

---

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**G.E. : Dott.ssa Ivana PEILA**

---

Procedimento Esecutivo R.G. n° **369/2025**

Creditore procedente:

*(Avv. Richard Luigi Giulio GIULINI - Saluzzo)*

Debitori eseguiti :

*(Avv. Alberto AMATEIS - Torino)*

---

Data nomina: 18/08/2025  
Giuramento: 20/08/2025  
Udienza di rinvio : 13/01/2026

---

Porzione terra-cielo di edificio residenziale con giardino  
pertinenziale in Cumiana (TO) Strada Villar Basso n.52

---

### **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 .....	8
9.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI .....	9
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni) .....	9
b.	Diritti reali, vincoli e oneri .....	11
c.	Limitazioni e vincoli edilizi .....	11
a.	Limitazioni del regolamento condominiale .....	11
10.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI .....	12
a.	Spese condominiali.....	12
b.	Procedimenti giudiziari.....	12
11.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	12
b.	Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento. ....	12
12.	REGOLARITA' EDILIZIA .....	13
b.	Licenze edilizie, abitabilità.....	13
c.	Regolarità edilizia.....	13
13.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	13
14.	VALORE IMMOBILI.....	14
a.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato. ....	14
15.	DESCRIZIONE IMMOBILI .....	15
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE .....	22



## 2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Pinerolo – nota del 09/06/2025 n.ri 4641/3801
-------------------------------	---

### QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE –DATI CATASTALI

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Cumiana – Strada Villar Basso n.52
Destinazione	Porzione terra cielo di edificio residenziale ( appartamento + giardini)
Dati Catastali	C.F. Foglio 58 particella 114 sub.1;

VALORE DI MERCATO	€ 134.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 134.000,00

### 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	NON SUSSISTONO DIRITTI REALI E/O VINCOLI
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Le formalità potranno essere cancellate
Stato di occupazione	L'immobile è occupato (contratto di locazione)

### NOTE DEL C.T.U.

--

### **3. PREMESSA**

---

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9, 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 Simona Gambacorta (attualmente sostituita dalla Dott.ssa Ivana Peila) in data 18/08/2025; in data 20/08/2025 prestò il giuramento di rito in modalità telematica 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° 369/2025, ha origine da pignoramento immobiliare del 22/05/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Pinerolo il 09/06/20025 ai numeri 4641/3801, avente ad oggetto la piena proprietà di una porzione terra-cielo di edificio residenziale di due piani fuori terra e giardini, sita in Cumiana Strada Villar Basso n. 52 censita al Catasto Fabbricati di Cumiana, al Foglio 58 particella 114 subalterno 1.

### **5. QUESITO**

---

Con Ordinanza del 18/08/2025, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Simona Gambacorta, 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 Cumiana Strada Villar Basso 52 (unitamente al Custode I.V.G.), effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.

- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Pinerolo;
- Ricerche presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana per la consultazione ed il reperimento dei titoli edilizi.
- Consultazioni listini immobiliari e ricerche di mercato.

## **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, una porzione terra-cielo di edificio residenziale organizzata su due livelli con giardini pertinenziali, in Cumiana (TO) Strada Villar Basso, così sinteticamente descrivibile:

***In Cumiana, con accesso pedonale e veicolare dalla Strada Villar Basso n. 52 , porzione di edificio residenziale , organizzata su due livelli (Piano Terreno e Primo) funzionalmente collegati fra loro da scala interna oltre a due aree pertinenziali ( una antistante il fabbricato e l'altra a tergo del medesimo); il tutto formante un sol corpo alle complessive coerenze di mappali 113, 383, 408, 349 et 115 del Foglio 58.***

