

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 Marta BARSOTTI

Procedimento Esecutivo R.G. n° 5/2025

Creditore procedente:

Debitori eseguiti:

Data nomina: 14/03/2025

Giuramento: 20/03/2025

Udienza di rinvio : 11/07/2025

Villa bifamiliare (due appartamenti, autorimessa e giardino
in Chianocco (TO) Via Primo Maggio 4/C

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Sommario

1.	Sommario	2
2.	QUADRO RIASSUNTIVO	3
3.	PREMESSA.....	4
4.	OGGETTO	4
5.	QUESITO	4
6.	TRATTAZIONI PRELIMINARI	5
7.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	6
8.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	11
9.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	11
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni)	11
b.	Diritti reali, vincoli e oneri	13
c.	Limitazioni e vincoli edilizi	13
a.	Limitazioni del regolamento condominiale	13
10.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	13
a.	Spese condominiali.....	13
b.	Procedimenti giudiziari.....	13
11.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	14
b.	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.	14
12.	REGOLARITA' EDILIZIA	15
b.	Licenze edilizie, abitabilità.....	15
c.	Regolarità edilizia.....	15
13.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	15
14.	VALORE IMMOBILI.....	16
a.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.	16
15.	DESCRIZIONE IMMOBILI	18
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE	25



2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Susa – nota del 27/01/2025 n.ri 705/613
-------------------------------	---

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Chianocco – Via Primo Maggio n.4/c
Destinazione	Villa bifamiliare (2 appartamenti + locali accessori + autorimessa + giardino)
Dati Catastali	C.F. Foglio 20 particella 1148 subb. 2,3 et 4;

VALORE DI MERCATO	€ 200.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 200.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita/quota posseduta	CORRISPONDE
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti
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 dagli eseguiti

NOTE DEL C.T.U.

Si rileva, all'appartamento del piano primo, soppalco in legno non assentito.

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 Marta Barsotti in data 14/03/2025; in data 20/03/2025 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° 5/2025, ha origine da pignoramento immobiliare del 24/12/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Susa il 27/01/2025 ai numeri 705/613, avente ad oggetto la piena proprietà di una villa bifamiliare (due piani fuori terra ed uno seminterrato – due unità abitative – una per piano fuori terra con locali accessori, autorimessa e giardino), sita in Chianocco Via Primo Maggio n.4/c censita al Catasto Fabbricati di Chianocco, al Foglio 20 particella 1148 subalterni 2 (autorimessa), 3 et 4 (i due appartamenti).

5. QUESITO

Con Ordinanza del 14/03/2025, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Marta Barsotti, 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. Fornisca una sommaria descrizione dei beni.
- C. Accerti 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;
- D. 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;
- E. Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- F. 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.
- 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.
- K. Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

6. TRATTAZIONI PRELIMINARI

Per l'espletamento del mandato conferito, il sottoscritto, ha compiuto le seguenti operazioni:

- Istanza presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino di dichiarazione attestante l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari a carico dell'esecutato.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.

- Sopralluogo presso l'immobile staggito in Chianocco Via Primo Maggio n. 4/c (unitamente al Custode I.V.G.), effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa;
- Ricerche presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Chianocco per la consultazione ed il reperimento 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;.... Fornisca una sommaria descrizione dei beni...."

Formano oggetto di procedura esecutiva, secondo gli atti consultati, una villetta a schiera organizzata su tre livelli con autorimessa e giardino circostante, in Chianocco (TO) Via della Chiesa Vecchia n. 14, così sinteticamente descrivibile:

In Chianocco Via Primo Maggio n. 4/c, villa bifamiliare con autorimessa e giardino pertinenziale, organizzata su tre livelli (Piano Interrato, Terreno e Primo mansardato) funzionalmente collegati fra loro da scala interna comune e costituita da appartamento al piano rialzato, appartamento al piano primo, autorimessa e locali accessori al piano seminterrato; il tutto formante un sol corpo alle complessive coerenze di strada comunale a due lati, mappali 300, 413,412 et 416 del Foglio 20.

