

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO N. 1

DOTT. GEOM. MARCO BIANCHIN

VIA DROVETTI N. 11 - 10138 TORINO

TELEFONO 011 5634 198 - FAX 011 563 5946

COD. FISC. BNC MRC 67R16 L219U

PART. IVA 10254930018

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE SENZA NOMI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DOTT. GEOM. MARCO BIANCHIN
VIA DROVETTI N. 11 - 10138 TORINO
TELEFONO 011 5634 198 - FAX 011 563 5946
COD. FISC. BNC MRC 67R16 L219U
PART. IVA 10254930018



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N. R.G.E. 430/2024



==== 00 ====

Promossa da:



Contro:

X, XXXXXX X.X.X.



==== 00 ====



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA SILVIA SEMINI



RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE



Immobili in Cesana Torinese (TO), Via Roma n. 28 e Via Armand n. 2 e 4



Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Il sottoscritto Dott. Geom. Marco Bianchin, nato a Torino il 16 ottobre 1967, con studio in Torino, Via Drovetti n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6167 e altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino,

premessi

➤ che l'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Semini con ordinanza del 12 luglio 2024 nominava esperto lo scrivente e formulava il quesito sotto riportato, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari, secondo le modalità indicate dalla Cancelleria stessa;

➤ che il giorno 16 luglio 2024 lo scrivente depositava in via telematica l'accettazione dell'incarico conferitogli ed il giuramento di rito.

L'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Semini disponeva che l'esperto nominato provvedesse, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia al creditore procedente e ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 3 dicembre 2024 successivamente rinviata al 15 gennaio 2025 alle ore 12.45.

=== 00 ===

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto, previ accertamenti, sopralluogo, verifiche, esame degli atti e dei documenti, indagini, quali verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare di Susa, ricerche e controlli presso l'Archivio Edilizio e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cesana Torinese e presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Torino, è ora in grado di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

==== 00 ====
TRATTAZIONE DEL MANDATO

Lo scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in più distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

1) "identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;"

Oggetto della presente Relazione sono alcune unità immobiliari site in Cesana Torinese, nel complesso immobiliare, composto da più fabbricati, all'interno dell'isolato compreso tra Via Roma, Vicolo Armand, Via Armand e altra proprietà ed in particolare una unità abitativa al piano primo, oltre un piano soppalcato al secondo piano e una cantina posta al secondo piano sotterraneo, due magazzini posti al primo piano sotterraneo, sei box autorimesse posti al primo piano sotterraneo e due box autorimessa posti al secondo piano sotterraneo.

A) Immobili siti in Cesana Torinese (TO), Via Roma n.28

Oggetto del presente punto della relazione è la proprietà dei magazzini facenti parte della residua porzione del fabbricato sito in Comune Cesana Torinese (TO), Via Roma numeri civici 26/B et 28, e precisamente:
nel fabbricato con ingresso dal civico numero 26/B di Via Roma:

A.1) – al primo piano sotterraneo: magazzino, alle coerenze: stessa ditta, propr.
. scala comune, proprietà Condominio e centrale termica comune;
con ingresso dall'unità negozio posta al P.T. di Via Roma 26/E di proprietà di

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

YYYYYYYYY:

A.2) – al primo piano sotterraneo: magazzino composto da un vano e un piccolo Wc nel sottoscala collegato tramite una scala interna all'unità negozio soprastante di proprietà di YYYYYYYYYY, alle coerenze: scala comune, proprietà Ferragut od aventi causa, Via Roma e proprietà Condominio od aventi causa.

B) Immobili siti in Cesana Torinese (TO), Via G.B. Armand n. 2 e 4

Oggetto del presente punto della relazione è la proprietà superficaria delle unità facenti parte della residua porzione del fabbricato sito in Comune Cesana Torinese (TO), Via Armand n. 2 e 4, elevato a tre piani fuori terra oltre ad un piano sotterraneo, e precisamente:

- con accesso pedonale da Via Armand e Vicolo Armand e con accesso carraio dalla Piattaforma monta-auto di Via G.B. Armand.

B.1) - al piano secondo interrato: box autorimessa, alle coerenze: area comune di manovra, altra unità del piano, terrapieno e vano scale;

B.2) – al piano secondo interrato: box autorimessa, alle coerenze: terrapieno sui due lati, area comune di manovra e altra unità del piano;
- con accesso dal cortile di Via G.B. Armand;

B.3) - al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: area comune di manovra sui due lati e altra unità del piano sui due lati;

B.4) – al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: altra unità del piano sui tre lati e area comune di manovra;

B.5) - al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: altra unità del piano, area comune di manovra sui due lati e altra unità del piano;

B.6) – al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: area comune di

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

manovra, altra unità del piano sui due lati e centrale termica;

B.7) - al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: altra unità del piano sui due lati, area comune di manovra e altra unità del piano;

B.8) - al piano primo interrato: box autorimessa, alle coerenze: altra unità del piano sui due lati, area comune di manovra e altra unità del piano;

- con accesso da Via A. Armand n. 2 (al Catasto è indicato Via G.B. Armand n. 2)

B.9) - al piano primo, alloggio composto di un ingresso, un soggiorno-cucina, due camere, un servizio igienico e due balconi, un piano soppalcato posto al secondo piano (non ancora collegato da scala interna), alle coerenze: Via A. Armand, altra unità, cortile, altra unità, corridoio, ascensore e vano scale;

- al secondo piano interrato vi è una cantina, alle coerenze: corridoio comune, altra unità a due lati, sottosuolo di Via A. Armand e vano ascensore.

DATI CATASTALI

Dette unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Cesana Torinese (TO),
come segue:

A.1) - Foglio 14, Particella N. 281, Sub. 9, Via Roma n. 28 P. S1-1, Categoria C/2,
Classe 1, Consistenza mq. 47, Superficie Catastale Totale mq. 57, Rendita catastale €.
72,82;

A.2) - Foglio 14, Particella N. 281, Sub. 10, Via Roma n. 28 P. S1-1, Categoria C/2,
Classe 1, Consistenza mq. 41, Superficie Catastale Totale mq. 55, Rendita catastale €.
63,52;

B.1) - Foglio 14, Particella N. 281, Sub. 28 e Particella 110 Sub. 25 graffati, Via G.B.
Armand P. S2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 20, Superficie Catastale
Totale mq. 24, Rendita catastale € 103,29;

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

B.2) - Foglio 14, Particella N. 356, Sub. 3 e Particella 110 Sub. 31 graffiati, Via G.B. Armand P. S2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 27, Superficie Catastale Totale mq. 32, Rendita catastale € 139,44;

B.3) - Foglio 14, Particella N. 110, Sub. 32, Via G.B. Armand P. S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita catastale € 77,47;

B.4) - Foglio 14, Particella N. 110, Sub. 33, Via G.B. Armand P. S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 19, Superficie Catastale Totale mq. 21, Rendita catastale € 98,13;

B.5) - Foglio 14, Particella N. 110, Sub. 34, Via G.B. Armand P. S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 14, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita catastale € 72,30;

B.6) - Foglio 14, Particella N. 110, Sub. 36 e Particella 281, Sub. 30 graffiati, Via G.B. Armand P. S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 24, Superficie Catastale Totale mq. 27, Rendita catastale € 123,95;

B.7) - Foglio 14, Particella N. 110, Sub. 35 e Particella 281, Sub. 31 graffiati, Via G.B. Armand P. S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 15, Superficie Catastale Totale mq. 17, Rendita catastale € 77,47;

B.8) - Foglio 14, Particella N. 281, Sub. 32 e Particella 104 Sub. 15 graffiati, Via G.B. Armand P. S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 23, Superficie Catastale Totale mq. 26, Rendita catastale € 118,79;

B.9) - Foglio 14, Particella N. 104, Sub. 19, Via G.B. Armand n. 2 P. S2-1-2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale mq. 77 (Totale escluse aree scoperte mq. 75), Rendita catastale € 206,84 (si fa presente che la

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

via non è corretta in quanto dal sopralluogo effettuato risulta Via A. Armand).