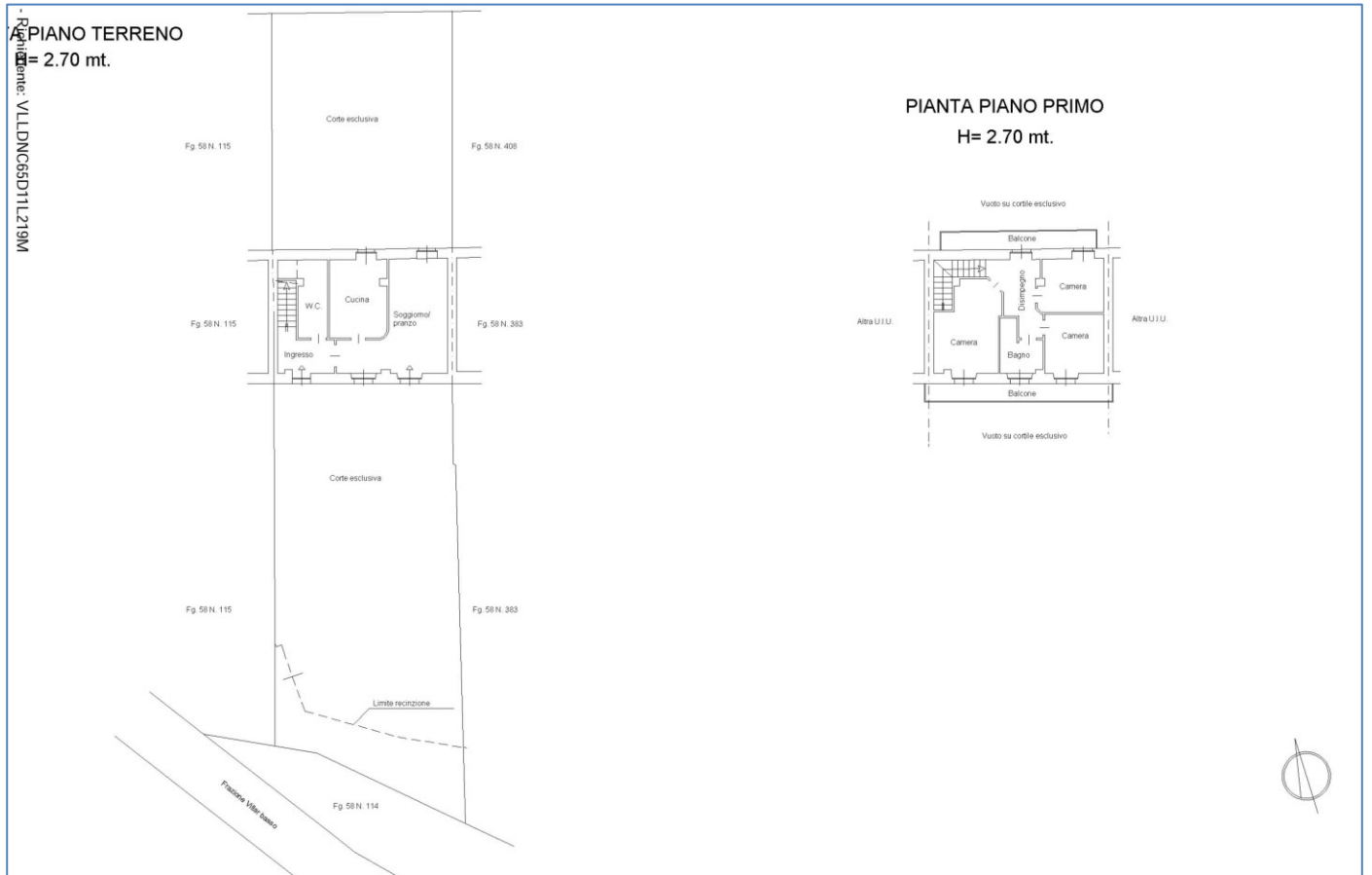
- ***L' appartamento è composto di:***

- ***Al piano terreno, ingresso, soggiorno, cucina e bagno, oltre a due giardini esclusivi.***
- ***Al piano primo tre camere da letto, disimpegno e bagno oltre a due balconi.***

***L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Cumiana, Foglio 58, particella 114, subalterno 1, Piani T-1, Categoria A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. € 537,12.***

L' unità immobiliare sudescritta risulta esattamente intestata ai soggetti esecutati.

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;**





## **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 dalla Signora

, in forza di contratto di locazione del 30/06/2020, registrato all’ Agenzia delle Entrate di Torino2 in data 28/07/2020 al n. 004187, avente durata di anni 6 ( e quindi scadente il 30/06/2026), prorogabili ulteriori anni 4 ( salvo disdetta) ad un canone annuo di € 5.400,00 pari ad € 450,00 mensili.

