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

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. : Dott.ssa Francesca ALONZO

Procedimento Esecutivo R.G. n° **479/2025**

Creditore procedente:

(Avv. Mario MAGLIANO – Via Colli 3 – Torino)

Debitori eseguiti :

– Curatore Dott.ssa Matilde Allemano;

Data nomina: 09/09/2025
Giuramento: 17/09/2025
Udienza di rinvio : 16/01/2025

Compendio agricolo in
Pinerolo - Corso Torino n. 398

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.....	13
9.	DESCRIZIONE IMMOBILI	14
10.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	22
11.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	22
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	22
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	23
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	24
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	24
12.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	24
a.	Spese condominiali.....	24
b.	Procedimenti giudiziari	24
13.	REGOLARITA' EDILIZIA	24
b.	Licenze edilizie, abitabilità.....	24
c.	Regolarità edilizia.....	25
14.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	25
15.	VALORE IMMOBILI.....	25
a.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.	25
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	27



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Pinerolo – nota del 03/07/2025 n.ri 5416/4403
-------------------------------	---

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Pinerolo (TO) – Corso Torino n398
Destinazione	Compendio agricolo (edificio principale, tettoia, deposito, terreni agricoli)
Dati Catastali	Catasto Fabbricati : Foglio 45 nn. 239 subb. 1,2,3,4,5; Catasto Terreni: Foglio 45 nn. 89 et 45;

VALORE DI MERCATO	€ 184.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 184.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE (piena proprietà in capo agli esecutati)
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	Sussiste servitù per costruzione a distanza inferiore a quella regolamentare che colpisce il mappale f.45 n.89.
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Le formalità potranno essere cancellate in esito alla procedura
Stato di occupazione	L'immobile è in chiaro stato di abbandono

NOTE DEL C.T.U.

Si riscontrano tettoie (in grave stato manutentivo) entro il cortile non assentite e non censite.
--

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), in data 09/09/2025 fu nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ALONZO; in data 17/09/2025 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° 479/2025, ha origine da pignoramento immobiliare del 23/06/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Pinerolo il 03/07/2025 ai numeri 5416/4403, avente ad oggetto la piena proprietà di un compendio agricolo (edificio principale, tettoia, deposito e terreni agricoli) in Pinerolo (TO) – Corso Torino n. 398 - censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 45 particella 239 subb. 1,2,3,4,5 ed al Catasto Terreni Foglio 45 particelle 89 et 45.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 09/09/2025, 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 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 degli esecutati.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.
- Sopralluogo presso l'immobile staggito in Pinerolo , effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.¹
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo;
- Ricerche presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Pinerolo per il reperimento e la consultazione dei titoli edilizi.
- Reperimento titoli di provenienza.

7. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

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

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un compendio agricolo in **Comune di Pinerolo – Corso Torino n. 398**, così sinteticamente descrivibile:

In Pinerolo, con accesso da Corso Torino 398 e da stradina sterrata agricola , compendio agricolo in unico corpo (tramediato da stradina sterrata), costituito da terreno di mq 21.065 (giornate piemontesi 5,53), con entrostanti tre edifici e precisamente:

- ***Edificio principale elevato a due piani fuori terra, oltre a piano interrato, collegati fra loro da scala interna, così composto:***
 - ***A Piano Interrato una cantina;***
 - ***Al Piano Terreno un locale di sgombero, w.c., cucina, due camere, disimpegno e magazzino (ex stalla).***
 - ***Al Piano Primo cinque camere, cucina e w.c. e fienile, oltre a ballatoio e balcone.***

¹ Vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode

- **Edificio accessorio elevato a due piani fuori terra così composto:**
 - **Al Piano Terreno, due locali deposito, vasca e forno.**
 - **Al Piano Primo, unico vano destinato a granaio con accesso tramite scala a pioli.**
- **Tettoia chiusa a tre lati composta di unico vano aperto verso cortile.**

Il tutto alle complessive coerenze di Via Torino, mappali 132, 44 del Foglio 45, strada comunale, mappali 274, 246, 90, 111 et 181 del Foglio 45.

