato alla eredità.

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

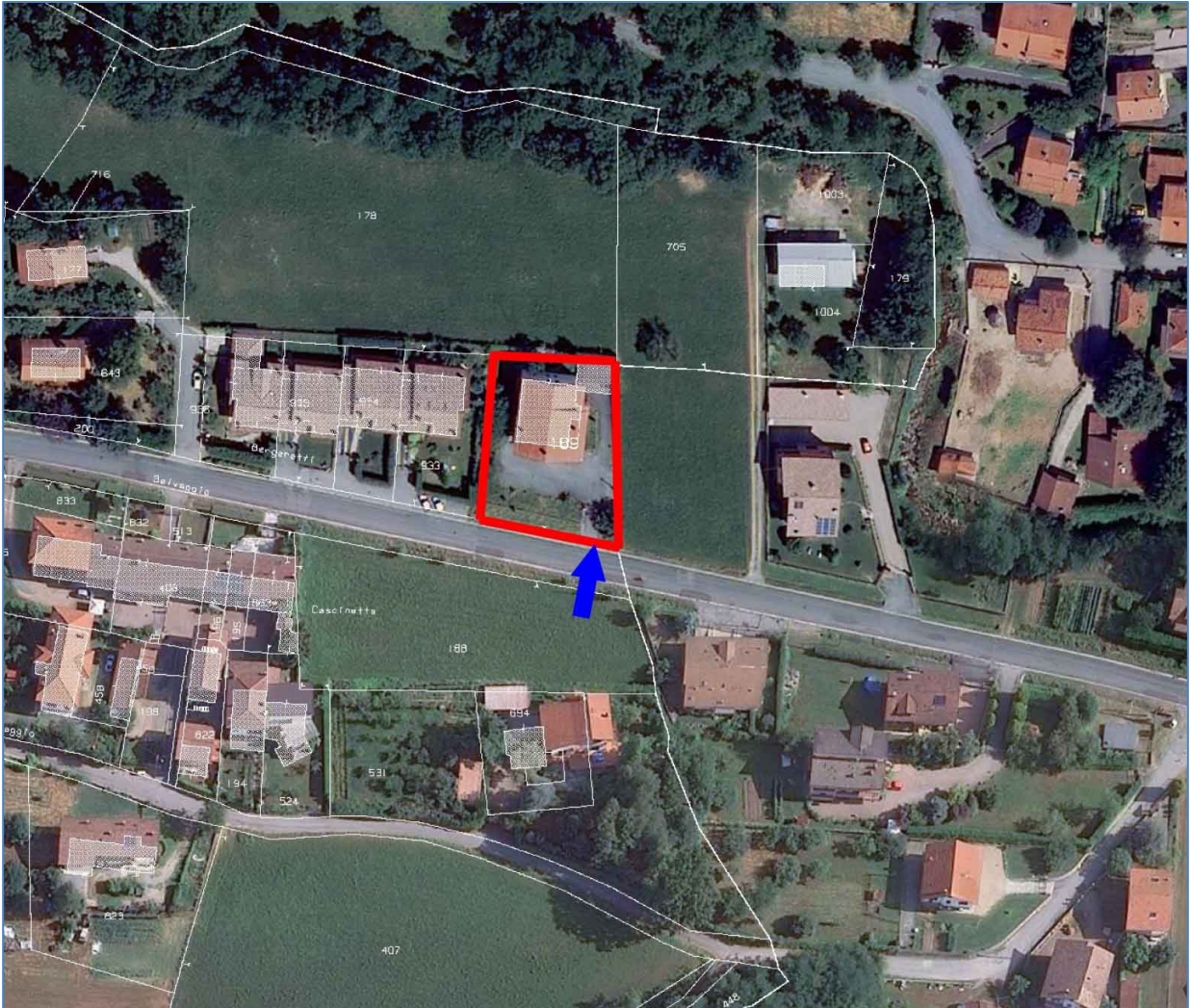
“.....Descriva tali beni, anche mediante planimetrie e fotografie....”.

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un appartamento con cantina e sottotetto facente parte di un compendio immobiliare a destinazione residenziale, ricadente nel territorio del Comune di Giaveno, comune della Provincia di Torino di 16.500 abitanti. Giaveno è situata in Val Sangone ad una trentina di chilometri a ovest dal capoluogo piemontese, ad esso collegato dalla Autostrada Torino - Bardonecchia. Il suo territorio fa parte della Comunità Montana Valle Susa e Val Sangone.