## **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 Pinerolo, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Formalità n. 3820 gen. / 3039 part. del 04/06/2013**
  - Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
  - Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 13/05/2013 rep. 12144.
  - Favore: .
  - Contro: soggetto esecutato, per la quota di comproprietà di ½.
  - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Cumiana Strada Villa Basso n.52, censito a Catasto fabbricati Foglio 58 n. 114 sub. 1, per la quota di ½ .
  
- ✓ **Formalità n. 2005 gen. / 263 part. del 20/03/2017**
  - Tipo di nota: iscrizione ipoteca della riscossione.
  - Titolo: Atto Equitalia servizi di riscossione del 17/03/2017 repertorio n. 4815/11017.
  - Importo Capitale: € 40.887,62;
  - Importo Totale: € 81.775,24;
  - Durata: --;
  - Favore: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., con sede in Roma, c.f. 13756881002.
  - Contro: soggetto esecutato, per la quota di comproprietà di ½.
  - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Cumiana Strada Villa Basso n.52, censito a Catasto fabbricati Foglio 58 n. 114 sub. 1, per la quota di ½.

✓ **Formalità n. 7053 gen. / 929 part. del 20/09/2017**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca della riscossione.
- Titolo: Atto Agenzia delle Entrate - riscossione del 19/09/2017 repertorio n. 5323/11017.
- Importo Capitale: € 53.940,89;
- Importo Totale: € 107.881,78;
- Durata: --;
- Favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione S.p.A., con sede in Roma, c.f. 13756881002.
- Contro: soggetto esecutato, \_\_\_\_\_ per la quota di comproprietà di ½.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Cumiana Strada Villa Basso n.52, censito a Catasto fabbricati Foglio 58 n. 114 sub. 1, per la quota di ½.

✓ **Formalità n. 9437 gen. / 1193 part. del 27/10/2021**

- Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione.
- Titolo: Atto Notaio Giovanni Marinone del 30/11/2001 repertorio n. 44612.
- Importo Capitale: € 154.937,06;
- Importo Totale: € 309.874,13;
- Durata: --;
- Favore: \_\_\_\_\_ .
- Contro: soggetti esecutati, \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà di ½ ciascuno.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Cumiana Strada Villa Basso n.52, censito a Catasto fabbricati Foglio 58 n. 114 sub. 1, per l'intero.

✓ **Formalità n. 4641 gen. / 3801 part. del 09/06/2025**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 22/05/2025 rep. 12068.

- Favore:
- Contro: soggetti eseguiti,  
per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Cumiana Strada Villa Basso n.52, censito a Catasto fabbricati Foglio 58 n. 114 sub. 1, 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:

*Pignoramenti (cancellazione totale)*

Imposta ipotecaria = Euro 200,00 x 2 = Euro 400,00

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

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

*Ipotecche volontarie*

Imposta di bollo = Euro 59,00 x 3 = Euro 177,00

Tassa ipotecaria = Euro 35,00 x 3 = Euro 105,00

Per un totale stimato di **€ 870,00** 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. Si segnala che l'accesso dalla pubblica Via ( Strada Villar Basso) all'immobile in oggetto, avviene tramite breve passaggio sul mappale 113 del foglio 58 ( vedi mappa allegata).

#### **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**

---

L'unità immobiliare in oggetto non è 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.**

---

L’ unità immobiliare in oggetto non è 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 09/06/2025 (data di trascrizione del pignoramento), l’ immobile in Cumiana, Strada Villar Basso n.52, era, in capo ai Signori:

- **per le ragioni di**  
**comproprietà pari ad ½ .**

- **per le ragioni di**  
**comproprietà pari ad ½.**

Ai soggetti esecutati, la proprietà dell’immobile in oggetto pervenne in forza dell’atto di compravendita rogito Notaio Giovanni Marinone dei Pinerolo del 08/02/2002, repertorio 44855/10130, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 20/02/2002 ai nn. 1463/1162.