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Pinerolo, Foglio 45 particella 239 subalterni:

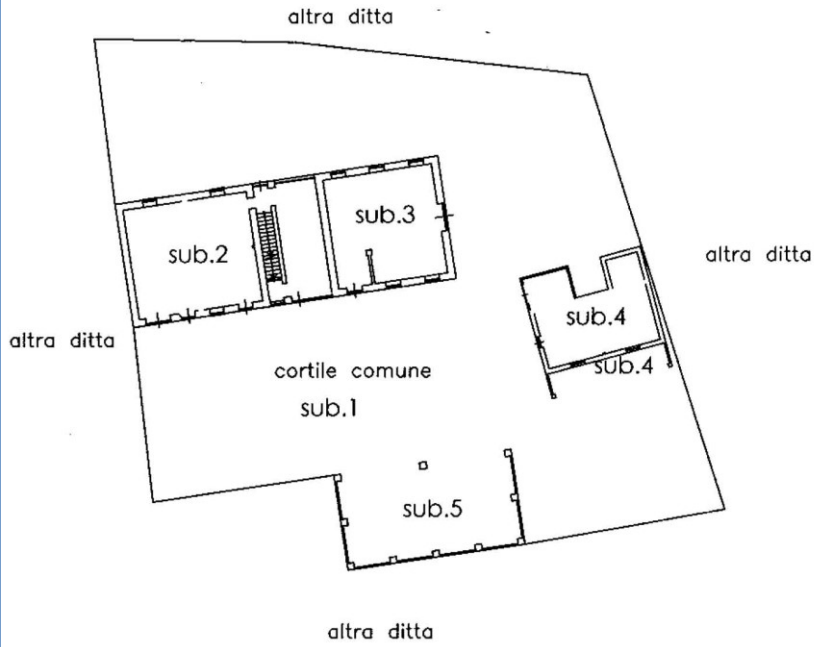
- **2, Piani S1-T-1, Categoria A/4, classe 2[^], vani 10,5 R.C. € 569,39 (la porzione "civile" dell'edificio principale).**
- **3, Piani T-1, Categoria C/2, classe 1, mq 128, R.C. € 284,26 (la ex stalla ed il soprastante fienile nell'edificio principale).**
- **4, Piani T-1, Categoria C/2, classe 1, mq 88, R.C. € 195,43 (l'edificio accessorio).**
- **5, Piano T, Categoria C/7, classe 1, mq 84, R.C. € 173,53 (la tettoia).**
- **1, Bene Comune non Censibile (il cortile comune).**

E, presso il Catasto Terreni Foglio 45 particelle:

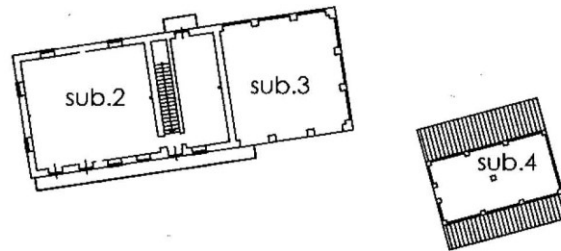
- **239, Ente Urbano di are 11,85, senza redditi**
- **89, serra di classe unica, di are 33,10; RD 117,95; RA 64,11.**
- **45, seminativo arborato di classe 2, di are 165,70; RD 175,43; RA 128,37;**

Le unità immobiliari sudescritte risultano esattamente intestate ai soggetti eseguiti, come da visure allegate alla presente.

