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 Jolanda NOLI

Procedimento Esecutivo R.G. n° **621/2025**

Creditore procedente:

(Avv. Fabio DALL'ARA – Via Barbaro 21 –Torino)

Debitrice esecutata :

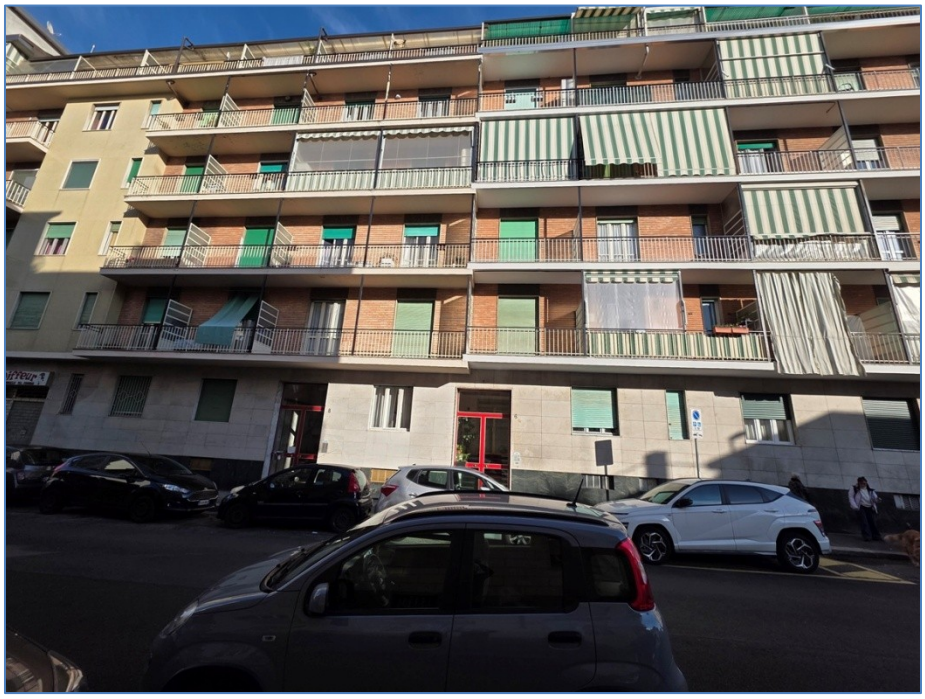
Data nomina:19/02/2026
Giuramento: 26/02/2026
Udienza di rinvio : 11/06/2026

Appartamento con cantina
in Torino Via Mazzé n. 6

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 15
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 17
a. Spese condominiali. 17
b. Procedimenti giudiziari. 17
13. REGOLARITA' EDILIZIA 17
Licenze edilizie, abitabilità 17
14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA 18
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 24/09/2025 nn.40829/30653

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Torino – Via Mazzé 6
Destinazione	Appartamento al Piano Rialzato con cantina
Dati Catastali	Foglio 1111 n. 148 sub.32

VALORE DI MERCATO	€ 41.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 41.000,00

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 Jolanda Noli in data 19/02/2026; in data 26/02/2026 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° 621/2025, ha origine da pignoramento immobiliare del 05/08/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Torino1 il 24/09/2025 ai numeri 40829/30653, avente ad oggetto la piena proprietà di un appartamento al piano Rialzato (primo fuori terra) con cantina pertinenziale, del compendio immobiliare in Torino Via Mazzé n. 6, censito al Catasto Fabbricati, al Foglio 1111 particella 148 subalterno 32.