E precisamente:

- ***Appartamento al Piano Rialzato composto di soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno oltre a terrazzo e portico, con cantina pertinenziale al piano seminterrato.***
- ***Appartamento al Piano Primo composto di soggiorno, cucina, camera da letto, stireria, disimpegno e bagno oltre a terrazzo e due balconi, con cantina pertinenziale al piano seminterrato.***
- ***Autorimessa al Piano interrato, avente accesso tramite vialetto e dipartentesi dal cancello carraio verso strada.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Chianocco, Foglio 20, particella 1148:



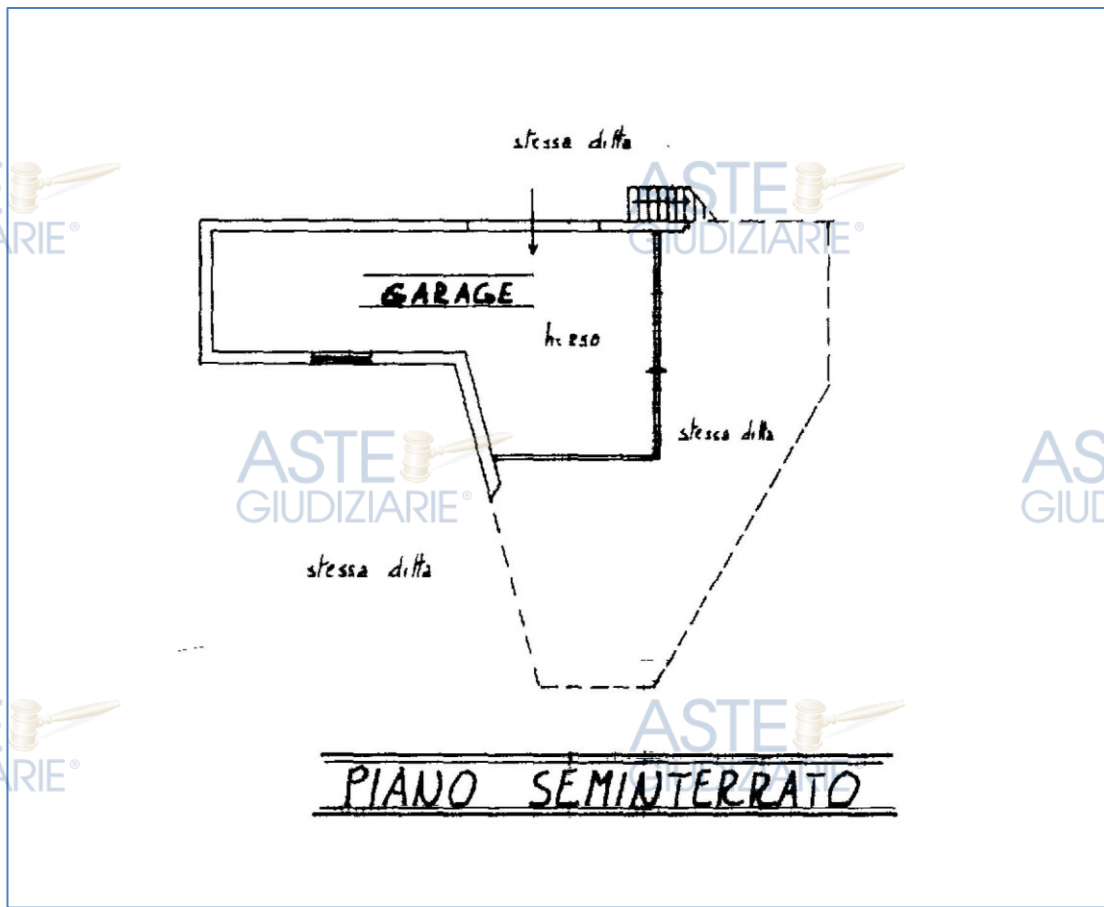
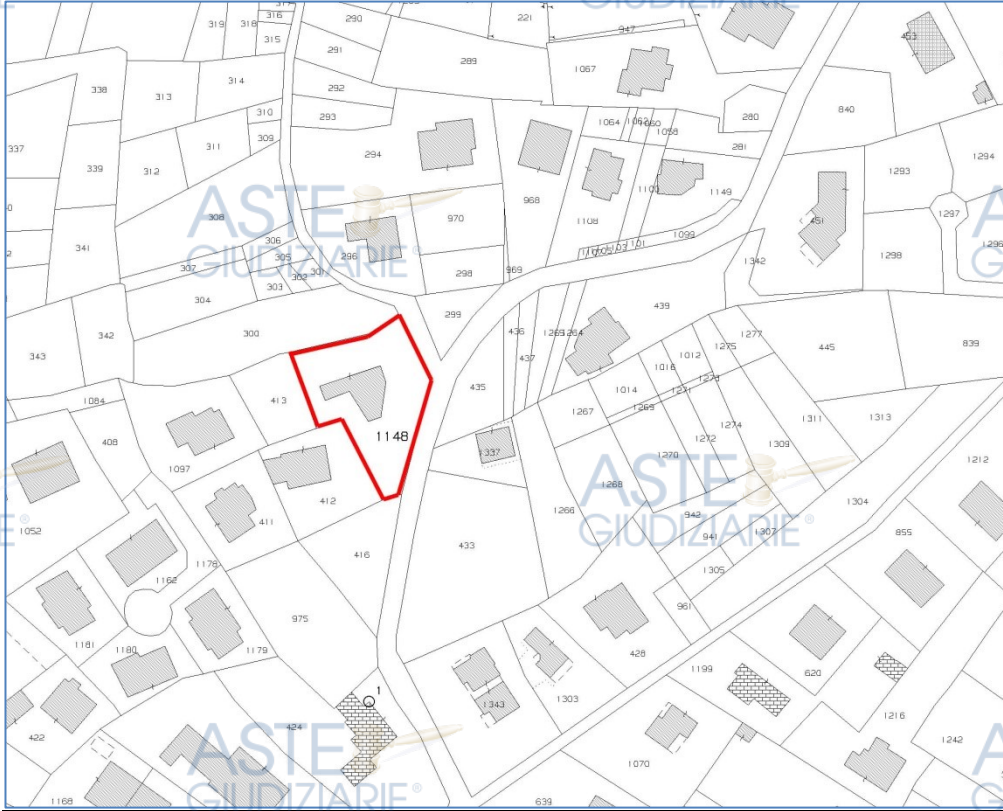
- *subalterno 2, Piano S1, Categoria C/6, classe 1, mq 52, R.C. € 96,68 (autorimessa).*
- *subalterno 3, Piani S1-T, Categoria A/7, classe 1, vani 5, R.C. € 464,81 (appartamento al piano rialzato).*
- *subalterno 4, Piani S1-1, Categoria A/7, classe 1, vani 5, R.C. € 464,81 (appartamento al piano primo).*