PIANTA PIANO TERRENO

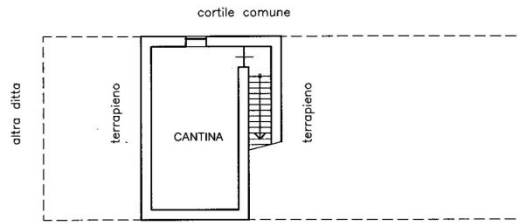


PIANTA PIANO PIANO

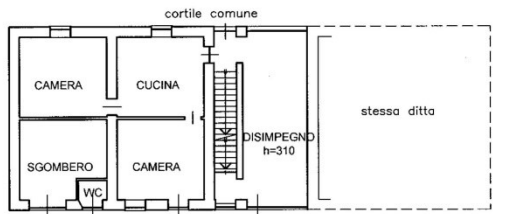


Planimetria in atti

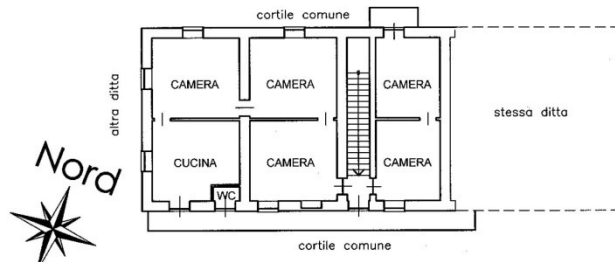
PIANTA PIANO INTERRATO H=2.50mt



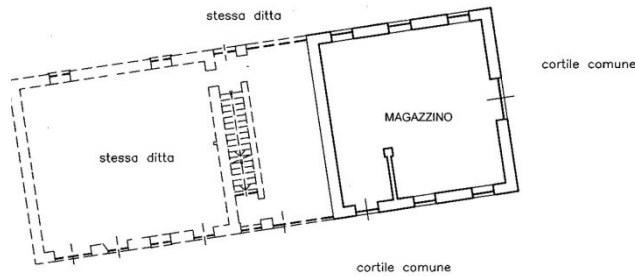
PIANTA PIANO TERRENO H=3.00mt



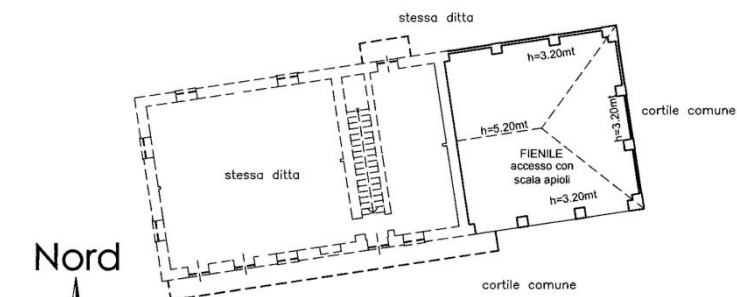
PIANTA PIANO PRIMO H=3.00mt



PIANTA PIANO TERRENO H=3.00mt



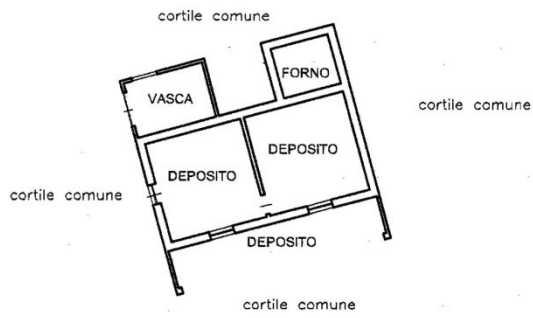
PIANTA PIANO PIANO



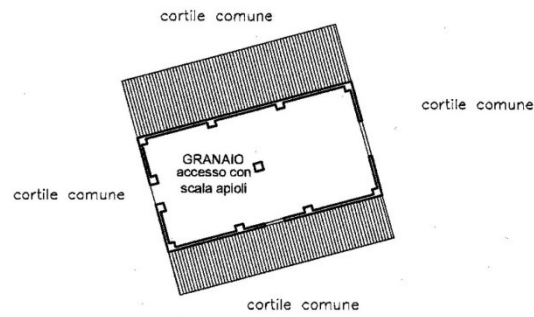
Marcato - Situazione al 24/09/2025 - Comune di PINEROLO (GB74) - < Foglio 45 - Particella 239 - Subaltemo 2 >

Marcato - Situazione al 24/09/2025 - Comune di PINEROLO (GB74) - < Foglio 45 - Particella 239 - Subaltemo 3 >