Tutte le unità sono intestat al Catasto come segue:

- X. XXXXXXXX X.X.X., sede in Torino (TO), C.F. XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1.

Si fa presente che per le unità da B1 a B8 sono in diritto di superficie.

Le unità riportate nella presente relazione insistono sulle particelle di terreno censite al Catasto Terreni del Comune di Cesana Torinese (TO) al Foglio 14, Particella 281, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 265, al Foglio 14, Particella 110, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 684 e al Foglio 14, Particella 104, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 323.

Gli immobili medesimi verranno trasferiti con tutti i relativi diritti, accessori, pertinenze, servitù, usi, azioni e ragioni inerenti, nello stato attuale di fatto e di diritto. In merito alle unità A.1 e A.2, nell'atto di provenienza di cui infra è indicato che l'accesso ed il recesso dalla casa di Via Roma, per quanto riguarda le unità immobiliari, avverranno tramite l'androne pedonale che si affaccia su Via Roma al numero civico 20 (mentre in sede di sopralluogo l'ingresso è avvenuto dal civico 26E di Via Roma) e corridoio che da esso si diparte, attualmente già utilizzati per l'ingresso di altre unità immobiliari, che rimangono di proprietà dei fratelli YYYYYYYY YYYYYY e AAAAAA, e che saranno pertanto comuni a tutte le unità dello stabile.

Si fa presente che l'unità sopra descritta A.2, attualmente ha solo accesso tramite scala interna collegata al negozio sovrastante con accesso da Via Roma n. 26/E di proprietà di terzi.

Sono comprese nella presente vendita quote di comproprietà, proporzionali alle unità immobiliari vendute, sulle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili dei detti edifici, tali per legge, uso e destinazione, con correlativa compartecipazione alle

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

spese generali.

ASTE
GIUDIZIARIE®
=== 00 ===ASTE
GIUDIZIARIE®

2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROPRIETA' ATTUALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il certificato ipotecario depositato in atti risulta essere incompleto poiché manca la trascrizione dell'atto di acquisto del terreno trascritto a Susa il 10/06/2008 ai n.ri 5190/3678, la trascrizione del regolamento di condominio.

L'atto di pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 29/05/2024 ai R.G. n. 4657 e R.P. n. 3855. Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 25/10/2024 le unità in oggetto risultano e risultavano alla suddetta data, di proprietà:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- le unità A.1 – A.2 e B.9 della X. XXXXXXXX X.X.X., con sede in Torino (TO), c.f. XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- le unità da B.1 a B.8 della X. XXXXXXXX X.X.X., con sede in Torino (TO), c.f. 09112840013, per la quota di 1/1 della piena proprietà, gravate dal diritto di superficie come indicato negli atti di provenienza più avanti indicati.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, risulta che:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

- le unità immobiliari (A.1, A.2) con destinazione a magazzino censite al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 281 Sub. 9 e 10 (derivanti dalla soppressione dell'unità censita al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 281 Sub. 4, mediante Pratica Docfa del 28/12/2006 e dalla soppressione delle unità censite al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 281 Sub. 4 e 5 e dalla soppressione delle unità censite al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 106 e 107), sono pervenute in piena proprietà alla società X XXXXXXXX X.X.X, con sede in Torino (TO), C.F. XXXXXXXXXX, dai Sig.ri AAAAAAAAA AAAAA nata a Cesana Torinese (TO) il 14/08/1953, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA e YYYYYYYY YYYYYY nato a Cesana Torinese (TO) il 13/11/1956, C.F. YYYYYYYYYYYYYYYY, per atto di compravendita a rogito Notaio Portera Antonino del 15/11/2005 rep. n. 18324/1674, registrato a Cuneo il 02/12/2005 al n. 1719 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, il 07/12/2005 ai n. R.G. 13106 e R.P. 9703.

- Le unità immobiliari con destinazione a box autorimessa di cui dal punto B1 al punto B8 (derivanti dalla soppressione delle unità censite al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 110 Sub. 17 e N. 281 Sub. 8, mediante Pratica Docfa del 10/09/2008) sono pervenute alla società X XXXXXXXX X.X.X, con sede in Torino (TO), C.F. XXXXXXXXXX, dai Sig.ri AAAAAAAAA AAAAA nata a Cesana Torinese (TO) il 14/08/1953, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA e YYYYYYYY YYYYYY nato a Cesana Torinese (TO) il 13/11/1956, C.F. YYYYYYYYYYYYYYYY, per acquisizione del diritto di proprietà superficiaria, con il medesimo atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Antonino Portera del 15/11/2005 rep. n. 18.324 e n. di racc. 1.674, Registrato a Cuneo il 2/12/2005 al n. 1719 serie 1T e Trascritto a Susa il 7/12/2005 ai n.ri 13106/9703 e ai

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

n.ri 13107/9704, con il quale la Società X XXXXXXXX X.X.X, con sede in Torino (TO), C.F. XXXXXXXXXXXX, ha acquistato dai Sig.ri AAAAAAAAA AAAAA nata a Cesana Torinese (TO) il 14/08/1953, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA e YYYYYYYY YYYYYY nato a Cesana Torinese (TO) il 13/11/1956, C.F. YYYYYYYYYYYYYYYYYY, ciascuno per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà, il diritto di superficie utile per la realizzazione di parte delle future autorimesse del complesso immobiliare, e precisamente il diritto sulla vicina particella distinta come Foglio 14 numero 110 sub. 5; dall'altro, dell'incidenza che tale diritto di sottocostruzione ha sulla valutazione degli immobili in oggetto, i quali acquistano un determinato valore – di trasformazione o di attesa – anche in virtù della possibilità di realizzare una certa quantità di box auto; precisando che la sottocostruzione dei box interesserà, anche per quanto attiene l'immobile in questione, una profondità, variabile secondo le diverse esigenze tecniche e secondo i parametri urbanistici da rispettare, corrispondente ad un massimo di due piani, nel sottosuolo dell'area distinta al Catasto Terreni come Foglio 14 particelle ex 110 ed ex 109 (ora unica particella 110), per una parte su terreno da acquisire in proprietà dalla società col presente atto, e per una parte su terreno che rimarrà di proprietà dei fratelli YYYYYYYY e che formerà, appunto oggetto di concessione di superficie (quest'ultimo individuato al Catasto Fabbricati come Foglio 14 particella 110 sub. 5).