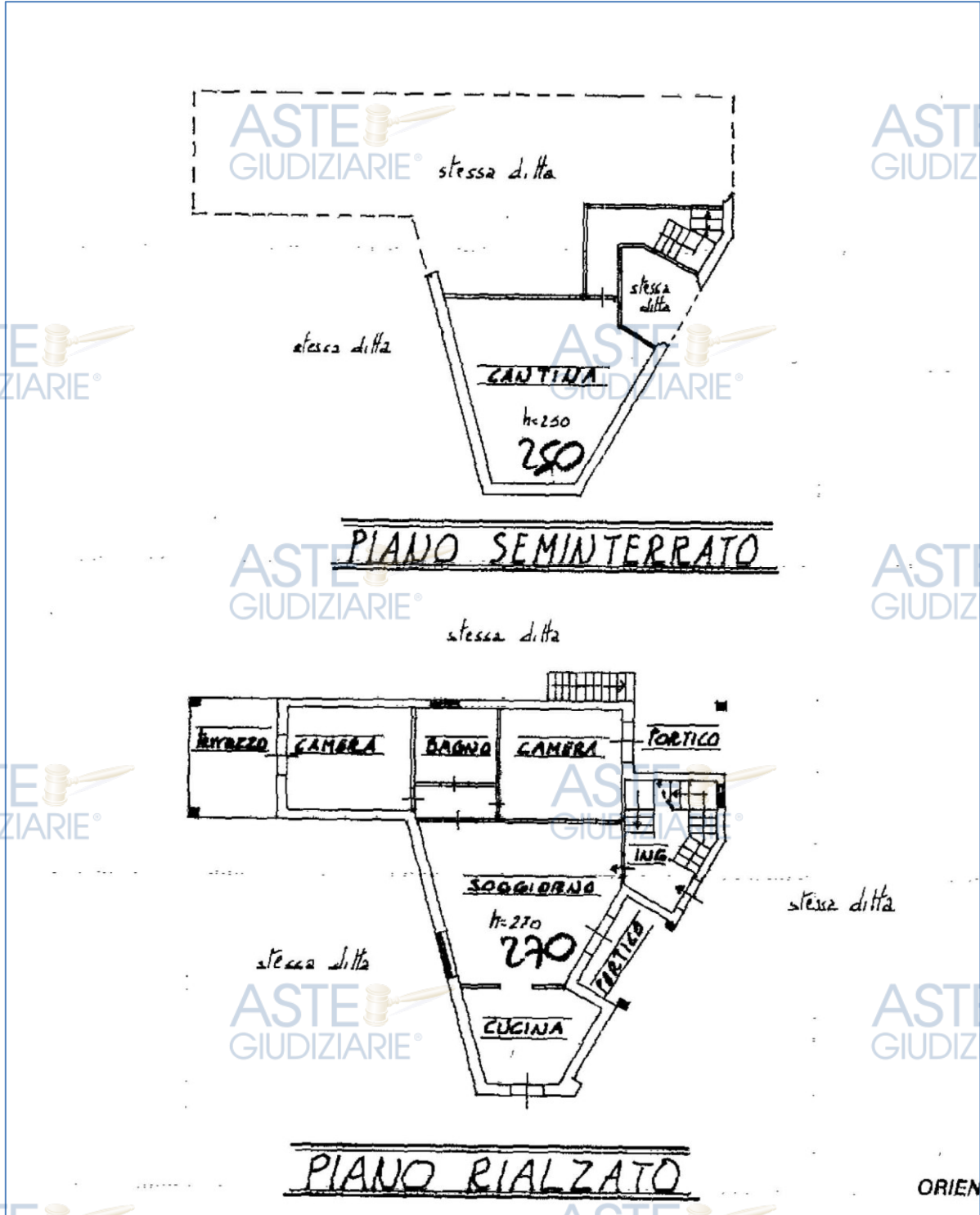
Le unità immobiliare sudescritte risultano esattamente intestate ai soggetti eseguiti.