5. QUESITO

Con Ordinanza del 19/02/2026, 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.3disp. 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 Mazzé n. 6.
- 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 Scarpulla, 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 Mazzé 6, così sinteticamente descrivibile:

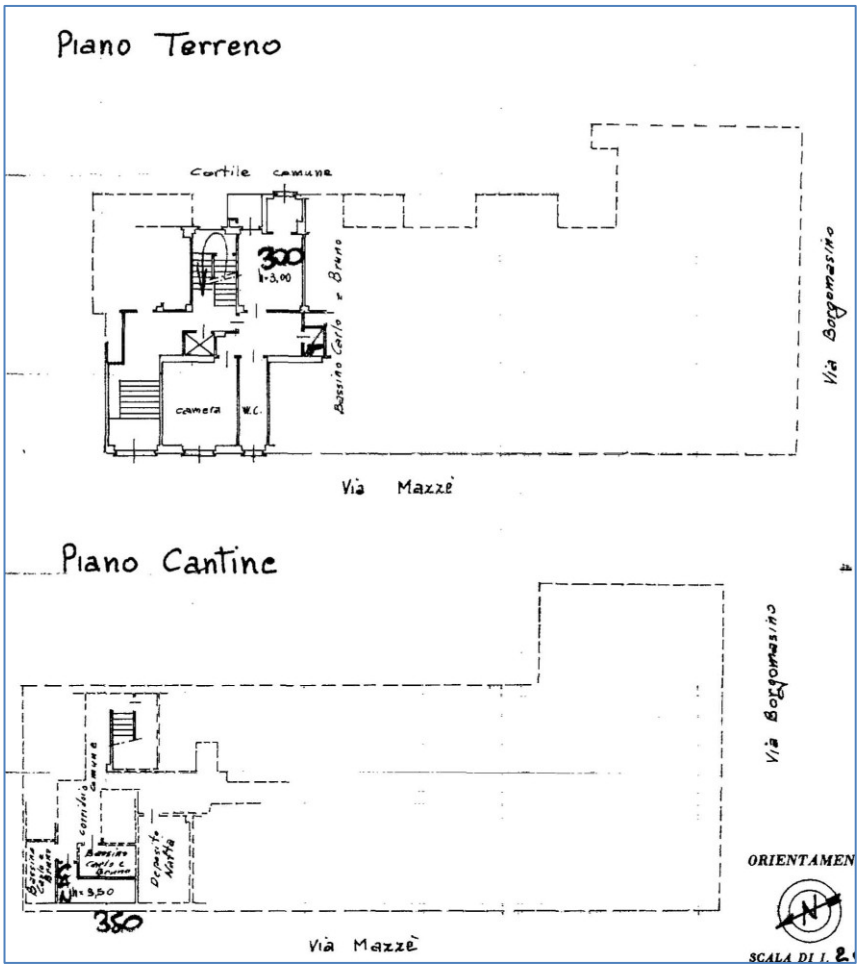
Nel compendio immobiliare in Torino Via Mazzé n.2-4-6, costituito da edificio residenziale elevato a sei piani fuori terra oltre a piano cantinato, organizzato in tre scale corrispondenti ai civici n. 2-4-6 e precisamente con accesso dal civico n. 6:

- ***Al Piano Rialzato (primo fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano, appartamento composto di ingresso, tinello con cucinino, camera da letto, bagno e ripostiglio, oltre a balcone verso cortile; alle coerenze: aria su Via Mazzé, androne condominiale, vano ascensore, pianerottolo, vano scale, aria su cortile comune, appartamento della scala civico n.4.***
- ***Al Piano Sotterraneo, un vano ad uso cantina alle coerenze: sottosuolo di via Mazzè, altro locale, corridoio comune, altro locale e locale caldaia.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, Foglio 1111 particella 148 sub.32, Piano T, Categoria A/3, classe 4, vani 3,5; R.C. € 641,70.

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**.



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 24/09/2025 (data di trascrizione del pignoramento), gli immobili in Torino, Via Mazzé n. 6, erano in piena proprietà alla Signora

.

Al soggetto esecutato, la proprietà dell' immobile in oggetto pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio Monica Tardivo del 14/12/2018, repertorio 23096/5096, debitamente registrato a Torino e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 19/12/2018 ai nn. 51887/26988.