I signori YYYYYYYY YYYYYY e AAAAAAAAA AAAAA contestualmente, in modo congiunto e quali comproprietari per quota di ½ (un mezzo) ciascuno, costituiscono a favore della società "X XXXXXXXX X.X.X", che come sopra rappresentata accetta ed acquista, il diritto di superficie sul fondo di loro proprietà sito in Comune di Cesana Torinese, consistente in porzione di terreno adibito a corte esclusiva di fabbricato ad uso

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

magazzino, e precisamente il diritto di costruire e mantenere nel sottosuolo di tale fondo locali ad uso autorimessa, box, magazzino e deposito; detta costituzione ha come oggetto parte del terreno individuato al Catasto Terreni del detto Comune, anche in seguito a Tipo Mappale n. 56100 del 7/11/2001, portante la riunificazione delle due particelle 109 et 110, come Foglio 14 (quattordici) particella 110 – ente urbano di are

6.84 (are sei e centiare ottantaquattro), e precisamente il terreno sul quale insiste e del quale forma pertinenza (area coperta ed area scoperta) il fabbricato ad uso magazzino censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

Foglio 14 (quattordici) particella 110 (centodieci) sub. 5 (cinque) Via Roma n. 20 piani S1-1 cat. C/2 cl. 1 metri quadrati 53 (cinquantatré) Rendita Catastale Euro 82,12;

alle coerenze: unità immobiliare sub. 4 di cui sopra, proprietà e proprietà, salvo altri; il diritto è costituito per la costruzione di autorimesse nel sottosuolo, che diverranno di proprietà del superficiario, secondo i criteri tecnici opportuni e secondo i progetti che verranno approvati dal Comune, con realizzazione in particolare di copertura a verde con strato di terra dello spessore di centimetri 50,00, di soletta con portata 1000 Kg./mq. e con obbligo accessorio della società di ripristinare la recinzione, compreso il cancello al piano terreno; rinviandosi a quanto già indicato in premessa per le dimensioni; non è stabilita per il diritto medesimo alcuna durata.

- E in parte con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Antonino Portera del 04/06/2008 rep. n. 19844/2296, Registrato a Savigliano il 6/06/2008 al n. 900 serie 1T e Trascritto a Susa il 10/06/2008 ai n.ri 5190/3678, i AAAAAAAA AAAAA e YYYYYYYY YYYYYY, sopra descritti, ciascuno per la quota di 1/2 per il diritto di proprietà, cedono e trasferiscono alla società X XXXXXXXX X.X.X, la proprietà – superficiaria – della porzione di fabbricato ad uso autorimesse in corso di costruzione

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

nel sottosuolo del terreno e separatamente da questo – che rimarrà pertanto di proprietà dei fratelli YYYYYYYYY medesimi, ai sensi dell'art. 952 secondo comma C.C. – individuato al Catasto Terreni del Comune di Cesana Torinese (TO), in forza di Tipo di frazionamento e Tipo Mappale n. 188665 del 2/04/2008 e n. 248519 del 30/04/2008, come segue:

Foglio 14 (quattordici) particella 355 (trecentocinquantacinque) ente urbano di are 0.61 (are zero e centiare sessantuno);

precisando, ai fini catastali, che, in forza del secondo dei citati frazionamenti, l'area oggetto del diritto di superficie è individuata con l'indicato numero di particella, mentre la porzione di sottosuolo, con entrostante la detta parte di autorimesse, oggetto del presente contratto, è individuata come:

Foglio 14 (quattordici) particella 356 (trecentocinquantasei) ente urbano di are 0.00 (are zero e centiare zero);

mentre la parte di autorimesse realizzata non è stata denunciata né censita (autonomamente) al Catasto Fabbricati in quanto trattasi di fabbricato in corso di costruzione, attualmente consistente in semplici strutture portanti di cemento armato allo stato grezzo, prive di muri divisorii, di finiture e di impianti e non idonee all'utilizzo;

alle coerenze: residua proprietà fratelli più lati e proprietà società acquirente nel sottosuolo.

In merito alle particelle catastali, si fa presente che gli appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesana Torinese (TO) al Fg. 14 N. 112 è stato soppresso ed è stato costituito il N. 356, in seguito anche questo è stato soppresso).

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Ai sig.ri YYYYYYYYY YYYYYY e AAAAAAAAA AAAAA gli immobili pervennero in parte in forza di successione in morte del padre signor BBBBBBBBB BBBBBBBBB nato a Cesana Torinese (TO), il 10/08/1915 e deceduto in Cesana Torinese (TO) il 3/06/1990, che lasciava a succedere per legge i due figli sopra indicati avendo il coniuge signora CCCCCC CCCC (nata il 29/10/1921) rinunciato all'eredità - dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Susa il 30 novembre 1990 al numero 36 volume 768 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 29/10/1991 ai n. R.G. 6605 e R.P. 5031.

E in parte con atto tra vivi anteriore al ventennio (atto notaio Venazio Ferraris del 23/09/1978) più avanti indicato.

Si precisa che, per risalire (probabilmente) al primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio, lo scrivente CTU, ha effettuato l'accesso all'Archivio Storico della Conservatoria di Susa, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e dalle informazioni reperite (con le possibili imprecisioni perché negli atti vecchi (risaliti fino al 1893) non erano indicati i dati e gli identificativi catastali e le coerenze indicate possono essere diverse per le modifiche intervenute negli anni) si può riferire che:

Al Sig. BBBBBBBBB BBBBBBBBB pervennero gli appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesana Torinese alla Partita n. 1530 Fg. 14 N. 110, 109 e 112/b, oltre ad altri terreni siti nel Comune di Cesana Torinese e siti nel Comune di Claviere dal Sig. DDDDDDDD DDDDDD, per atto di causa di morte, trascritto presso la Conservatoria del Nuovo Catasto dei Terreni Provincia di Torino

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Ufficio di Ulzio il 15/04/1958 ai n. R.G. 2310 e R.P. 2194, a seguito della denuncia presentata il 23/07/1958 e registrata al n. 86 Vol. 205.

Al Sig. DDDDDDDDD DDDDDDD gli appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Cesana Torinese al Fg. 14 N. 109 e 112, gli pervennero oltre ad altri terreni dal Sig. EEEEEEEEE EEEEEEEEE EE EEEEEEE, per atto di causa di morte del 16/11/1925 ai n. R.G. 3185 e R.P. 3073, nota di trascrizione del certificato di Testamento dall'Ufficio di Susa in data 28/10/1925.

- L'unità immobiliare B9 con destinazione ad abitazione, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 104 Sub. 19 (derivante dalla soppressione delle unità censite al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 104 Sub. 6, 7 e 8, mediante Pratica Docfa del 12/08/2010 e in precedenza mediante soppressione dei Sub 2 e 4 e creazione dei sub. n. 6, 7 e 8 – oltre al 5 e al 9 - in seguito alla Denuncia per Frazionamento e Fusione n. 3632 del 21/04/2005 – protocollo TO0172182) è pervenuta alla società X XXXXXXXX X.X.X, con sede in Torino (TO), C.F. XXXXXXXXXXXXX, dai Sig.ri EEEEEEEEE EEEEEEEEE nato a Villa San Secondo (AT) il 25/01/1944, C.F. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE per la quota di 4/18 della piena proprietà, GGGGGGGGG GGGGGGG nato a Villa San Secondo (AT) il 16/10/1952, C.F. GGGGGGGGGGGG per la quota di 4/18 della piena proprietà, HHHHHHHHH HHHHHHHH nata a Villa San Secondo (AT) il 16/03/1949, C.F. HHHHHHHHHHHHHHHHH per la quota di 4/18 della piena proprietà, IIII IIII nata ad Almese (TO) il 15/09/1942, C.F. IIIIIIIIIIIII per la quota di 3/18 della piena proprietà, JJJJJ JJJJJ JJJJJJJJ nata a Bussoleno (TO) il 30/03/1936, C.F. JJJJJJJJJJJJJ, per la quota di 1/18 della piena proprietà, KKKKK KKKKKKKK nata a Torino (TO) il 05/07/1967, C.F. KKKKKKKKKKKKKKKK, per la quota di 1/18