in ordine alla reale consistenza degli immobili come sopra descritti, lo scrivente segnala che le planimetrie catastale attualmente in atti, **rappresentano correttamente gli immobili in oggetto; ad eccezione della planimetria riguardante l'appartamento al piano primo che non riporta il soppalco in legno, posto superiormente alle due camere ed al servizio igienico.**







8. OCCUPAZIONE IMMOBILI

*“...Accerti 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....”.*

Al momento del sopralluogo, i locali in oggetto risultavano occupati dagli esecutati (vedasi verbale di sopralluogo allegato).

9. 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 Susa, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

✓ **Formalità n. 6267 gen. / 734 part. del 02/10/2012**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
- Titolo: Atto Notaio Natale De Lorenzo del 26/09/2012 repertorio n. 77082/33108.
- Importo Capitale: € 100.000,00;
- Importo Totale: € 200.000,00;
- Durata: anni 10;
- Favore:
- Contro: soggetti esecutati,

- Bene e quota colpita: porzione dell’immobile oggetto della presente, in Chianocco Via Primo Maggio n. 4/c, censito a Catasto fabbricati Foglio 20 n. 1148 sub. 3 (alloggio al piano rialzato) per l’intero.



✓ **Formalità n. 9353 gen. / 944 part. del 22/10/2024**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca giudiziale.
- Titolo: Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Torino del 09/10/2024 repertorio n. 3430/2024.
- Importo Capitale: € 51.929,94;
- Importo Totale: € 70.000,00;
- Favore:
- Contro: soggetti esegutati,



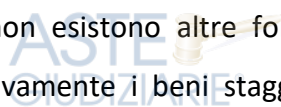
- Bene e quota colpita: Immobile oggetto della presente, in Chianocco Via Primo Maggio n. 4/c, censito a Catasto fabbricati Foglio 20 n. 1148 sub. 2-3-4 (due alloggi ed autorimessa) per l'intero.