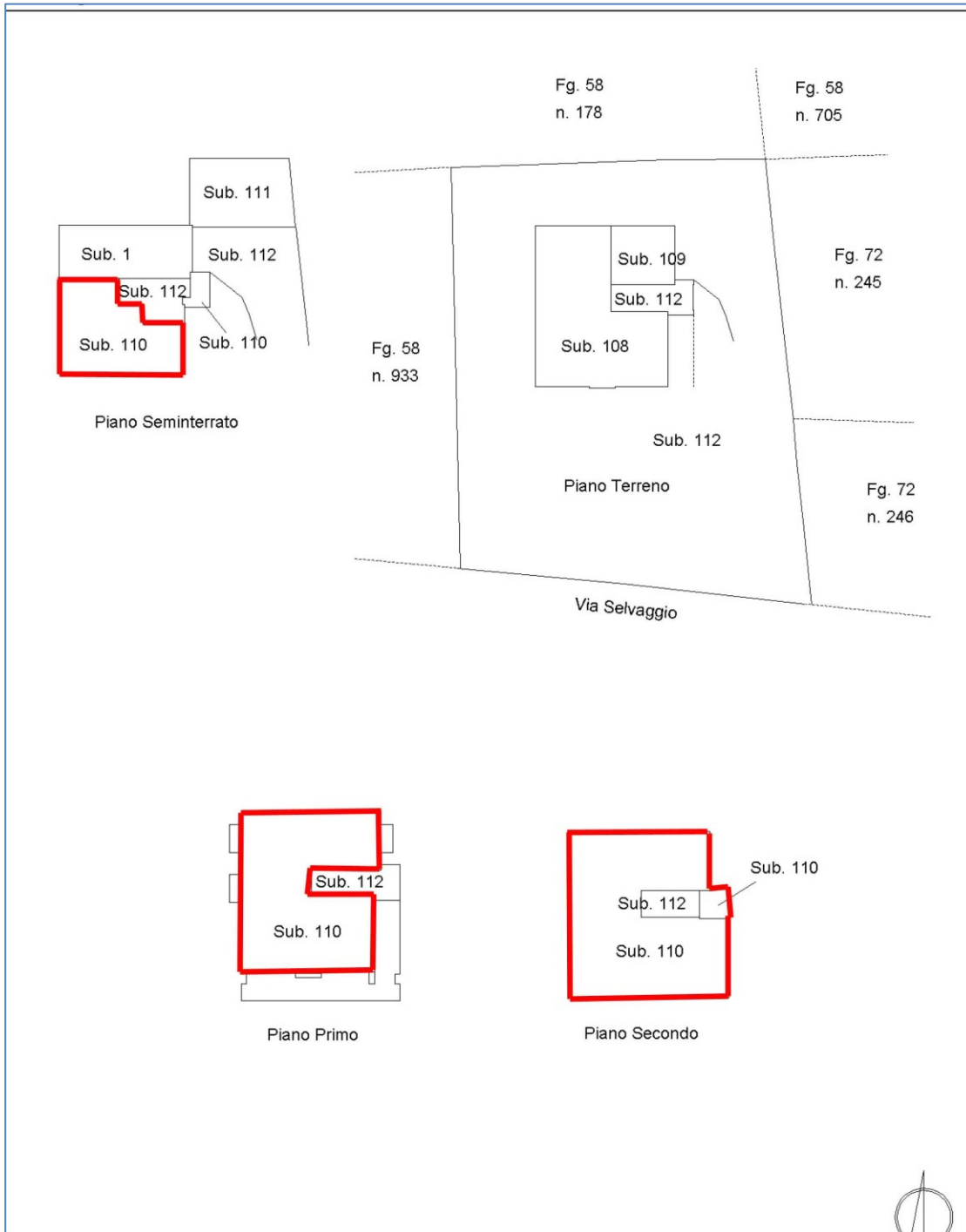
L'immobile in oggetto è sito in posizione periferica, in Via Selvaggio, zona caratterizzata da insediamenti residenziali di impianto in epoche diverse.



Il complesso residenziale di cui l' unità in oggetto è parte, è sostanzialmente costituito da edificio elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato e sottotetto e da adiacente basso fabbricato; il tutto entrostante a giardino pertinenziale interamente recintato con accesso veicolare e pedonale diretto su Via Selvaggio.



Il fabbricato è organizzato in unico appartamento che occupa l'intero piano primo, depositi e autorimesse al piano terreno, cantina ed autorimessa al piano seminterrato; il basso fabbricato adiacente è destinato ad autorimessa. Con precisazione che il pignoramento immobiliare originante la procedura esecutiva in oggetto colpisce esclusivamente l'appartamento al piano primo e le sue pertinenze (cantina e sottotetto).



L'edificio in oggetto è stato realizzato negli anni '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 semplicemente intonacate con modesti comparti in paramano sulla facciata principale; le aperture sono disposte in scansione irregolare sugli sviluppi prospettici ed i balconi, in aggetto rispetto ai fili di fabbricazione, sono delimitati da parapetti metallici.