PIANTA PIANO TERRENO H=2.05mt

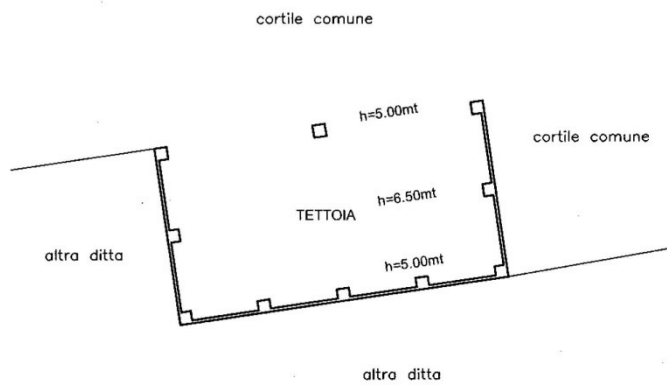


PIANTA PIANO PIANO H=2.00mt



Nord
↑

PIANTA PIANO TERRENO



Nord
↑

Fabbricati - Situazione al 24/09/2025 - Comune di PINEROLO(G674) - < Foglio 45 - Particella 239 - Subalerno 4 >

Fabbricati - Situazione al 24/09/2025 - Comune di PINEROLO(G674) - < Foglio 45 - Particella 239 - Subalerno 5 >

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.....".

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che, alla data del 03/07/2025 (data di trascrizione del pignoramento), il compendio agricolo in Pinerolo, Corso Torino n. 398, per quanto concerne gli immobili di cui al **Foglio 45 mappali 239 subb. 1,2,3,4,5 et mappale 89**, era in capo, ai Signori:

-
-

Ai soggetti eseguiti la proprietà degli immobili in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita Notaio Francesco Audano del 09/02/2009 repertorio 37175/20626 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 18/02/2009 ai nn. 1390/1055. Con detto atto i Sig.ri _____, acquistavano, in parti uguali fra loro, la piena proprietà degli immobili in oggetto dalla Signora _____.

Alla Signora _____ la proprietà dell'immobile pervenne in forza di :

- Per la quota di $\frac{1}{2}$ dalla successione in morte di _____, deceduta il 03/12/1998; denuncia di successione presentata a Pinerolo il 21/05/1999 ed ivi registrata al n. 6 del volume 816 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 05/03/2001 ai nn. 1591/1236.
- Per la quota di $\frac{1}{2}$ dalla successione in morte di _____, deceduto il 30/07/1965; denuncia di successione presentata a Pinerolo ed ivi registrata al n. 59 del volume 428.

L'immobile di cui al **Foglio 45 mappale 45**, era in capo, al Signor _____

_____, per averlo acquistato con atto di compravendita Notaio Francesco Audano del 25/06/1984 repertorio 6504, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 24/07/1984 ai nn. 4395/3778. Con detto atto il Sig. _____ acquistava la piena proprietà dell'immobile in oggetto dalle Signore _____

e _____.

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

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

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, un compendio agricolo, ricadente nel territorio del Comune di Pinerolo, in zona periferica ad Est del concentrico denominata “Cascina Nuova”.





Il complesso, costituito sostanzialmente da terreno di mq 21.065 (giornate piemontesi 5,53), parzialmente occupato da serre in grave stato manutentivo, con entrostanti tre edifici di antica costruzione (edificio principale e a due piani fuori terra / fabbricato accessorio a due piani fuori terra e tettoia chiusa a tre lati);

Gli edifici (principale, accessorio e tettoia) rilevano caratteristiche tecnico-costruttive proprie dell'epoca di costruzione (muratura portante perimetrale e di spina, orizzontamenti di tipo misto, tetto a falde inclinate con orditura lignea e soprastante manto di copertura in laterizio), in cattive condizioni manutentive e quindi, allo stato, non utilizzabili ordinariamente.

L'accesso al compendio (pedonale e veicolare) avviene tramite strada sterrata che diparte dalla Via Torino ed immette nel cortile comune. Si osserva ulteriore accesso tramite stradina sterrata (e servente anche la proprietà limitrofa) che diparte dalla vicina strada comunale.



Sul lato Sud Ovest del cortile, in aderenza al fabbricato principale, si osserva una tettoia semi crollata in struttura lignea.