✓ **Formalità n. 705 gen. / 613 part. del 27/01/2025**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 24/12/2024 rep. 29736/2024.
- Favore:
- Contro: soggetti esegutati, Sig.ri



- Bene e quota colpita: Immobile oggetto della presente, in Chianocco Via Primo Maggio n. 4/c, censito a Catasto fabbricati Foglio 20 n. 1148 sub. 2-3-4 (due alloggi ed autorimessa) 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:

Pignoramento (cancellazione totale)

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

Ipotecche volontarie

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 2 = Euro 118,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 2 = Euro 70,00

Per un totale stimato di € **482,00** oltre onorari ed accessori.



b. 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.

c. Limitazioni e vincoli edilizi

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

a. Limitazioni del regolamento condominiale

Le unità immobiliari in oggetto non sono parte di un condominio.

10.SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

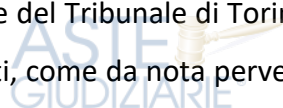
".....Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis c.p.c.,...."

a. Spese condominiali.

Le unità immobiliari in oggetto non sono parte di un condominio costituito.

b. Procedimenti giudiziari.

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



11. 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....."

b. Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che, alla data del 27/01/2025 (data di trascrizione del pignoramento), l'immobile in Chianocco, Via Primo Maggio n.4/c, era, in capo ai Signori:

½ dell'usufrutto.

-

pari ad ½ dell'usufrutto.

-

proprietà.

Ai soggetti esecutati, la proprietà del terreno sul quale edificarono l'immobile in oggetto, pervenne in forza dell'atto di compravendita rogito Notaio De Lorenzo del 01/12/1993, repertorio 35313/8635, regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 23/12/1993 ai nn. 6842/5288.

In virtù di detto atto i Signori (per le ragioni di ½ ciascuno dell'usufrutto) e (per la nuda proprietà), ciascuno per le proprie ragioni, unitamente per l'intero, acquistavano la piena proprietà del terreno attualmente censito al Foglio 20 n. 1148 e originariamente censiti al Foglio 20 numeri 414, 825 et 415, dai Signori

per le ragioni pari ad

per le ragioni

per la nuda

12.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 Chianocco, hanno evidenziato che l'immobile in oggetto, fu edificato in forza concessione edilizia n. 91/91 del 26/05/1994.

c. Regolarità edilizia

L'unità immobiliare in oggetto non è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico per le seguenti difformità riscontrate:

- L'immobile fu licenziato come villa monofamiliare, successivamente modificata in bifamiliare in assenza di titolo; pertanto occorrerà presentare una S.C.I.A. in sanatoria (o titolo equipollente) al fine di regolarizzare il frazionamento in due unità abitative.
- Il soppalco in legno posto superiormente alle due camere e bagno dell'alloggio del piano primo, non risulta assentito; Il manufatto de quo, pare incidere sui regolamentari parametri delle altezze interne, e conseguentemente, al fine di regolarizzare l'unità, andrà rimosso, riportando pertanto l'immobile allo stato originario.

Il costo presunto delle due regolarizzazioni (SCIA e rimozione soppalco) può essere stimato in € 8.000,00.

Le planimetrie catastali in atti, sono conformi allo stato dei luoghi ad eccezione del più volte citato soppalco (non riportato).

13.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.

14. VALORE IMMOBILI

“.....Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.....”

a. Determinazione del valore di mercato dell’immobile pignorato.

La valutazione degli immobili in oggetto, avviene mediante il cd. “metodo del confronto di mercato”; il procedimento consiste quindi nell’attribuire il più probabile valore di mercato, attraverso la comparazione del bene in oggetto con altri beni immobili, oggetto di recenti contrattazioni, ad esso simili per ubicazione, caratteristiche, ecc.

Lo scrivente ha quindi proceduto in tal senso con apposite ricerche di mercato oltre alla consultazione dei dati risultanti da listini e quotazioni immobiliari normalmente pubblicati dagli organismi competenti, riassunti, per meri scopi informativi, nella tabella che segue:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 770,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.150,00
ricerche mercato	€ 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 medio-massimi praticati per beni simili osservati nella zona;

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 - Piano rialzato	0,95
LIVELLO DI PIANO - Primo piano	1,00
VETUSTÀ -	0,80
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,80