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

della piena proprietà e LLLLL LLLLLLLL nata a Torino (TO) il 26/04/1970, C.F. LLLLLLLLLLLLLLLL, per la quota di 1/18 della piena proprietà, per atto di compravendita a rogito Notaio Portera Antonino del 05/05/2005 rep. n. 17597/1582, registrato a Bra il 25/05/2005 al n.ro 685 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, il 27/05/2005 ai n.ri 5331/3950 e 5332/3951. Le unità immobiliari sono pervenute ai Sig.ri FFFFFFFF FFFFFFFF, GGGGGGGGG GGGGGGG, HHHHHHHHH HHHHHHHH dalla Sig.ra MMMMMMMMM MMMMMMMM, nata a Villa San Secondo (AT) il 29/09/1913, C.F. MMMMMMMMMMMMMMMM, deceduta in Susa il 29 aprile 1997, successione regolata da testamento pubblico del 9/07/1994 attivato con Verbale rogito Notaio Giuseppe Sbarro di Settimo Torinese in data 27 giugno 1997, numero 74.520/15.724 di Repertorio, registrato a Torino il 9 luglio 1997 al n. 18717 e trascritto a Susa il 31 luglio 1997 ai numeri 4133/3106, preceduto da altro Testamento Pubblico in data 20 aprile 1990 attivato con Verbale rogito Notaio Francesco Ferraris in data 17 settembre 1997, numero 18.711/7.001 di Repertorio, trascritto a Susa il 23 settembre 1997 ai numeri 4828/3633 – Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Susa in data 16 ottobre 1997 ed ivi classificata al n. 51 vol. 808 e Dichiarazione di Successione integrativa e rettificativa presentata all'Agenzia delle Entrate di Susa in data 8 marzo 2005 ed ivi classificata al n. 4 vol. 489, (relativo alle unità Fg. 14 N. 104 Sub. 4, 2 e 1, per successione presentata all'Ufficio del Registro del 15/03/2005 rep. n. 10/849, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, il 01/04/2005 ai n. R.G. 3172 e R.P. 2373, e alla successione atto per causa di morte, sempre della Sig.ra MMMMMMMMM MMMMMMMM, nata a Villa San

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Secondo (AT) il 29/09/1913, C.F. MMMMMMMMMMMMMMMM per la quota di 1/3 (relativo alle unità Fg. 14 N. 104 Sub. 2 e 4) ai Sig.ri FFFFFFFF FFFFFFFF, HHHHHHHHHH HHHHHHHH e GGGGGGGGG GGGGGGGG, Ufficio del Registro del 08/03/2005 rep. n. 4/849, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, il 01/04/2005 ai n. R.G. 3166 e R.P. 2367, per testamento pubblico del 09/07/1994 Rep. 88 e Reg.To a Torino il 27/06/1997 al n. 18717.

- alla signora IIII IIII in forza di successione in morte del padre signor NNNNN NNNNNNNN, nato a Sant'Antonino di Susa il 25 settembre 1909 e deceduto in Leini l'11 gennaio 1998, il quale lasciava a succedergli per legge l'unica figlia IIII IIII, avendo il coniuge OOOOOO OOOOOOO, nata ad Avigliana il 28 giugno 1916, rinunciato all'eredità con atto rogito Notaio Aldo Annese di Susa in data 14 maggio 2003, numero 75.555/35.943 di Repertorio, registrato a Susa il 15 maggio 2003 al n. 254/S1 – Dichiarazione di Successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Ciriè in data 14 maggio 2003 ed ivi classificata al n. 39 vol. 1130;

- alle signore JJJJJ JJJJJ JJJJJJJJ, KKKKK KKKKKKKK e LLLLL LLLLLLLLL, in forza successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre signor PPPP PPPP, nato ad Almese il 24 marzo 1934 e deceduto in Veruno, con ultima residenza in Sant'Antonino di Susa il 2 febbraio 1995 – Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Susa in data 2 agosto 1995 ed ivi classificata al n. 47 vol. 796.

Alla Sig.ra MMMMMMMMM MMMMMMMMM, a NNNNN NNNNNNNN, a PPPP PPPP sopra generalizzati l'immobile in oggetto pervenne dal Sig. QQQQQ QQQQQQQ, nato a Sant'Antonino di Susa (TO) il 01/05/1902, C.F.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

QQQQQQQQQQQQQQQQ per atto di causa di morte, Ufficio del registro del 30/01/1984 rep. n. 1/737, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 16/11/1984 ai n. R.G. 5663 e R.P. 4744 con testamento pubblico attivato con atto Notaio Ferraris il 3/3/1984 Reg a Susa il 19/3/194 al n. 459.

ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

In merito alle unità adibite a magazzino A.1 e A.2, i fabbricati rurali (censiti al C.F. al Fg. 14 N. 106 e 107, soppressi e attualmente costituito il Fg. 14 N. 281) sono pervenuti ai Sig.ri YYYYYYYYY YYYYYY e AAAAAAAAA AAAAA dai Sig.ri SSSSSS SSSSSSSSS SS SSSSS, nata a Aignan (Gers – 32 France) il 18/01/1920 e da TTTTTT TTTT TTTTTT, nato a Villers Saint Sepulcre (60 – France) il 26/07/1932, per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita a rogito Dottor Venanzio Ferraris Notaio in Bussoleno, del 23/09/1978, registrato a Susa il 12/10/1978 al n. 2087 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, il 20/10/1978 ai n. R.G. 4932 e R.P. 4213.

Al Sig. EEEEEEEEE EEEEEEEEE EE EEEEE, pervenne un appezzamento di terreno situato sul territorio di Cesana Torinese, posto fra le coerenze:

. e . , Suo od aventi causa, . od aventi causa,
causa, . od aventi causa, . od aventi causa
levante, ... a nord, e . fratelli od aventi causa a ponente, dal
Sig. UUUUUUUU UUUUUUUU UU UUUUUU, per atto di compravendita a rogito
Avv. Alberto Bermoni notaio a Susa in data 30/06/1899, registrato li 11/07/1899 Vol.
89 n. 6 pag. 149, trascritto il 04/08/1899 ai n. R.G. 1044 e R.P. 730.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

In merito alle unità da B.1 a B.8, al Sig. EEEEEEEE EEEEEEEE EE EEEEE, pervenne un appezzamento di terreno situato nel Comune di Cesana Torinese, posto fra le coerenze: a levante . od aventi causa, . od aventi causa, a nord la strada a ponente . od aventi causa e od aventi causa, dalla Sig.ra VVVVVVV VVVVVV VV VVVVVVVV, per atto di compravendita a rogito Avv. Alberto Bermoni notaio alla residenza di Cesana Torinese, in data 03/05/1893, registrato a Susa il 10/05/1893 al n. 223, vol. 32, fu 190, trascritto il 23/06/1893 ai n. R.G. 712 e R.P. 493.

Al Sig. EEEEEEEE EEEEEEEE EE EEEEE, pervenne un appezzamento di terreno situato nel Comune di Cesana Torinese, posto fra le coerenze: a levante Blanchet Luigi od aventi causa, a sud la strada, a ponente i fratelli . e . od aventi causa, a nord . od aventi causa, dal Sig. WWWWWW WW WWWWWW, per atto di compravendita a rogito Avv. Alberto Bermoni notaio alla residenza di Cesana Torinese, in data 01/05/1893, registrato a Susa il 06/05/1893 al n. 219, vol. 32, fu 148, trascritto il 23/06/1893 ai n. R.G. 713 e R.P. 494.