La pavimentazione dei locali già destinati ad abitazione al piano terreno risultano in piastrelle di ceramica, mentre quelli al piano primo in legno. Gli altri vani (ex stalla, locali accessori) in massetto di c.l.s.. I serramenti esterni sono prevalentemente di legno, con portone metallico al piano terreno; i balconi, in aggetto dai fili di costruzione sono in soletta di cls e delimitati da parapetto metallico.

Il tutto in grave stato manutentivo.







E così sinteticamente descrivibile:

In Pinerolo – Corso Torino 398, con accesso da Corso Torino e da stradina sterrata agricola, compendio agricolo in unico corpo (tramediato da stradina sterrata), costituito da terreno di mq 21.065 (giornate piemontesi 5,53), con entrostanti tre edifici e precisamente:

- ***Edificio principale elevato a due piani fuori terra, oltre a piano interrato, collegati fra loro da scala interna, così composto:***
 - ***A Piano Interrato una cantina;***
 - ***Al Piano Terreno un locale di sgombero, w.c., cucina, due camere, disimpegno e magazzino (ex stalla).***
 - ***Al Piano Primo cinque camere, cucina e w.c. e fienile, oltre a ballatoio e balcone.***
- ***Edificio accessorio elevato a due piani fuori terra così composto:***
 - ***Al Piano Terreno, due locali deposito, vasca e forno.***
 - ***Al Piano Primo, unico vano destinato a granaio con accesso tramite scala a pioli.***
- ***Tettoia chiusa a tre lati composta di unico vano aperto verso cortile.***

Il tutto alle complessive coerenze di Via Torino, mappali 132, 44 del Foglio 45, strada comunale, mappali 274, 246, 90, 111 et 181 del Foglio 45.

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Pinerolo, Foglio 45 particella 239 subalterni:

- ***2, Piani S1-T-1, Categoria A/4, classe 2[^], vani 10,5 R.C. € 569,39 (la porzione "civile" dell'edificio principale).***
- ***3, Piani T-1, Categoria C/2, classe 1, mq 128, R.C. € 284,26 (la ex stalla ed il soprastante fienile nell'edificio principale).***
- ***4, Piani T-1, Categoria C/2, classe 1, mq 88, R.C. € 195,43 (l'edificio accessorio).***
- ***5, Piano T, Categoria C/7, classe 1, mq 84, R.C. € 173,53 (la tettoia).***
- ***1, Bene Comune non Censibile (il cortile comune).***

E, presso il Catasto Terreni Foglio 45 particelle:

- ***239, Ente Urbano di are 11,85, senza redditi***
- ***89, serra di classe unica, di are 33,10; RD 117,95; RA 64,11.***
- ***45, seminativo arborato di classe 2, di are 165,70; RD 175,43; RA 128,37.***

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 in evidente stato di abbandono; i locali risultano occupati da arredi, masserizie, rifiuti ecc. (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 Pinerolo, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Formalità n. 1391 gen. / 208 part. del 18/02/2009**
 - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
 - Titolo: Atto di mutuo Notaio Audano del 09/02/2009 rep. 37176/20627.
 - Importo Capitale: € 237.000,00;
 - Importo Totale: € 474.000,00;
 - Favore:
 - Contro: soggetti esegutati,

 - Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Pinerolo, censiti a C.F. Foglio 45 n. 239 subb. 1,2,3,4,5 ed a C.T. Foglio 45 nn. 45 et 89, per l’intero.

✓ **Formalità n. 5416 gen. / 4403 part. del 03/07/2025**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 23/06/2025 rep. 14913/2025.
- Favore:
- Contro: soggetti esecutati, Sig.ri

- Bene e quota colpita: immobili oggetto della presente, in Pinerolo, censiti a C.F. Foglio 45 n. 239 subb. 1,2,3,4,5 ed a C.T. Foglio 45 nn. 45 et 89, 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.