Con il suddetto atto la Signora ebbe ad acquistare la piena proprietà dell'immobile in oggetto dai Signori

.

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

La proprietà in capo ai Signori , pervenne in forza delle seguenti successioni:

- Successione testamentaria in morte della signora , nata a Torino il giorno 22 maggio 1914 e deceduta in Corio il 28 dicembre 2008 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Torino 2 in data 14 settembre 2009 ed ivi classificata al n. 15 vol. 445) regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Roberto Priano notaio in Torino in data 7 aprile 2009, repertorio n. 21548/8887, registrato a Torino 1 in data 20 aprile 2009 al n. 8792. Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino1 in data 19/11/2009 ai nn. 41111/26660 (accettazione tacita di eredità con atto rogito Notaio Tardivo del 14/12/2018 rep. 23096/5096 trascritta a Torino1 il 19/12/2018 ai nn. 51886/39687 e rogito

Notaio Pesce Mattioli del 10/11/2010 rep. 45032/14138 trascritta a Torino1 il 03/12/2010 ai nn. 44388/30280).

- Successione legittima in morte del signor , nato a Torino il giorno 31 maggio 1911 e deceduto il giorno 8 marzo 1999 (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Torino in data 3 settembre 1999 ed ivi classificata al n. 34 vol. 7973); Trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino1 in data 13/09/2007 ai nn. 52716/32650 (accettazione tacita di eredità con atto rogito Notaio Pesce Mattioli del 10/11/2010 rep. 45032/14138 trascritta a Torino1 il 03/12/2010 ai nn. 44388/30280).

La proprietà in capo ai Signori pervenne in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Stefano Allice del 22/07/1965 repertorio 20527/8769 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 05/08/1965 ai numeri 29612/22964.

9. DESCRIZIONE IMMOBILI

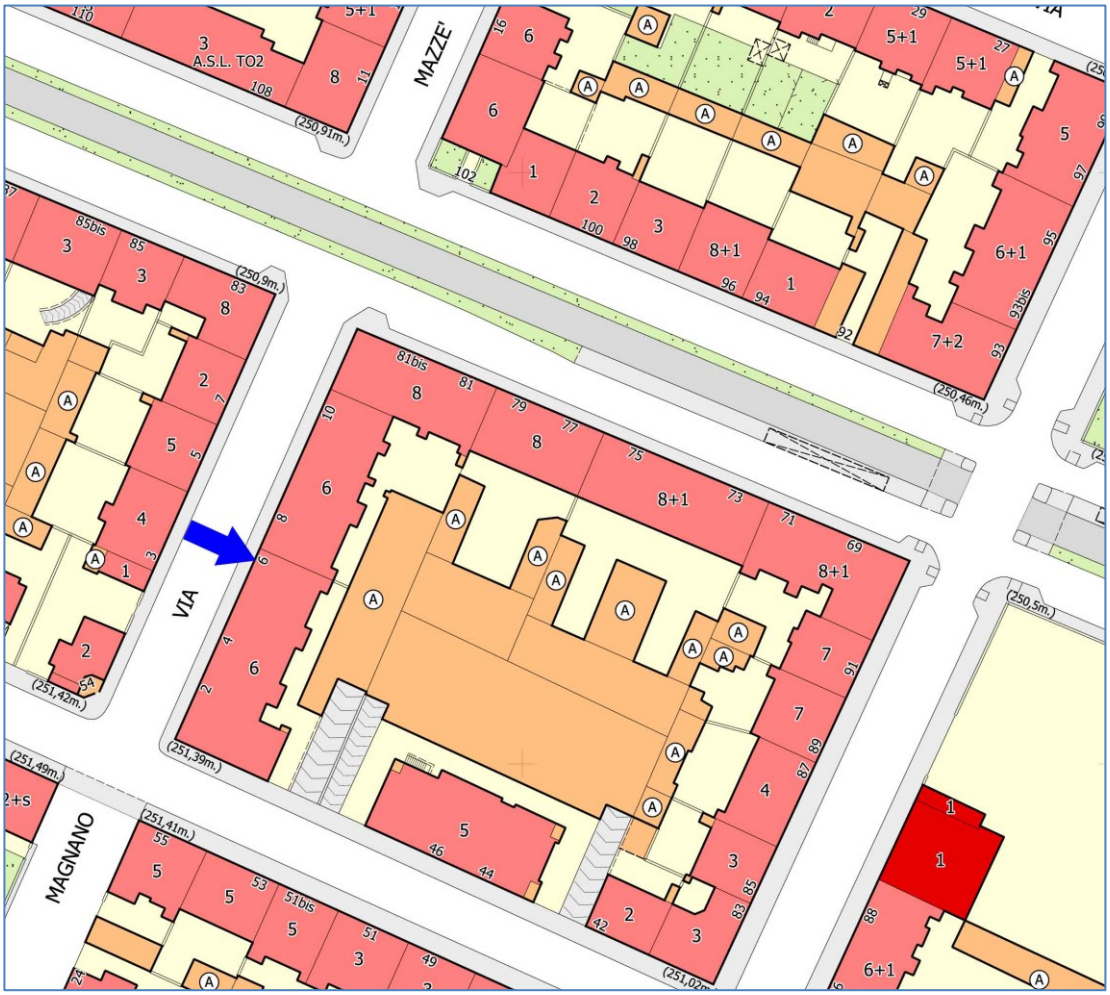
"……Descriva tali beni, anche mediante planimetrie e fotografie….".