In merito all'unità B.9, al Sig. QQQQQ QQQQQQ e alla Sig.ra MMMMMMMM MMMMMMMM, pervennero porzioni di fabbricati, censiti al C.F. del Comune di Cesana Torinese alla Partita 1556 Fg. 14 N. 103/1, 103/2, 104/1 e 105/1, il tutto in un unico corpo, dai Sig.ri ABABABA ABABABABAB AB ABABABAB e ACACACA ACACACAC AC ACACACAC, per atto di compravendita a rogito Ferraris Dott. Venanzio, Notaio in Bussoleno, in data 24/08/1948 e trascritto il 26/08/1948 ai n. R.G. 2330 e R.P. 2288.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Al Sig. QQQQQ QQQQQQ QQ QQQQ e alla Sig.ra MMMMMMMMMM
MMMMMMMMMM, pervennero in Cesana Torinese Via Roma n. 22, fabbricato civile
con accessorio rustico composto di 13 camere e stalla Fg. 14 n. 101, 102 alla partita 248
e Fg. 14 N. 104/2 alla partita 342 fabbricato e 576 terreni, il tutto posto alle coerenze: a
est , a ovest Via Queiras ora Alfredo Chareun e , a nord
eredi ora , a sud Via Roma, dal Sig. ZZZZZ ZZZZZZ
ZZ ZZZZZ, per atto di compravendita a rogito Ferraris Dott. Venanzio, Notaio in
Bussoleno, registrato a Susa il 27/09/1948 al n. 325 e trascritto il 01/10/1948 ai n. R.G.
2738 e R.P. 2692.

=== 00 ===

3. Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

L'oggetto della presente relazione sono alcune unità facenti parte del complesso
immobiliare sito in Cesana Torinese (TO), composto da più immobili oggetto di recente
ristrutturazione e per alcune unità box magazzini non ancora completata.

Il complesso è posto all'interno di un isolato compreso tra Via Roma, Vicolo Armand,
Via Armand, altra proprietà.

Il complesso è composto da abitazioni ai piani terreno, primo, secondo e sottotetto e da
due piani sotterranei con cantine, box autorimesse e magazzini.

Nello specifico, oggetto della presente relazione sono le seguenti unità immobiliari:

A.1) il magazzino al primo piano sotterraneo, composto da un vano, collocato
all'interno del complesso edilizio in Cesana Torinese (TO), con accesso da Via Roma n.
26, descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici, risulta avere una struttura in
muratura portante e, in seguito a recenti lavori risultano esserci alcuni pilastri in

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

cemento armato realizzati per rafforzare la struttura del fabbricato oggetto di ristrutturazione.

L'accesso al magazzino avviene attraverso la scala comune del fabbricato di Via Roma 26, il fabbricato è servito da ascensore. Attualmente vi è un altro accesso con una porta REI che dà verso una unità immobiliare con destinazione box autorimessa oggetto di relazione e riportata al punto B.6.

Il magazzino, oggetto della presente relazione, è composto da un unico vano posto al primo piano sotterraneo, della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali + 1/2 muri in comune) di circa mq. 57. L'ingresso al magazzino avviene attualmente sia dal box autorimessa mediante porta REI sia dal pianerottolo del fabbricato mediante un portoncino di sicurezza. La pavimentazione interna del locale è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate al rustico e presenta un soffitto con archi a volta.

L'unità è in discrete/scarse condizioni manutentive, vi è la presenza in vari punti di scrostamento dell'intonaco, dalle informazioni reperite, l'unità sopra descritta risulta essere occupata da alcuni beni di proprietà dell'esecutata e libera da contratti locatizi, l'impianto di illuminazione è in parte sottotraccia ed in parte esterno, vi è la presenza di alcune tubature per cui vi è il diritto di servitù.

A.2) Il magazzino al primo piano sotterraneo, composto da un vano, collocato all'interno di un complesso edilizio in Cesana Torinese (TO), descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici, attualmente con accesso solamente dal negozio soprastante in Via Roma n. 28, il fabbricato ha la struttura portante in parte in muratura e in parte in cemento armato, pareti di tamponamento in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in pietra.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Si fa presente che l'unità in origine aveva accesso dal corridoio comune, attualmente non possibile perché sulla parete comune vi sono i contatori della luce delle varie unità immobiliari e il livello del piano risulta sfalsato rispetto al piano del pianerottolo.

L'accesso al magazzino avviene da scala interna, collegata direttamente con il negozio situato al piano terreno di proprietà di terzi, posto su Via Roma (unico accesso). La scala interna è in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.

Il magazzino, oggetto della presente relazione, è composto da un vano e un servizio igienico posto al piano sotterraneo, della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali + 1/2 muri in comune) di circa mq. 50. La pavimentazione interna dei locali è in piastrelle ceramiche, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno ha pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle ceramiche

Il bagno è dotato di lavabo e vaso wc con sanitrix, quest'ultimi, dalle informazioni reperite risultano essere più bassi rispetto alla fognatura, e dotati di pompe per far defluire le acque reflue.

Gli impianti sono collegati con la proprietà soprastante.

L'unità è in buone condizioni manutentive e dalle informazioni reperite risulta essere libera e non oggetto di contratti di locazione, risulta però solo accessibile dalla proprietà soprastante, il negozio situato al piano superiore risulta esser locato a terzi.

B.1) Il box autorimessa, collocato all'interno del complesso residenziale situato in Cesana Torinese (TO), con accesso da Via G.B. Armand, descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici, il fabbricato ha la struttura portante in muratura e in calcestruzzo armato, pareti di tamponamento in pietre esternamente in parte a vista e in parte intonacate al rustico, la parte che affaccia sul cortile risulta avere pareti

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

esternamente in parte rivestite in legno, in parte in pietra a vista e in parte intonacate al rustico. Il fabbricato è dotato dell'impianto d'ascensore.

Il box autorimessa, oggetto della presente relazione, è composto da un unico vano posto al 2° piano sotterraneo, della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali + 1/2 muri in comune) di circa mq. 24. L'ingresso pedonale al box autorimessa avviene dalla scala comune del fabbricato mediante una porta REI. Il box autorimessa è accessibile mediante una piattaforma monta-auto posizionata nel cortile sul prosieguo di Via G.B. Armand. Il Monta-auto presenta dimensioni strettamente funzionali all'utilizzo con vetture di medie dimensioni (no furgoni, no auto molto alte), penalizzante in caso di auto alte e con portasci/portapacchi. La piattaforma è dotata di portone basculante in lamiera e di serranda in legno. La pavimentazione interna del vano è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate in parte in cemento armato e in parte con blocchi di cemento, l'impianto elettrico con tubature esternamente in P.V.C..

L'accesso all'unità box avviene tramite serranda basculante in ferro.

L'unità è in buone condizioni manutentive, dalle informazioni reperite e dal sopralluogo effettuato, l'unità sopra descritta risulta essere occupata da alcune masserizie dell'esecutata e libera da contratti di locazione. Le condizioni generali e manutentive dello stabile in cui insiste l'unità sono buone.

Si precisa che, detta unità è nel sottosuolo della Particella N. 110 in diritto di superficie.

B.2) Il box autorimessa, collocato all'interno del complesso residenziale situato in Cesana Torinese (TO), con accesso da Via G.B. Armand, descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici, il fabbricato ha la struttura portante in muratura e in calcestruzzo armato, pareti di tamponamento in pietre esternamente in parte a vista e in

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

parte intonacate al rustico, la parte che affaccia sul cortile risulta avere pareti esternamente in parte rivestite in legno, in parte in pietra a vista e in parte intonacate al rustico. Il fabbricato è dotato dell'impianto d'ascensore.