Il costo presunto delle cancellazioni è:

Ipoteca (cancellazione totale)

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 1 = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 = Euro 35,00

Pignoramento

Imposta ipotecaria = Euro 200,00 x 1 = Euro 200,00

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 1 = Euro 59,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 1 = Euro 35,00

Per un totale stimato di € **388,00** oltre onorari ed accessori.

b. Diritti reali, vincoli e oneri

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti si riscontrano i seguenti vincoli:

Con atto Notaio Francesco Audano del 20/10/2016, repertorio 42562/24788, i Signori

, in qualità di proprietari del mappale 89 del foglio 45, hanno concesso, obbligandosi per sé, successori ed aventi causa, al Signor , quale proprietario del fondo finitimo (Foglio 45 n. 181), " l'assenso al mantenimento, in deroga alle distanze legali, del manufatto serra, ad una distanza inferiore rispetto a quanto previsto dall'art. 7 comma 9 NTA del P.R.G.C. di Pinerolo, con

l'obbligo di vetrata oscurata per un'altezza uguale al muretto laterale esistente e con l'impegno futuro a non aprire aperture dirette, finestre, affacci e/o similari."

c. Limitazioni e vincoli edilizi

Non si riscontrano particolari vincoli edilizi che ne possano limitare la normale fruibilità per gli usi in atto.

a. Limitazioni del regolamento condominiale

Le unità immobiliari in oggetto non fanno parte di condominii e/o consorzi.

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 compendio non è soggetto a quote condominiali e/o consortili.

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 dell'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino allegata.

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 Pinerolo, hanno evidenziato che il compendio agricolo in oggetto fu edificato in data anteriore il 01/09/1967.

c. Regolarità edilizia

Gli immobili in oggetto paiono conformi alle planimetrie catastali e regolari sotto il profilo edilizio, al netto dell'esistenza della tettoia (semicrollata) non assentita che andrà rimossa, al costo presunto di € 5.000,00 .

14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

"...Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell' Attestato di Prestazione Energetica..."

Le unità abitative parte del compendio sono sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica.

15. VALORE IMMOBILI

".....Determini il valore di mercato dei beni....."

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.

Il valore di riferimento così assunto è stato successivamente rettificato in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile esaminato (vetustà, ubicazione, stato manutentivo, ecc).

Le superfici di riferimento risultano dai rilievi metrici effettuati in loco. La superficie assunta come parametro di raffronto è la cd "*superficie commerciale vendibile*".

Si ritiene che le caratteristiche proprie dei fabbricati e lo stato di manutenzione in cui versano gli immobili costituenti il compendio, attestano i valori di riferimento intorno a quelli minimi praticati, con ulteriori deduzioni riguardanti lo stato di abbandono delle strutture. La valutazione dei terreni avviene al netto delle strutture - serre (fatiscenti ed allo stato inservibili) ivi installate. Per contro la dimensione importante del fabbricato principale e la ubicazione generale del compendio (di

agevole accessibilità rispetto al sistema viario principale), possono costituire un valore potenziale che, attenua l'incidenza negativa di altri fattori.

Il valore degli appezzamenti di terreno agricolo sono quelli medi praticati nella zona.

Calcolo superficie ragguagliata porzione abitativa (sub.2)

LOCALE			Superf.	coeff	S.R.
cantina P. int.			35,00	0,25	8,75
abitazione P.T.			72,00	0,85	61,20
abitazione P.1. (73+25)			98,00	1,00	98,00
disimp. P.T			25,00	0,40	10,00
balconi			17,50	0,30	5,25
					183,20

N.B. le aree libere pertinenziali (cortile) del mappale 239 si ritengono comprese nella valutazione dei fabbricati.

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al quesito, **il più probabile valore di mercato in libera contrattazione del compendio in oggetto è di € 184.000,00, così determinato:**

DESCRIZIONE	F.	part	SUPERFICIE	VAL. UNIT.	VALORE
Locali abitazione (S-T-1)	45	239/2	183,20	270,00	49.464,00
Ex stalla e fienile	45	239/3	126,00	145,00	18.270,00
fabbricato accessorio	45	239/4	88,00	110,00	9.680,00
tettoia chiusa 3 lati	45	239/5	84,00	110,00	9.240,00
terreno agricolo	45	45	16.570,00	4,90	81.193,00
terreno agricolo	45	89	3.310,00	4,90	16.219,00
TOTALI					184.066,00

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 posta elettronica ai creditori ed all'esecutato.

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

Torino, 29 dicembre 2025

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia mappa catastale;
- Copia planimetrie catastali ;
- Estratto PRGC;
- 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.