

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**G.E. : Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA**

Procedimento Esecutivo R.G. n° **316/2024**

Creditore procedente:

*(Avv. Lucia ACCOSSATO – Via Bizzozero 27 – Torino)*

Debitore executato :

Data nomina: 20/06/2024

Giuramento: 22/06/2024

Udienza di rinvio : 05/12/2024

Porzione di villa bifamiliare con autorimessa e giardino in  
Reano (TO) Via Tetto n.15

**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 .....	10
9.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI .....	10
a.	formalità (iscrizioni e trascrizioni) .....	10
b.	Diritti reali, vincoli e oneri .....	11
c.	Limitazioni e vincoli edilizi .....	12
a.	Limitazioni del regolamento condominiale .....	12
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 .....	14
14.	VALORE IMMOBILI .....	14
a.	Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.....	14
15.	DESCRIZIONE IMMOBILI .....	16
16.	DISPOSIZIONI RICEVUTE .....	22



## 2. QUADRO RIASSUNTIVO

Trascrizione del Pignoramento	Susa – nota del 03/05/2024 n.ri 3596/2969
-------------------------------	---

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

Quota Colpita	Piena proprietà per l'intero
Ubicazione	Reano – Via Tetto n.15
Destinazione	Porzione di villa bifamiliare ( appartamento + locali accessori + autorimessa + giardino)
Dati Catastali	C.F. Foglio 4 particella 423 subb. 5 et 7;

VALORE DI MERCATO	€ 332.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 332.000,00

### 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 dall'esecutato

### 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 Maria Vittoria CHIAVAZZA in data 20/06/2024; in data 22/06/2024 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° 316/2024, ha origine da pignoramento immobiliare del 09/04/2024 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare – Susa il 03/05/2024 ai numeri 3596/2969, avente ad oggetto la piena proprietà di una porzione di villa (due piani fuori terra, seminterrato e sottotetto – unità abitativa con locali accessori, autorimessa e giardino comune ad altra unità), sita in Reano Via Tetto n.15 censita al Catasto Fabbricati di Reano, al Foglio 4 particella 423 subalterni 5 (unità abitativa) et 118 (autorimessa).

### **5. QUESITO**

---

Con Ordinanza del 20/06/2024, l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza, affidò al sottoscritto l'incarico di rispondere con relazione al seguente quesito:

*“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:*

*A. Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.*

- B. 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 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;
- 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 della Chiesa Vecchia (unitamente al Custode ), effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa;
- 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 porzione di villa bifamiliare organizzata su quattro livelli con autorimessa e giardino circostante comune, in Reano (TO) Via Tetto n. 15, così sinteticamente descrivibile:

***In Reano Via Tetto n. 15 , porzione di villa bifamiliare organizzata su quattro livelli ( Piano Seminterrato, Terreno, Primo e sottotetto) funzionalmente collegati fra loro da scala interna e composta da appartamento, autorimessa e giardino comune.***

- ***L' appartamento è composto di:***
  - ***Al piano terreno (primo fuori terra), ingresso comune, soggiorno, cucina, sala e bagno, oltre a tre terrazzi, alle coerenze di giardino comune a tre lati ed altro alloggio del piano.***
  - ***Al piano primo (secondo fuori terra) tre camere da letto, due studi e due bagni oltre a tre terrazzi, alle coerenze di aria su giardino comune a tutti i lati.***
  - ***Al Piano sottotetto un locale ad uso sottotetto e due intercapedini, alle coerenze di aria su giardino comune a tutti i lati.***
  - ***Al Piano seminterrato centrale termica, disimpegno, w.c., due lavanderie, tavernetta e cantina, alle coerenze di sottosuolo del giardino comune a tre lati ed autorimessa di cui al punto che segue.***
- ***L'autorimessa è costituita da unico locale al Piano seminterrato, avente accesso tramite rampa veicolare dipartentesi dal giardino comune, alle coerenze di locali di cui al punto che precede, sottosuolo del giardino comune a tre lati.***