Forma oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, una unità abitativa sita in Comune di Torino Via Mazzé n.6 , ricadente nel quartiere c.d. "***Madonna di Campagna***", Ambito urbano di carattere ambientale e documentario caratterizzato da un tessuto edilizio eterogeneo per epoca di costruzione e stato di conservazione e dall'insediamento di industrie, molte delle quali in fase di riconversione. Nel 2010 è stata inaugurata la riqualificazione di Borgata Tesso (PISL - Programma Integrato di Sviluppo Locale) e via Stradella. È in previsione il completamento della riqualificazione dell'area industriale dismessa Veglio, previa bonifica, per il riuso di uno spazio da tempo inutilizzato e la realizzare di 58 alloggi di edilizia residenziale pubblica. Sono previste nuove costruzioni residenziali e ad uso ufficio, rotonde, piste ciclabili (in parte già realizzate) e nuove aree verdi. Più della metà del patrimonio edilizio della zona risulta edificato negli anni 1946/60.



Il compendio immobiliare in oggetto, è costituito da corpo di fabbrica principale rettangolare, elevato ad sei piani fuori terra con accesso dalla prospiciente Via Mazzé. L'edificio è organizzato in tre scale, con relativi ascensori, serventi due alloggi per piano.

L' unità in oggetto è posta al piano rialzato (primo fuori terra), della scala di cui al civico n.6, con accesso dal pianerottolo del vano scale.



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 paramano e/o lastre di pietra; 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 metallici. 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 buono stato manutentivo; come precedentemente evidenziato, l’edificio DISPONE di servizio ascensore.

L’unità abitativa *de quo*, è sita al Piano Rialzato (primo fuori terra), con accesso dal pianerottolo condominiale.

Dispone di due arie opposte, orientate lungo la direttrice Ovest (Via Mazzé) – Est (cortile) ed è composta di due vani principali (tinello con cucinino e camera da letto), ingresso, servizio igienico e ripostiglio oltre a balcone verso cortile . E' pertinenza dell'appartamento, una cantina al Piano Interrato.

Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:

- Pavimenti: piastrelle di graniglia di marmo (dell'epoca di costruzione).
- 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 economico.
- Il riscaldamento è di tipo centralizzato a circolazione d'acqua (termosifoni), mentre l'acqua sanitaria è prodotta da boiler a gas posto sul terrazzo.
- Infissi esterni di legno con vetro semplice; serramenti interni di tipo tamburato.
- Il servizio igienico risulta attrezzato con lavabo, tazza w.c., bidet e vasca da bagno, oltre ad attacco lavatrice; gli accessori e le rubinetterie sono funzionanti, di tipo economico.