Il box autorimessa, oggetto della presente relazione, è composto da un unico vano posto al 2° piano sotterraneo, della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali + 1/2 muri in comune) di circa mq. 26. L'ingresso pedonale al box autorimessa avviene da scala comune del fabbricato mediante una porta REI. Il box autorimessa è accessibile mediante una piattaforma monta-auto posizionata nel cortile sul prosieguo di Via G.B. Armand. Il Monta-auto presenta dimensioni strettamente funzionali all'utilizzo con vetture di medie dimensioni (no furgoni, no auto alte), penalizzante in caso di auto alte e con portasci/portapacchi. La piattaforma è dotata di portone basculante in lamiera e di serranda in legno. La pavimentazione interna del vano è in battuto di cemento, le pareti sono realizzate in parte in cemento armato e in parte con blocchi di cemento, l'impianto elettrico con tubature esternamente in P.V.C..

L'accesso all'unità box avviene tramite serranda basculante in ferro.

L'unità è in buone condizioni manutentive, dalle informazioni reperite e dal sopralluogo effettuato, l'unità sopra descritta risulta essere occupata da masserizie dell'esecutata e libera da contratti di locazione. Le condizioni generali e manutentive dello stabile in cui insiste l'unità sono buone.

Si precisa che, detta unità è nel sottosuolo della Particella N. 110 in diritto di superficie.

B.3,4,5,6,7 e B8) I box autorimessa sono collocati all'interno del complesso residenziale situato in Cesana Torinese (TO), con accesso dal cortile di Via G.B.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Armand, descritti anche negli allegati planimetrici e fotografici, il fabbricato risulta avere una struttura portante in calcestruzzo armato e in parte in muratura, pareti di tamponamento in blocchi di cemento e in calcestruzzo, al rustico con la zoccolatura rivestita in lastre di pietra, il tutto sottostante al cortile-terreno (in diritto di superficie al sottosuolo) facente parte del fabbricato residenziale soprastante.

I box autorimessa, oggetto della presente relazione, dovrebbero essere composti da un unico vano posto al 1° piano sotterraneo, della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali + 1/2 muri in comune) di circa mq. (B.3) 22, (B.4) 28, (B.5) 14, (B.6) 31, (B.7) 20 e (B.8) 22, per una superficie commerciale complessiva di circa mq. 137. L'ingresso ai box autorimessa avviene dal cortile-area di manovra posta sul retro del fabbricato residenziale che da su Via A. Armand. La pavimentazione interna è in battuto di cemento, le pareti sono in calcestruzzo o in blocchi di cemento.

Le unità sono in discrete/buone condizioni manutentive, dal sopralluogo effettuato le unità risultano ancora da ultimare poiché mancano le pareti divisorie e i portoni di accesso e da ultimare gli impianti. Per il B.3 e B.4 vi sono solo alcune pareti divisorie e le saracinesche sono in lamiera. Nel B.3 il portone di accesso è posizionato in modo diverso rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale e dalla documentazione depositata in Comune.

B.9) L'alloggio situato in Cesana Torinese (TO), Via A. Armand n. 2 (al Catasto è indicata Via G.B. Armand n. 2), descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici, fa parte del fabbricato a tre piani fuori terra, recentemente ristrutturato, con struttura portante in muratura e cemento armato, pareti di tamponamento in pietra e in muratura esternamente in parte intonacate, in parte con pietra a vista, la parte che

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

affaccia sul cortile risulta avere pareti esternamente in parte rivestite in legno, in parte in pietra a vista e in parte intonacate al rustico.

L'accesso al fabbricato avviene da Via A. Armand attraverso un portoncino in legno e vetri stampati. Il pianerottolo di ingresso presenta una pavimentazione in pietra, i gradini della scala sono rivestiti in lastre di pietra, le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, i pianerottoli hanno il pavimento in piastrelle ceramiche e le pareti intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è dotato dell'impianto d'ascensore.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è composta da un alloggio posto al 1° piano (2.F.T) composto da un ingresso, un soggiorno-cucina, due camere, un servizio igienico e due balconi, un piano soppalcato posto al secondo piano (non ancora presente la scala di collegamento interna) e una cantina posta al secondo piano interrato, della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali + 1/2 muri in comune + 1/2 dei balconi + 15% del piano soppalcato + 1/4 della cantina) di circa mq. 65.

L'ingresso all'alloggio avviene mediante un portoncino blindato. La pavimentazione interna del soggiorno-cucina, delle camere e del soppalco è in palchetto, l'ingresso, il bagno e una piccola parte della camera con il balcone che affaccia su Via A. Armand sono in piastrelle ceramiche), le pareti sono intonacate e tinteggiate, una camera ha una parete in pietra a vista, il bagno ha le pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle ceramiche e il soggiorno-cucina presenta in una parete, predisposta con gli attacchi per la cucina, una striscia rivestita in piastrelle ceramiche.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso wc, bidet, box doccia e di impianto per l'areazione forzata.

Il balcone che affaccia su Via A. Armand ha il pavimento in pietra con ringhiera in

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

ferro, il balcone che affaccia su lato cortile ha una pavimentazione in legno e ringhiera in legno.

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e vetri doppi.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con il contabilizzatore, i radiatori sono in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Completa l'unità un locale pertinenziale cantina posto al secondo piano sotterraneo.

L'unità è in buone condizioni manutentive, risulta essere libera, non utilizzata e occupata da persone e cose. Le condizioni generali e manutentive dello stabile in cui insiste l'unità sono buone, a parte il parquet del soggiorno/cucina che risulta danneggiato a causa di perdita di acqua.

A fronte delle visure espletate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, risulta la trascrizione dell'atto di costituzione di diritti reali del 15/11/2005 al Num. di Rep. 18324/1674 a rogito Notaio Portera Antonino, trascritta il 07/12/2005 R.G. 13107 e R.P. 9704 per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, a favore della Società "X XXXXXXXX X.X.X", relativo al diritto di superficie sul fondo di proprietà di AAAAAAAA AAAAA, nata il 14/08/1953 e di YYYYYYYY YYYYYY, nato il 13/11/1956 sito in Comune di Cesana Torinese, consistente in porzione di terreno adibito a corte esclusiva di fabbricato ad uso magazzino, e precisamente il diritto di costruire e mantenere nel sottosuolo di tale fondo i locali ad uso autorimessa, a box, magazzino e deposito; detta costituzione ha ad oggetto parte del terreno individuato al Catasto Terreni del detto Comune come Foglio 14 Particella 110 – Ente Urbano di are 6.84, e precisamente il terreno sul quale insiste e del quale forma pertinenza (area coperta ed area scoperta) il fabbricato ad uso magazzino; il diritto è costituito per la costruzione per una profondità

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

variabile corrispondente ad un massimo di due piani secondo i criteri tecnici opportuni e secondo i progetti che verranno approvati dal Comune, con realizzazione in particolare di copertura a verde con strato di terra dello spessore di centimetri 50,00, di soletta con portata 1000 Kg./Mq. e con obbligo accessorio della Società di ripristinare la recinzione, compreso il cancello al piano terreno; non è stabilita per il diritto medesimo alcuna durata.