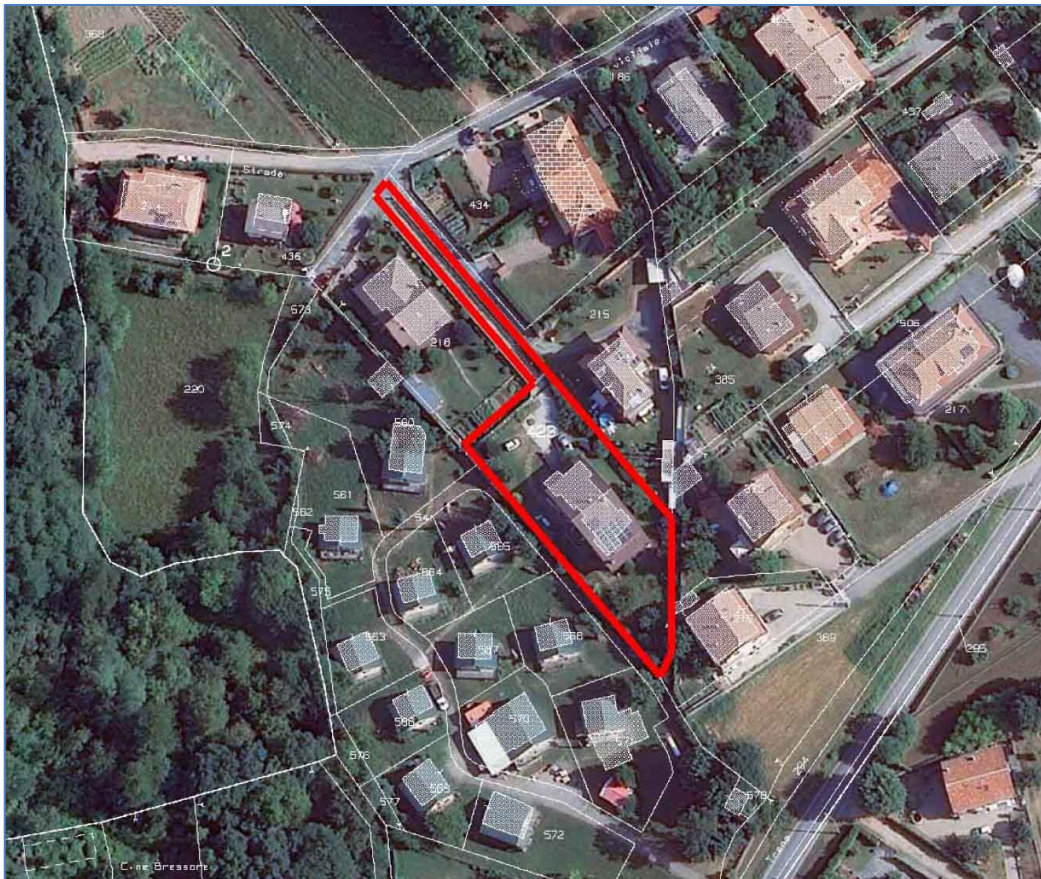
***L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Reano, Foglio 4, particella 423:***

- ***subalterno 5, Piani S1-T-1-2, Categoria A/7, classe 1, vani 14, R.C. € 1.301,47 (appartamento).***
- ***subalterno 7, Piano S1, Categoria C/6, classe 2, mq 68, R.C. € 256,37 (autorimessa).***