In virtù di detto atto i Signori , ciascuno per le ragioni di ½ ,  
unitamente per l’intero, acquistavano la piena proprietà dell’immobile in oggetto dai Signori

## **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 Cumiana, hanno evidenziato che l'immobile in oggetto è di antica edificazione e fu ristrutturato in forza di concessione edilizia n.163/1986 del 15/09/1986 rilasciata ai Signori \_\_\_\_\_ per *“ristrutturazione statica ed igienica di fabbricato esistente, senza incremento di cubatura”*.

Sono inoltre state rilasciate:

- concessione edilizia n. 163bis/1986 per variante in c.d.o.
- concessione edilizia n. 106/1992 per posa cancello e recinzione.
- Concessione edilizia n. 346/2000 per porticato.
- N. 80/2013 del 19/03/2013 per redistribuzione dei locali interni e apertura di singola finestra.
- N. 128/2013 del 16/05/2013 per demolizione di tettoia.
- N. 145/2013 del 03/06/2013 per sanatoria di lavori abusivi consistenti nella chiusura di una finestra e nella trasformazione di una finestra in porta.
- N. 109/2014 del 29/05/2014 per diversa distribuzione dei locali interni .

### **c. Regolarità edilizia**

---

L'unità immobiliare in oggetto pare conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico; le planimetrie catastali in atti, sono conformi allo stato dei luoghi.

## **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 n. 2020-113826-0001 che ne determina la classe di efficienza energetica in “F”.

## **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:

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€ 930,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€ 1.400,00
valori mercato (medi)	€ 990,00

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 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, con particolare riguardo ai fenomeni infiltrativi osservati al piano primo e provenienti dalla copertura, nonché dello stato di deterioramento dei balconi in legno).

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA -	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ -	0,88
FINITURA	0,95
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,86</b>

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.

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Superficie utile abitabile ( Piani terreno e primo)	113,60	100%	113,60
muri pertinenti	27,20	100%	27,20
Balconi	18,60	30%	5,58
Giardini esclusivi	306,00	3%	9,18
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>155,56</b>

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto<sup>1</sup> pari a mq 155,56;

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 € 134.000,00:**

**abitazione ed autorimessa Mq 155,56 x €/mq 1.000,00 x 0,86 = € 133.781,6 approssimato in € 134.000,00;**

## **15.DESCRIZIONE IMMOBILI**

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

E' oggetto della presente Consulenza, una unità immobiliare ad uso abitativo con giardini pertinenziali, in Comune di Cumiana, Strada Villar Basso n.52, ricadente in zona periferica del paese.

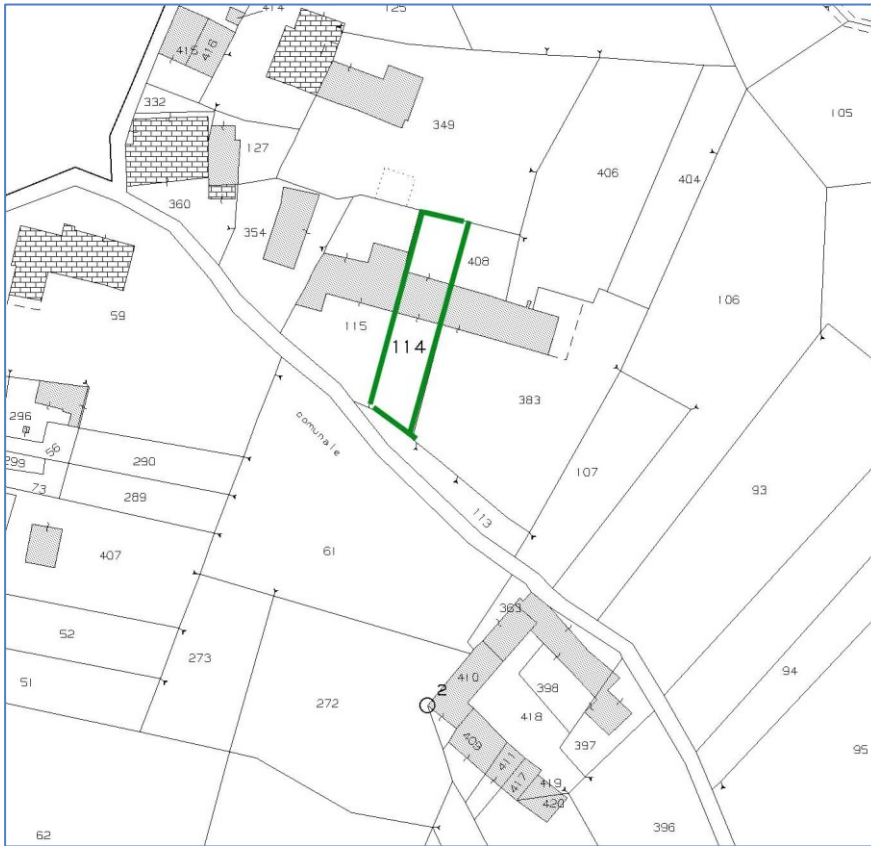
Cumiana è un comune della città metropolitana di Torino di circa 7.000 abitanti, posto nella cd. “pianura Pinerolese”, e dista Km 15 da Pinerolo e Km 35 da Torino .