Oltre a quanto sopra indicato vi è anche la trascrizione della scrittura privata autenticata del 13/12/2005 Num. di Rep. 18397 a rogito Notaio Portera Antonino, trascritta il 12/01/2006 ai n.ri R.G. 329 e R.P. 248 per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, veniva concesso alla Società X XXXXXXXX X.X.X, il diritto a titolo di servitù, di appoggiare pilastri di sostegno e strutture in genere utili per la ristrutturazione nel locale controindicato di proprietà ADADA ADADADAD e YYYYYYYYY YYYYYY, a minor danno del fondo servente e comunque secondo le esigenze tecniche della ristrutturazione stessa; e così veniva concesso il diritto di far passare condutture e tubazioni per fognature, acqua, gas, cavi elettrici, video citofoni e apparecchi televisivi; restando inteso che rimarrà stabilito come servitù reciproca fra le parti proprietarie delle diverse porzioni dell'edificio stesso, al fine di dotare le unità immobiliari esistenti e future di tutti gli impianti necessari ed opportuni, elettrico, idrico, fognario, televisivo, telefonico e simili; veniva altresì concesso a favore della X XXXXXXXX X.X.X, ed a carico della residua parte dell'edificio di proprietà di ADADA ADADADAD e YYYYYYYYY YYYYYY, il diritto di creare nel locale di proprietà di questi ultimi, un vano scala, con relativo diritto di passaggio dei condomini, attuali e futuri, nonché il diritto di collocare e mantenere le strutture necessarie per l'ascensore a servizio dell'intero condominio, secondo le migliori convenienze di natura tecnica ed in

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

conformità a progetti e permessi edilizi; avranno facoltà i proprietari del fondo servente di creare porte e varchi eventualmente necessari per accedere a detti vani scala ed ascensore, conseguentemente partecipando, in tal caso, alle spese condominiali; veniva concesso ancora alla proprietà della società, nell'eventualità che quest'ultima realizzi nel terreno confinante (mappali 281 e 110 del Foglio 14), a confine col detto edificio, in deroga alle norme su distanze, luci e vedute, corpo di autorimesse, il diritto di costruire le attuali finestre del locale al piano sotterraneo predetto (proprietà YYYYYYYY-ADADA), restando permesso ai proprietari di tale locale di costruire elementi di prese di luce ed aria verso il piano terrazzo, di proprietà della società "X XXXXXXXX X.X.X", posto a copertura delle autorimesse, di proprietà della medesima società, e di accedere a quest'ultimo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti allestiti per tale necessità; precisando che, ad eccezione delle opere urgenti, i lavori di manutenzione saranno concordati tra le parti in tempi ragionevoli e con preavviso di quindici giorni, al fine di recare minor disturbo possibile alla proprietà del piano terreno, la quale avrà l'obbligo di non chiudere od ostacolare in alcun modo il passaggio di aria e luce verso il piano interrato tramite i detti manufatti. Le parti contraenti convenivano, quale pattuizione accessoria, che le canne fumarie di esalazione, a ristrutturazione ultimata, sarebbero state contenute in appositi vani nelle murature dell'edificio, che saranno di proprietà esclusiva e non potranno essere modificati; in particolare, la proprietà predetta al piano sotterraneo (ADADA-YYYYYYYY) potrà costruire nuove canne fumarie per le sue esigenze, entro le murature perimetrali o del vano scala, avendo cura di ripristinare le stesse allo stato originario a propria cura e spese; dette nuove canne fumarie dovranno essere prolungate il più possibile verso il colmo del tetto e terminare con idoneo camino posto ad altezza tale da non arrecare

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

disturbo all'utilizzo dei terrazzi posti sul tetto.

La zona ove sono ubicate le unità in oggetto è centrale, sono poste tra Via Roma e Via G.B. Armand, la Strada Statale 24 del Monginevro, Viale Senatore Bouvier, la Strada Provinciale 23 del Colle di Sestriere, comode per raggiungere Sestriere, la Strada Statale 24 del Monginevro e per raggiungere il colle del Monginevro. Nella zona vi è una discreta dotazione di servizi pubblici. La zona è dotata di servizi urbani di comunicazioni servizi di urbanizzazione primaria secondaria.

=== 00 ===

4. Indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. Att. c.p.c, indicando se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

A seguito del sopralluogo eseguito in data 23 settembre 2024, risultava che:

- l'unità A.1 sia occupata da alcuni beni di proprietà dell'esecutata e libera da contratti locatizi;
- l'unità A.2 risulta essere libera e non oggetto di contratti di locazione, risulta però solo accessibile dalla proprietà di terzi soprastante che attualmente risulta esser locato;
- l'unità B.1 risulta essere occupata da masserizie dell'esecutata e libera da contratti di locazione;
- l'unità B.2 risulta essere occupata da masserizie dell'esecutata e libera da contratti di locazione;
- le unità da B. 3 a B.8, risultano essere occupate da masserizie dell'esecutata e libere da contratti di locazione;

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

- l'unità B.9 risulta essere libera, non utilizzata e non occupata da persone e cose.

Dalle informazioni richieste e ricevute dall'Agenzia delle Entrate di Torino 1, si denota che non risultano registrati contratti di locazione o di comodato. Pertanto ai fini valutativi dette unità verranno considerate non locate e libere da contratti locatizi e occupati come sopra indicato.

=== 00 ===

5. Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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 della cancellazione;*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A fronte delle visure espletate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa con aggiornamento al 02/10/2024 sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Cesana Torinese (TO), Via Roma n. 28 e Via G.B. Armand s.n.c. e n. 2, censite al **Fg. 14 Particella 281 Sub. 9, Fg. 14 Particella 281 Sub. 10, Fg. 14 Particella 281 Sub. 28 e Particella 110 Sub. 25 graffati, Fg. 14 Particella 356 Sub. 3 e Particella 110 Sub. 31 graffati, Fg. 14 Particella 110 Sub. 32, Fg. 14 Particella 110 Sub. 33, Fg. 14 Particella 110 Sub. 34, Fg. 14 Particella 110 Sub. 36 e Particella 281 Sub. 30 graffati, Fg. 14 Particella 110 Sub. 35 e Particella 281 Sub. 31 graffati, Fg. 14 Particella 281 Sub. 32 e**

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Particella 104 Sub. 15 graffati e Fg. 14 Particella 104 Sub. 19, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 22/12/2020 ai nn. R.G. 8541 e R.P. 1055** di Ipoteca giudiziale, derivante da sentenza di condanna, Tribunale di Torino del 03/01/2020 Numero di rep. 13, a favore del Sig. ADADA ADADADAD, nato a Torino (TO) il 19/09/1961, C.F. ADADADADADADADAD, contro la società X XXXXXXXX X.X.X, con sede in Torino (TO), C.F. XXXXXXXXXXXXX, per capitale €. 74.410,62, spese €. 15.589,38 per totali €. 90.000,00. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto siti in Cesana Torinese (TO), Fg. 14 Particella 281 Sub. 9, Fg. 14 Particella 281 Sub. 10, Fg. 14 Particella 110 Sub. 32, Fg. 14 Particella 110 Sub. 33, Fg. 14 Particella 110 Sub. 34, Fg. 14 Particella 110 Sub. 36 e Particella 281 Sub. 30 graffati, Fg. 14 Particella 110 Sub. 35 e Particella 281 Sub. 31 graffati, Fg. 14 Particella 281 Sub. 32 e Particella 104 Sub. 15 graffati e Fg. 14 Particella 104 Sub. 19. Da cancellare.