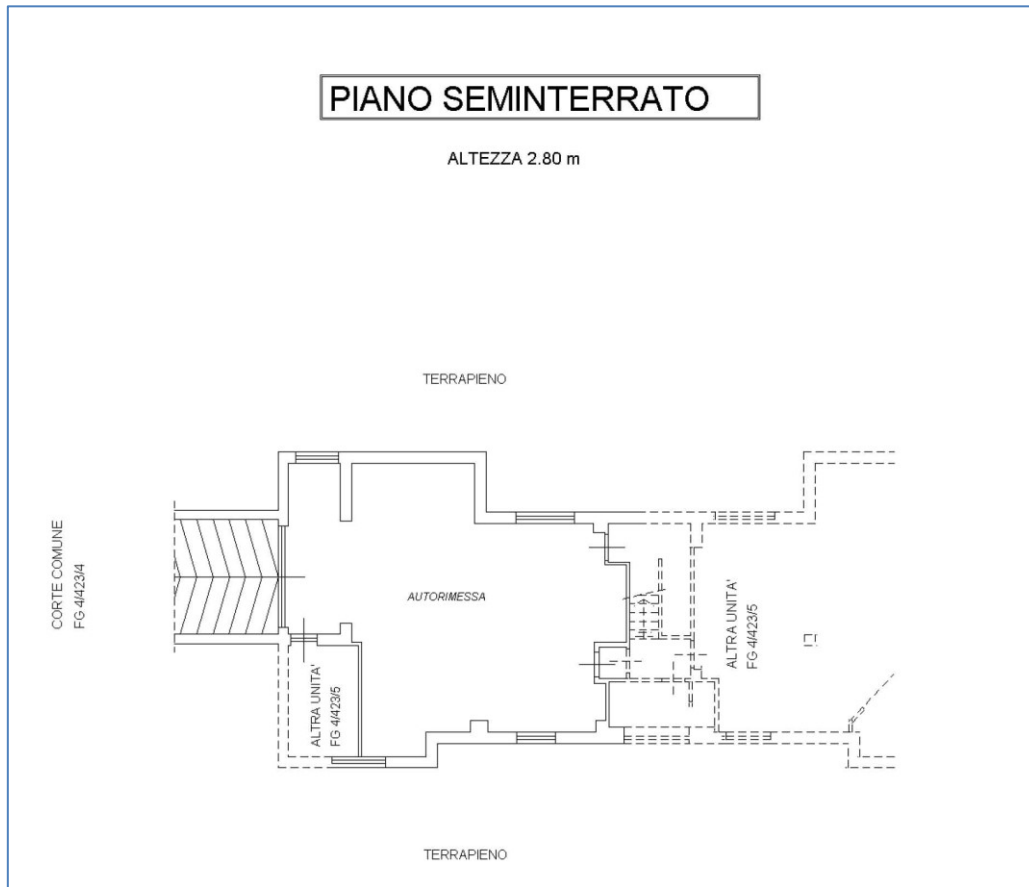
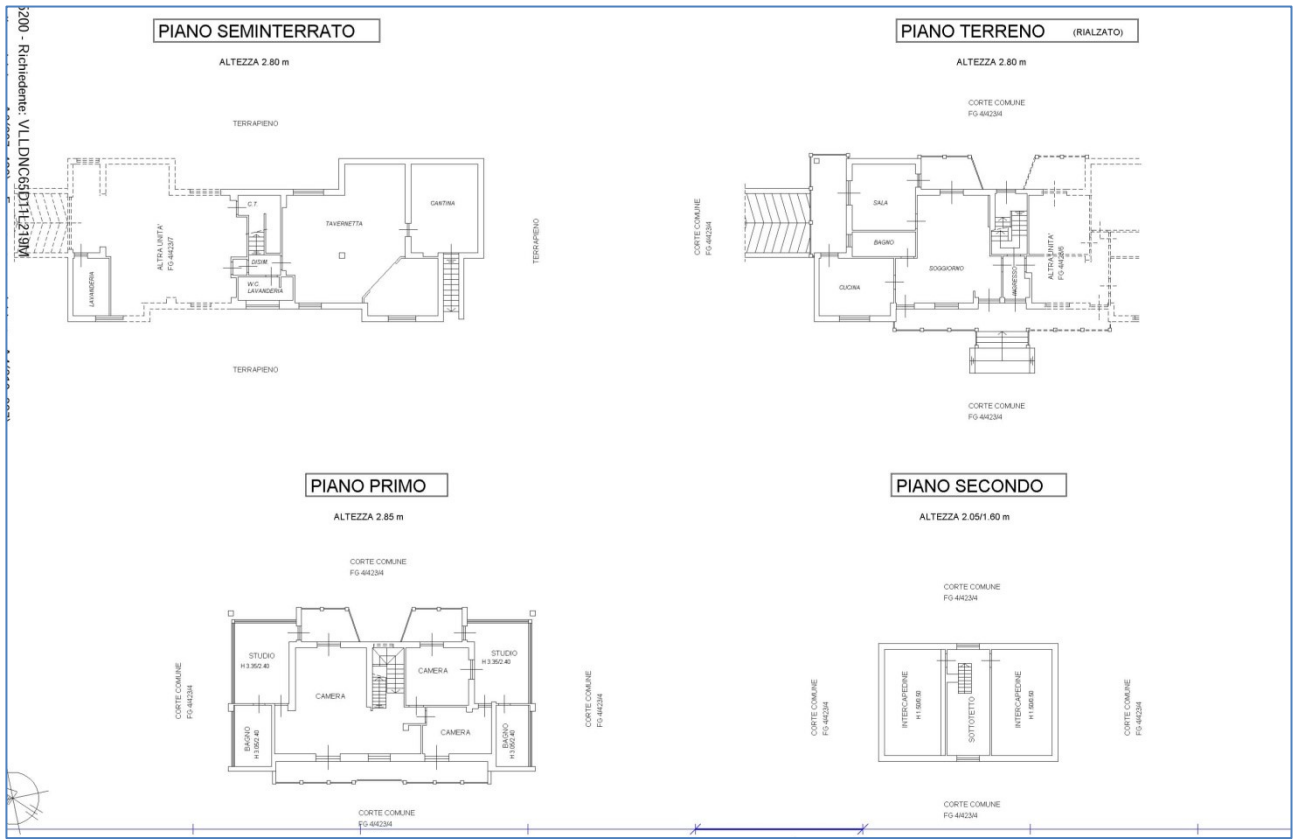
Le unità immobiliare sudescritte risultano esattamente intestate ai soggetti eseguiti.