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.
alloggio al piano rialzato superficie utile	75,00	100%	75,00
muri pertinenti	13,00	100%	13,00
Terrazzo coperto	11,00	40%	4,40
portico	5,00	35%	1,75
cantina pertinente piano rialzato	27,00	25%	6,75
alloggio al piano primo superficie utile	75,00	100%	75,00
muri pertinenti	13,00	100%	13,00
terrazzo	8,00	40%	3,20
balconi	11,00	35%	3,85
cantina pertinente piano primo	13,00	25%	3,25
autorimessa	52,00	45%	23,40
giardino comune (sup. netta)	910,00	2%	18,20
Superficie commerciale totale, m²			240,80

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto¹ pari a mq 240,80;

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al quesito, **il più probabile valore di mercato in libera contrattazione dell' immobile in oggetto è determinato in € 200.000,00:**

Mq 240,80 x €/mq 1.080,00 x 0,80 = € 208.051,12 approssimato in € 208.000,00; da tale valore occorre detrarre le spese di regolarizzazione stimate in € 8.000,00 originante il valore di € 200.000,00.



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

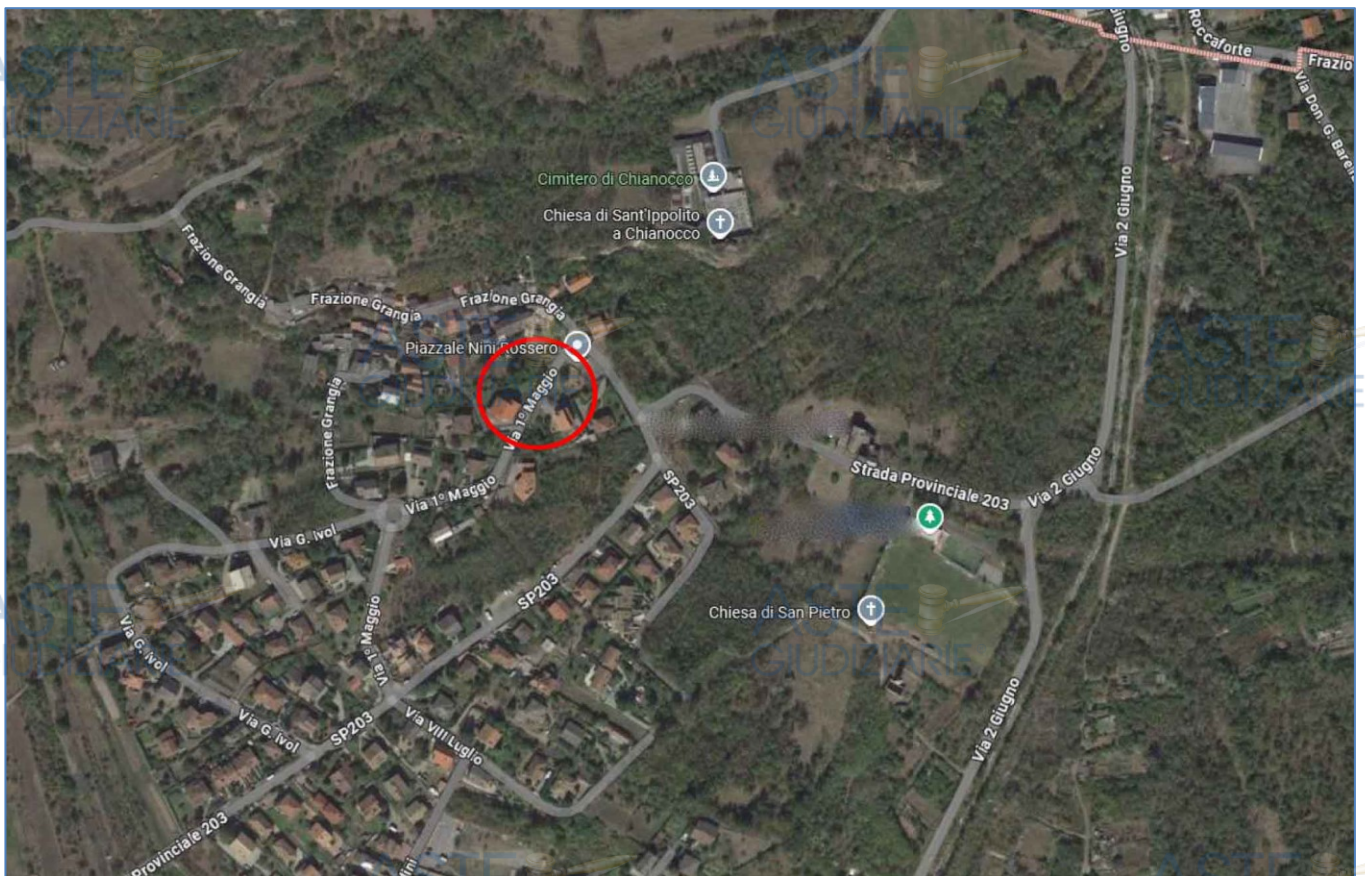


15. DESCRIZIONE IMMOBILI

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

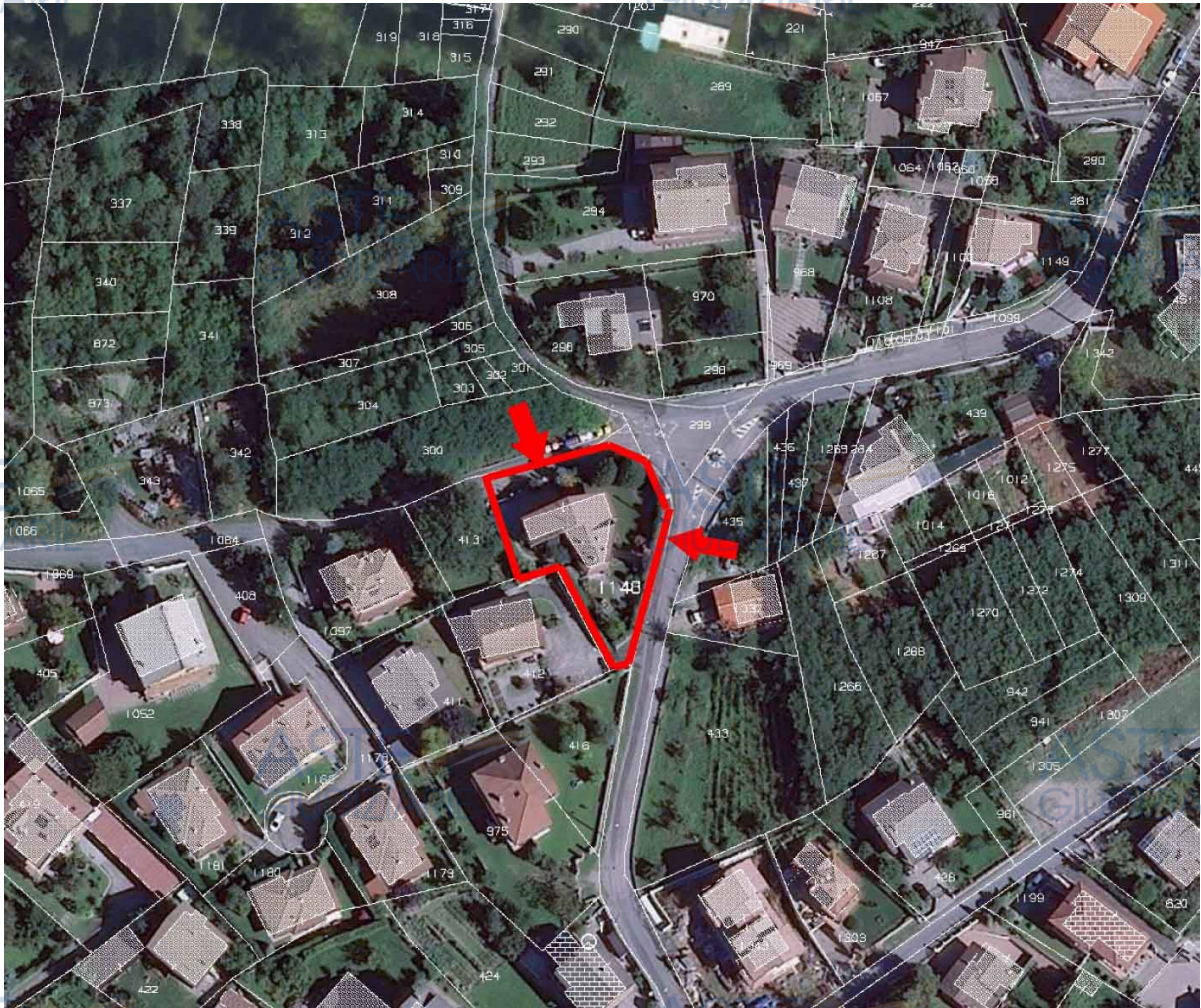
Sono oggetto della presente Consulenza, due unità immobiliari ad uso abitativo con giardino pertinenziale ed una autorimessa, in Comune di Chianocco, Via Primo Maggio n.4/c, ricadente in zona semicentrale del paese.