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

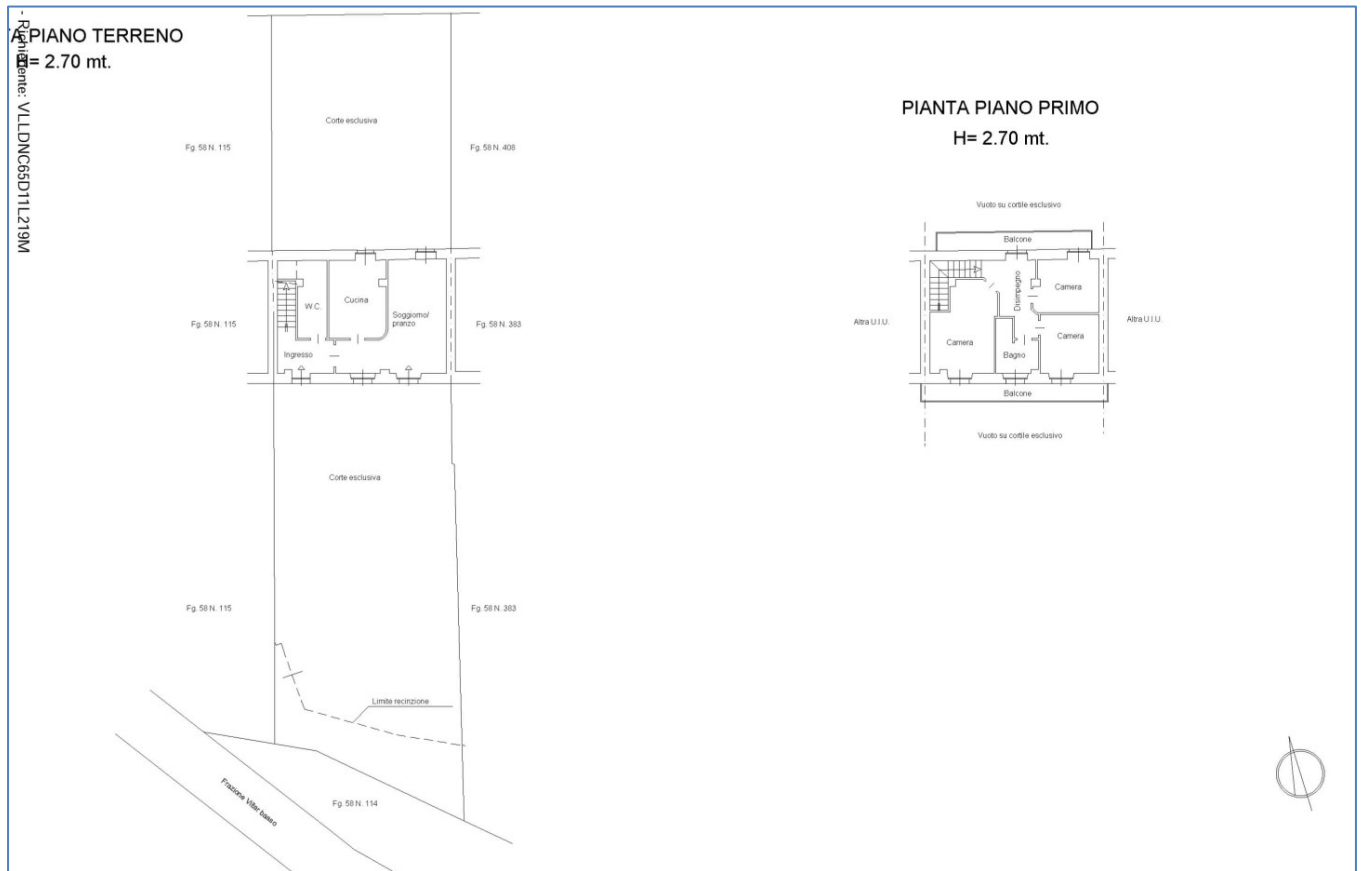


Il compendio immobiliare di cui l'unità in oggetto è parte, è posto in zona a prevalente destinazione residenziale e rileva accesso generale dalla prospiciente strada comunale.

L'immobile staggito è una porzione terra cielo di fabbricato ex rurale, che occupa la posizione mediana dell'intero corpo di fabbrica, sicché rileva due lati ( Ovest – Est) in aderenza ad altri fabbricati. Rileva accesso indipendente (pedonale e veicolare) dall'adiacente strada comunale denominata "strada Villar Basso" .



Il fabbricato è di antica originaria costruzione e completamente ristrutturato negli anni '80; rileva quindi materiali e tipologie costruttive propri dell'epoca (muratura perimetrale portante con pilastri in c.a. all'interno, orizzontamenti a nervature parallele con interposti laterizi; copertura a falde inclinate e soprastanti tegole, facciate semplicemente intonacate con zoccolatura in pietra a spacco); il cancello pedonale/carraio di ingresso, immette nell'antistante giardino interamente recintato, da cui si accede all'unità abitativa che si presenta in discreto stato manutentivo ( al netto di fenomeni infiltrativi dalla copertura e dallo stato piuttosto deteriorato dei balconi in legno) e disposta su due piani collegati funzionalmente da scala interna. Il piano terreno risulta composto di ingresso, cucina, soggiorno/pranzo e bagno, oltre a due giardini ( uno sul lato a mezzogiorno, l'altro a tergo del fabbricato, a mezzanotte); il piano primo da tre camere, disimpegno e bagno, oltre a due balconi.



Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:

- Pavimenti: piastrelle di gres ceramicato in tutti i locali, di recente installazione.
- Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pareti dei bagni e dell'angolo cottura risultano rivestite in piastrelle di ceramica; con precisazione che il soffitto della camera sud-ovest reca evidenti segni di infiltrazione di acqua meteo proveniente dalla copertura.
- 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, con caldaietta esterna a metano.
- Infissi esterni di legno con vetro semplice; quelli interni di legno tamburato.
- I servizi igienici risulta normalmente attrezzati con lavabo, bidet, tazza w.c., doccia, attacco lavatrice; gli accessori e la rubinetteria sono normalmente funzionanti, di tipo medio.

- I due giardini, parzialmente pavimentati in blocchetti di calcestruzzo, sono condotti a prato.







E così sinteticamente descrivibile:

***In Cumiana, con accesso pedonale e veicolare dalla Strada Villar Basso n. 52 , porzione di edificio residenziale , organizzata su due livelli (Piano Terreno e Primo) funzionalmente collegati fra loro da scala interna oltre a due aree pertinenziali ( una antistante il fabbricato e l'altra a tergo del medesimo); il tutto formante un sol corpo alle complessive coerenze di mappali 113, 383, 408, 349 et 115 del Foglio 58.***

- ***L' appartamento è composto di:***

- ***Al piano terreno, ingresso, soggiorno, cucina e bagno, oltre a due giardini esclusivi.***
- ***Al piano primo tre camere da letto, disimpegno e bagno oltre a due balconi.***

***L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Cumiana, Foglio 58, particella 114, subalterno 1, Piani T-1, Categoria A/2, classe 2, vani 6,5, R.C. € 537,12.***

## **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, 15 dicembre 2025

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copia planimetrie catastali ;
- Copia mappa catastale;
- Copia atto di provenienza e copia atti cronistoria;
- Nota del Ruolo generale.
- Copia contratto di affitto.
- Copia titoli edilizi;
- Copia trascrizioni e iscrizioni formalità;
- 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.*