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.**









## **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 dall’esecutato.

## **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. 2876 gen. / 327 part. del 03/05/2016**
  - Tipo di nota: iscrizione ipoteca volontaria.
  - Titolo: Atto Notaio Gianluca Eleuteri del 27/04/2016 repertorio n. 84817/22609.
  - Importo Capitale: € 260.000,00;
  - Importo Totale: € 390.000,00;
  - Durata: anni 30;
  - Favore: .
  - Contro: soggetto esecutato, Sig. \_\_\_\_\_ per la piena proprietà.
  - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Reano Via Tetto n.15, censito a Catasto fabbricati Foglio 4 n. 423 subb. 5 et 7 per l’intero.

✓ **Formalità n. 3596 gen. / 2969 part. del 03/05/2024**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 09/05/2024 rep. 9354/2024.
- Favore: .
- Contro: soggetto esecutato, Sig. \_\_\_\_\_ per la piena proprietà.
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Reano Via Tetto n.15, censito a Catasto fabbricati Foglio 4 n. 423 subb. 5 et 7 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 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 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 l'esecutato, come da nota pervenuta via posta elettronica 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 03/05/2024 (data di trascrizione del pignoramento), l' immobile in Reano, Via Tetto n.15, era, in piena proprietà al Signor

Al soggetto esecutato, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza di atto di compravendita rogito Notaio Eleuteri del 27/04/2016, repertorio 84816/22608, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 03/05/2016 ai nn. 2875/2188.

In virtù di detto atto il Signor \_\_\_\_\_ , acquistava la piena proprietà dell'immobile in oggetto dai Signori \_\_\_\_\_ .

- atto di compravendita rogito Notaio Viscusi del 29/07/1986, repertorio 231694/14480, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 27/08/1986 ai nn. 4374/3572.

In virtù di detto atto i Signori \_\_\_\_\_ , 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 hanno evidenziato che il l'edificio di cui le unità in oggetto sono parte, fu edificato in forza concessione edilizia n. 58/77 del 28/05/1977 e successiva variante n. 25/82 del 05/03/1982.

Sono inoltre state rilasciate:

- Concessione edilizia n. 1048 del 18/09/1997 per chiusura terrazzi.
- Concessione edilizia n. 2250 del 23/03/2001 per modifiche interne e realizzazione di bagno.

### **c. Regolarità edilizia**

---

L'unità immobiliare in oggetto pare conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico<sup>1</sup>; le planimetrie catastali in atti, sono conformi allo stato dei luoghi.

---

<sup>1</sup> Limitatamente a quanto accertato e quindi escludendo il posizionamento dell'immobile sul lotto ed eventuali difformità della sagoma limite che dovrebbero essere accertati procedendo a rilievi topografici e/o plano-altimetrici non disposti.