Chianocco è un comune della città metropolitana di Torino di circa 1.500 abitanti, posto nella cd. “bassa Val di Susa”, e dista Km 40 dal Capoluogo .



Il compendio immobiliare di cui le unità in oggetto sono parte, è posto in zona residenziale e rileva accesso generale dalla adiacente strada comunale.

L'immobile staggito è una villa bifamiliare entrostante a giardino interamente recintato con accesso principale pedonale dalla Via Primo Maggio ed accesso carraio dalla strada comunale retrostante.



Il fabbricato fu edificato negli anni '90; rileva quindi materiali e tipologie costruttive propri dell'epoca (scheletro in c.a., orizzontamenti a nervature parallele con interposti laterizi; copertura a falde inclinate e soprastanti tegole, facciate semplicemente intonacate); il cancelletto pedonale di ingresso, immette nell'antistante giardino interamente recintato, da cui si accede all'immobile che si presenta in discreto stato manutentivo e organizzato su due piani abitabili collegati funzionalmente da scala interna che si estende al piano interrato (autorimessa e locali accessori). L'appartamento al piano rialzato risulta composto di soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno, oltre a due portici e terrazzo; l'appartamento al piano primo è costituito da soggiorno, cucina, da due camere, disimpegno e bagno oltre a terrazzo e due balconi. L'autorimessa è composta di unico vano al piano seminterrato ove si rilevano le due cantine pertinentziali agli alloggi di cui in precedenza.

Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:

- Pavimenti: piastrelle di gres ceramicato in tutti i locali.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti dei bagni e dell'angolo cottura risultano rivestite in piastrelle di ceramica.
- Impianto elettrico di tipo sottotraccia, con quadretto alloggio e salvavita; accessori ed apparecchi di tipo medio.
- Impianto di riscaldamento a circolazione d'acqua di tipo autonomo (uno per ogni alloggio alimentato da caldaiette).
- Infissi esterni di legno con vetro doppio; quelli interni di legno tamburato.
- I servizi igienici risulta normalmente attrezzati con lavabo, bidet, tazza w.c., doccia/vasca, attacco lavatrice; gli accessori e la rubinetteria sono normalmente funzionanti, di tipo medio.





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



E così sinteticamente descrivibile:

In Chianocco Via Primo Maggio n. 4/c , villa bifamiliare con autorimessa e giardino pertinenziale, organizzata su tre livelli (Piano Interrato, Terreno e Primo mansardato) funzionalmente collegati fra loro da scala interna comune e costituita da appartamento al piano rialzato, appartamento al piano primo, autorimessa e locali accessori al piano seminterrato; il tutto formante un sol corpo alle complessive coerenze di strada comunale a due lati, mappali 300, 413,412 et 416 del Foglio 20.

E precisamente:

- ***Appartamento al Piano Rialzato composto di soggiorno, cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno oltre a terrazzo e portico, con cantina pertinenziale al piano seminterrato.***
- ***Appartamento al Piano Primo composto di soggiorno, cucina, camera da letto, stireria, disimpegno e bagno oltre a terrazzo e due balconi, con cantina pertinenziale al piano seminterrato.***
- ***Autorimessa al Piano interrato, avente accesso tramite vialetto e dipartentesi dal cancello carraio verso strada.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Chianocco, Foglio 20, particella 1148:

- ***subalterno 2, Piano S1, Categoria C/6, classe 1, mq 52, R.C. € 96,68 (autorimessa).***
- ***subalterno 3, Piani S1-T, Categoria A/7, classe 1, vani 5, R.C. € 464,81 (appartamento al piano rialzato).***
- ***subalterno 4, Piani S1-1, Categoria A/7, classe 1, vani 5, R.C. € 464,81 (appartamento al piano primo).***



16.DISPOSIZIONI RICEVUTE

Il sottoscritto 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, 07 luglio 2025

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)



La presente è depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in modalità telematica, unitamente a tutti gli allegati, oltre a copia senza nominativi.