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

Il tutto in sufficiente stato manutentivo, abitabile.




HOME





E così sinteticamente descrivibile:

Nel compendio immobiliare in Torino Via Mazzé n.2-4-6, costituito da edificio residenziale elevato a sei piani fuori terra oltre a piano cantinato, organizzato in tre scale corrispondenti ai civici n. 2-4-6 e precisamente con accesso dal civico n. 6:

- ***Al Piano Rialzato (primo fuori terra), con accesso dal pianerottolo del piano, appartamento composto di ingresso, tinello con cucinino, camera da letto, bagno e ripostiglio, oltre a balcone verso cortile; alle coerenze: aria su Via Mazzé, androne condominiale, vano ascensore, pianerottolo, vano scale, aria su cortile comune, appartamento della scala civico n.4.***

  Al Piano Sotterraneo, un vano ad uso cantina alle coerenze: sottosuolo di via Mazzè, altro locale, corridoio comune, altro locale e locale caldaia.

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 colpiscano 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. 51847 gen. / 8523 part. del 19/12/2018**
  - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
  - Titolo: Atto Notaio Monica Tardivo del 14/12/2018 repertorio n. 23095/5095.
  - Importo Capitale: € 30.000,00;
  - Importo Totale: € 60.000,00;
  - Durata: anni 10;
  - Favore: .
  - Contro: in qualità di terzi datori di ipoteca, , quale debitrice per la piena proprietà.
  - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Mazzé n.6, censito a C.F. Foglio 1111 n. 148 subalterno 32, per la piena proprietà.

- ✓ **Formalità n. 40829 gen. / 30653 part. del 24/09/2025**
  - Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
  - Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 05/08/2025 rep. 19123/2025.
  - Favore: .
  - Contro: , per la piena proprietà.
  - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Torino, Via Mazzé n.6, censito a C.F. Foglio 1111 n. 148 subalterno 32, per la piena proprietà.

Sull' immobile 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 Scarpulla – Via Foglizzo n.14 - Torino**" e sottoposto alle disposizioni di cui al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito del Notaio in Torino Allice in data 06/07/1965, repertorio numero 20493, registrato a Torino in data 14/07/1965 al n. 15070. 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; l' amministrazione ha prontamente fornito note contabili dalle quali si evince che la proprietà in oggetto è debitrice verso il condominio di € 9.248,43 e che le spese ordinarie preventive sono pari ad € 911,56.

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 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.2448 del 23/07/1963; prot. 1962-1-020559 per costruzione di edificio a sei piani fuori terra.
- Abitabilità n.1 del 31/01/1967;
- S.C.I.A. del 11/08/2017 prot. 2017.9.15881 per rifacimento del manto di copertura e sostituzione parziale di listellature, rilasciata al Condominio.

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 provvisto di Attestato di Prestazione Energetica n. 2018.100212.0101**.**

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 (2° semestre 2025)	€ 700,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2025)	€ 1.050,00
ricerche di mercato (medio)	€ 1.000,00
Valore medio di mercato unitario al m²	**€ 916,67**

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
QUALITÁ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,90
VETUSTÁ	0,83
Coefficiente globale	**0,73**

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 interna	47,85	100%	47,85
muri pertinenti	6,50	100%	6,50
Balconi	2,90	30%	0,87
cantina	5,30	25%	1,33
Superficie commerciale totale, m²			**56,55**

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto[1] pari a mq 56,55;

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

Mq 56,55 x 1.000,00 x 0,73 = € 41.281,50 approssimato in € 41.000,00 (Euro quarantunomila/00).

[1] E 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, 10 maggio 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;
- Regolamento di condominio;
- Note contabili condominio;
- 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.