### **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. 2016-203212-0001 valido sino al 25/02/2026, che definisce l’immobile in oggetto rientrante in classe energetica “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:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	770,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	1.550,00 €
ricerche di mercato	1.280,00 €

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).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - bifamiliare	1,02
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
VETUSTÀ	0,88
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA	0,96
<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.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Utile abitabile piano terreno	71,00	100,00%	71,00
Utile abitabile piano primo	125,00	100,00%	125,00
muri perimetrali (piani terreno e primo)	28,00	100,00%	28,00
Terrazzi (piani terreno e primo)	54,00	30,00%	16,20
sottotetto non abitabile	16,00	35,00%	5,60
Tavernetta seminterrata	60,00	50,00%	30,00
locali accessori	15,00	30,00%	4,50
cantina	21,00	25,00%	5,25
autorimessa	67,00	50,00%	33,50
<b>Superficie commerciale totale m<sup>2</sup></b>			<b>319,05</b>

Originanti la superficie assunta come parametro di raffronto<sup>2</sup> pari a mq 319,05;

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 € 43.000,00:**

**abitazione ed autorimessa Mq 319,05 x €/mq 1.210,00 x 0,86 = € 332.003,43 approssimato in € 332.000,00;**

<sup>2</sup>E 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....”.*

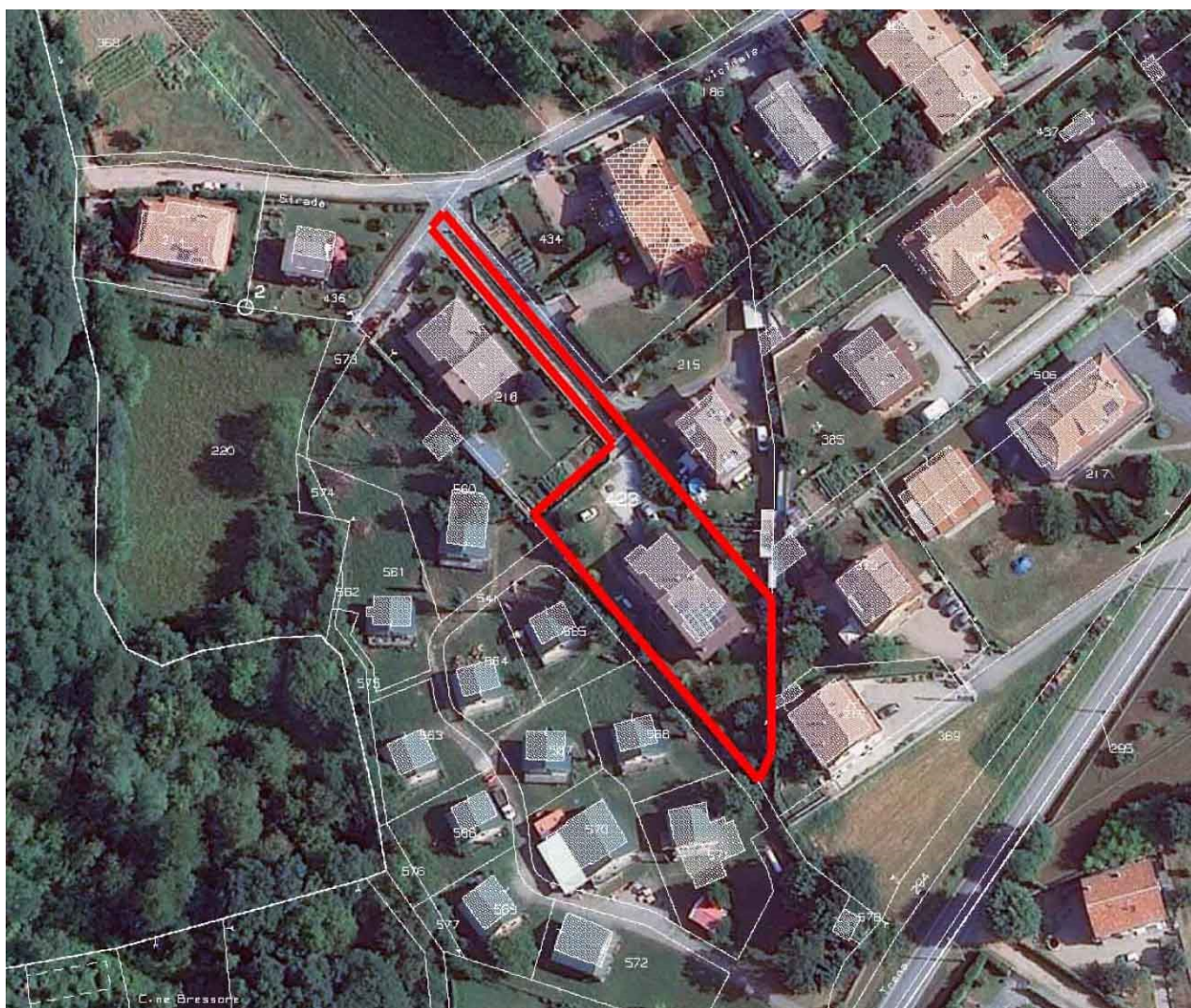
E' oggetto della presente Consulenza, una unità immobiliare ad uso abitativo con autorimessa pertinenziale e giardino circostante comune ad altra unità, in Comune di Reano, Via Tetto n.15, ricadente in zona periferica del paese.