L'appartamento in oggetto, che come anzidetto occupa l'intero piano primo, è costituito da cinque vani principali (soggiorno, cucina/tinello e tre camere), un disimpegno, e due bagni oltre a terrazzo e tre balconi; sono pertinenze il sottotetto soprastante (rustico) ed una cantina al piano seminterrato; si rileva inoltre ripostiglio posto a metà piano fra il primo ed il sottotetto con accesso dal pianerottolo del vano scale.

Le principali finiture dell'unità sono così esonibili:

- Pavimenti: in piastrelle di ceramica e moquette.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le pareti dei bagni e della cucina risultano rivestite in piastrelle.
- Il giardino pertinenziale risulta condotto a verde, con comparto pavimentato in calcestruzzo.
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretto alloggio e salvavita; impianto di citofono, allo stato, normalmente funzionante.
- Impianto di riscaldamento a circolazione d'acqua (termosifoni), con caldaia posta in locale dedicato al piano seminterrato.
- Infissi esterni di legno con vetro semplice, muniti di avvolgibili; quelli interni di tipo tamburato; il portoncino di ingresso non è di tipo blindato.
- I servizi igienici risultano normalmente attrezzati con lavabo, bidet, tazza w.c., vasca da bagno; gli accessori e la rubinetteria sono funzionanti, risalenti all'epoca di costruzione.

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

Il tutto in insufficiente stato di conservazione e necessitante di interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiature, ripristino pavimentazione).







E così sinteticamente descrivibile:

Nel compendio immobiliare a destinazione residenziale in Giaveno Via Selvaggio n.96, costituito da edificio principale elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato e sottotetto, e da adiacente basso fabbricato nel cortile comune:

- ***Al Piano Primo (secondo fuori terra), con accesso dal vano scale comuni, appartamento composto di ingresso/disimpegno, soggiorno, tinello, cucinino, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio al piano ammezzato, oltre a tre balconi e terrazzo; alle coerenze: aria su cortile comune a quattro lati e vano scale comuni.***
- ***Al Piano seminterrato, un vano ad uso cantina alle coerenze di sottosuolo del cortile comune a tre lati ed autorimessa di cui al sub.1.***
- ***Al piano sottotetto unico vano non abitabile alle coerenze di aria su cortile comune a tutti i lati.***

Gli immobili in oggetto risultano censito a Catasto Fabbricati, censuario di Giaveno, Foglio 58 particella 189 sub.110 Piano S1-1-2, Categoria A/2, classe 2, vani 9, R.C. € 1.045,83.

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 privo di arredi.

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 Susa, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Formalità n. 4045 gen. / 3096 part. del 17/07/2020**
 - Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
 - Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 25/06/2020 rep. 8196.
 - Favore: .
 - Contro: per la piena proprietà.
 - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Giaveno, Via Selvaggio n. 96, censito a C.F. Foglio 58 n. 189 subalterno 110, per la piena proprietà.

- ✓ **Formalità n. 8227 gen. / 6564 part. del 08/10/2025**
 - Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
 - Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 02/10/2025 rep. 21850/2025.
 - Favore: .

- Contro: per
la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Giaveno, Via Selvaggio n. 96, censito a C.F. Foglio 58 n. 189 subalterno 110, 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 Giaveno in data 31/08/198 n. 4636.

Si sono inoltre reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia per opere in variante n. 5323 del 02/05/1970.
- Licenza edilizia per costruzione di recinzione n. 5440 del 06/06/1970.
- Concessione edilizia n.10714 del 22/09/1979 per costruzione di box interrati.
- Autorizzazione in sanatoria per recinzione n. 2000/0002 del 31/01/2001.
- Permesso di costruire in sanatoria n. PE-294-2013 del 24/09/2013.
- Istanza di agibilità (perfezionata per silenzio assenso) n. 019191 del 23/10/2013

L’unità immobiliare in oggetto è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico, ed esattamente rappresentata nelle planimetrie catastali in atti.

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)	€ 930,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1.400,00
ricerche di 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 sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
VETUSTÁ	0,80
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
FINITURA	0,95
	0,00
Coefficiente globale	0,74

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 abitabile piano primo	142,00	100%	142,00
muri perimetrali pertinenti	21,00	100%	21,00
terrazzo	50,00	30%	15,00
balconi	8,70	30%	2,61
Cantina	68,50	25%	17,13
Sottotetto rustico	121,00	30%	36,30
Superficie commerciale totale, m²			234,04

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 234,04;

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

Mq 234,04 x 1.130,00 x 0,74 = € 195.670,80 approssimato in € 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/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, 14 febbraio 2026

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali;
- Copia estratto di mappa;
- 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.