Reano è un comune della città metropolitana di Torino di circa 1.700 abitanti, posto a Km 25 dal Capoluogo .



Il compendio immobiliare di cui le unità in oggetto sono parte, è posto in zona residenziale e rileva accesso generale mediante stradina privata sterrata dipartentesi dalla strada comunale. L'immobile staggito è la porzione a Nord Ovest di una villa bifamiliare con circostante giardino (comune alle due unità) interamente recintato.





Il fabbricato fu edificato negli anni '70/'80; 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 in paramano); l'unità abitativa si presenta in buono stato manutentivo e disposta su tre piani collegati funzionalmente da scala interna che si estende al piano seminterrato (autorimessa e locali accessori). Il piano terreno risulta composto di ingresso (comune all'altra unità del piano) soggiorno, cucina, sala da pranzo e bagno, oltre a tre terrazzi; il piano primo (interamente occupato dai vani in oggetto) da tre camere, due studi e due bagni, oltre a tre terrazzi. Il piano seminterrato risulta composto di autorimessa (con accesso da rampa veicolare che collega al piano campagna), due lavanderie, disimpegni, centrale termica, tavernetta e cantina.



Le principali finiture dell'unità sono così esponibili:

- Pavimenti: piastrelle di gres ceramicato e palchetti di legno.
- 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 (termosifoni), comune all'altra unità dell'edificio (caldaia gas/pellets); si rileva impianto a pannelli solari per la produzione di acqua calda
- Infissi esterni di legno con vetro doppio; quelli interni di legno tamburato.
- I servizi igienici risultano normalmente attrezzati con lavabo, bidet, tazza w.c., doccia/vasca, attacco lavatrice; gli accessori e la rubinetteria sono normalmente funzionanti, di tipo medio.











E così sinteticamente descrivibile:

***In Reano Via Tetto n. 15 , porzione di villa bifamiliare organizzata su quattro livelli ( Piano Seminterrato, Terreno, Primo e sottotetto) funzionalmente collegati fra loro da scala interna e composta da appartamento, autorimessa e giardino comune.***

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

- ***Al piano terreno (primo fuori terra), ingresso comune, soggiorno, cucina, sala e bagno, oltre a tre terrazzi, alle coerenze di giardino comune a tre lati ed altro alloggio del piano.***
- ***Al piano primo (secondo fuori terra) tre camere da letto, due studi e due bagni oltre a tre terrazzi, alle coerenze di aria su giardino comune a tutti i lati.***
- ***Al Piano sottotetto un locale ad uso sottotetto e due intercapedini, alle coerenze di aria su giardino comune a tutti i lati.***
- ***Al Piano seminterrato centrale termica, disimpegno, w.c., due lavanderie, tavernetta e cantina, alle coerenze di sottosuolo del giardino comune a tre lati ed autorimessa di cui al punto che segue.***

- ***L'autorimessa è costituita da unico locale al Piano seminterrato, avente accesso tramite rampa veicolare dipartentesi dal giardino comune, alle coerenze di locali di cui al punto che precede, sottosuolo del giardino comune a tre lati.***

***L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Reano, Foglio 4, particella 423:***

- ***subalterno 5, Piani S1-T-1-2, Categoria A/7, classe 1, vani 14, R.C. € 1.301,47 (appartamento).***
- ***subalterno 7, Piano S1, Categoria C/6, classe 2, mq 68, R.C. € 256,37 (autorimessa).***

## **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 novembre 2024

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 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.*