- **ISCRIZIONE dell' 08/05/2024 ai nn. R.G. 3762 e R.P. 358** di Ipoteca giudiziale, derivante da sentenza di condanna, Corte d'Appello di Torino del 23/07/2021 Numero di rep. 850/2021, a favore del Sig. ADADA ADADADAD, nato a Torino (TO) il 19/09/1961, C.F. ADADADADADADADAD, contro la società X XXXXXXXX X.X.X, con sede in Torino (TO), C.F. XXXXXXXXXXXXX, per capitale €. 248.144,00, spese €. 101.856,00 per totali €. 350.000,00. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto siti in Cesana Torinese (TO), Fg. 14 Particella 281 Sub. 9, Fg. 14 Particella 281 Sub. 10, Fg. 14 Particella 281 Sub. 28 e Particella 110 Sub. 25 graffati, Fg. 14 Particella 356

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Sub. 3 e Particella 110 Sub. 31 graffati, Fg. 14 Particella 110 Sub. 32, Fg. 14 Particella 110 Sub. 33, Fg. 14 Particella 110 Sub. 34, Fg. 14, Particella 110 Sub. 36 e Particella 281 Sub. 30 graffati, Fg. 14 Particella 110 Sub. 35 e Particella 281 Sub. 31 graffati, Fg. 14 Particella 281 Sub. 32 e Particella 104 Sub. 15 graffati e Fg. 14 Particella 104 Sub. 19. Da cancellare.

TRASCRIZIONE del 07/12/2005 ai nn. R.G. 13107 e R.P. 9704 per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito Notaio PORTERA Antonino del 15/11/2005 Numero di rep. 18324/1674, a favore della società X XXXXXXXX X.X.X, con sede in Torino (TO), C.F. XXXXXXXXXXXXX, contro la Sig.ra AAAAAAAAA AAAAA, nata a Cesana Torinese (TO) il 14/08/1953, C.F. FRRMRA53M54C564G e il Sig. YYYYYYYY YYYYYY, nato a Cesana Torinese (TO) il 13/11/1956, C.F. YYYYYYYYYYYYYYYY.

Con il quale relativo al diritto di superficie sul fondo di proprietà di AAAAAAAAA AAAAA, nata il 14/08/1953 e di YYYYYYYY YYYYYY, nato il 13/11/1956 sito in Comune di Cesana Torinese, consistente in porzione di terreno adibito a corte esclusiva di fabbricato ad uso magazzino, e precisamente il diritto di costruire e mantenere nel sottosuolo di tale fondo i locali ad uso autorimessa, a box, magazzino e deposito; detta costituzione ha ad oggetto parte del terreno individuato al Catasto Terreni del detto Comune come Foglio 14 Particella 110 – Ente Urbano di are 6.84, e precisamente il terreno sul quale insiste e del quale forma pertinenza (area coperta ed area scoperta) il fabbricato ad uso magazzino; il diritto è costituito per la costruzione per una profondità

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

variabile corrispondente ad un massimo di due piani secondo i criteri tecnici opportuni e secondo i progetti che verranno approvati dal Comune, con realizzazione in particolare di copertura a verde con strato di terra dello spessore di centimetri 50,00, di soletta con portata 1000 Kg./Mq. e con obbligo accessorio della Società di ripristinare la recinzione, compreso il cancello al piano terreno; non è stabilita per il diritto medesimo alcuna durata.

- **TRASCRIZIONE del 12/01/2006 ai nn. R.G. 329 e R.P. 248** per costituzione

di diritti reali a titolo oneroso, a rogito Notaio PORTERA Antonino del 13/12/2005 Numero di rep. 18397, a favore della società X XXXXXXXX X.X.X, con sede in Torino (TO), C.F. 09112840013, contro il Sig. YYYYYYYY YYYYYY, nato a Cesana Torinese (TO) il 13/11/1956, C.F. YYYYYYYYYYYYYYYY e il Sig. ADADA ADADADAD, nato a Torino (TO) il 19/09/1961, C.F. ADADADADADADADAD.

Veniva concesso alla Società X XXXXXXXX X.X.X, il diritto a titolo di servitù, di appoggiare pilastri di sostegno e strutture in genere utili per la ristrutturazione nel locale controindicato di proprietà ADADA ADADADAD e YYYYYYYY YYYYYY, a minor danno del fondo servente e comunque secondo le esigenze tecniche della ristrutturazione stessa; e così veniva concesso il diritto di far passare condutture e tubazioni per fognature, acqua, gas, cavi elettrici, video citofoni e apparecchi televisivi; restando inteso che rimarrà stabilito come servitù reciproca fra le parti proprietarie delle diverse porzioni dell'edificio stesso, al fine di dotare le unità immobiliari esistenti e future di tutti gli impianti necessari ed opportuni, elettrico, idrico, fognario, televisivo, telefonico e simili;

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

veniva altresì concesso a favore della X XXXXXXXX X.X.X, ed a carico della residua parte dell'edificio di proprietà di ADADA ADADADAD e YYYYYYYYY YYYYYY, il diritto di creare nel locale di proprietà di questi ultimi, un vano scala, con relativo diritto di passaggio dei condomini, attuali e futuri, nonché il diritto di collocare e mantenere le strutture necessarie per l'ascensore a servizio dell'intero condominio, secondo le migliori convenienze di natura tecnica ed in conformità a progetti e permessi edilizi; avranno facoltà i proprietari del fondo servente di creare porte e varchi eventualmente necessari per accedere a detti vani scala ed ascensore, conseguentemente partecipando, in tal caso, alle spese condominiali; veniva concesso ancora alla proprietà della società, nell'eventualità che quest'ultima realizzi nel terreno confinante (mappali 281 e 110 del Foglio 14), a confine col detto edificio, in deroga alle norme su distanze, luci e vedute, corpo di autorimesse, il diritto di costruire le attuali finestre del locale al piano sotterraneo predetto (proprietà YYYYYYYY-ADADA), restando permesso ai proprietari di tale locale di costruire elementi di prese di luce ed aria verso il piano terrazzo, di proprietà della società "X XXXXXXXX X.X.X", posto a copertura delle autorimesse, di proprietà della medesima società, e di accedere a quest'ultimo per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti allestiti per tale necessità; precisando che, ad eccezione delle opere urgenti, i lavori di manutenzione saranno concordati tra le parti in tempi ragionevoli e con preavviso di quindici giorni, al fine di recare minor disturbo possibile alla proprietà del piano terreno, la quale ultima avrà l'obbligo di non chiudere od ostacolare in alcun modo il passaggio di aria e luce verso il piano interrato tramite i detti manufatti. Le parti contraenti convenivano,

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

quale pattuizione accessoria, che le canne fumarie di esalazione, a ristrutturazione ultimata, saranno contenute in appositi vani nelle murature dell'edificio, che saranno di proprietà esclusiva e non potranno essere modificati; in particolare, la proprietà predetta al piano sotterraneo (YYYYYYYY-ADADA) potrà costruire nuove canne fumarie per le sue esigenze, entro le murature perimetrali o del vano scala, avendo cura di ripristinare le stesse allo stato originario a propria cura e spese; dette nuove canne fumarie dovranno essere prolungate il più possibile verso il colmo del tetto e terminare con idoneo camino posto ad altezza tale da non arrecare disturbo all'utilizzo dei terrazzi posti sul tetto.

- **TRASCRIZIONE del 16/02/2023 ai nn. R.G. 1223 e R.P. 1012** di ordinanza di sequestro conservativo, Tribunale di Torino del 08/02/2023 Numero di rep. 24035/2022, a favore del Sig. ADADA ADADADAD, nato a Torino (TO) il 19/09/1961, C.F. ADADADADADADADAD, contro la società X XXXXXXXX X.X.X, con sede in Torino (TO), C.F. 09112840013. La formalità è iscritta sull'immobile B.9 della presente relazione in oggetto sita in Cesana Torinese (TO), Fg. 14 N. 104 Sub. 19. Da cancellare.
- **TRASCRIZIONE del 29/05/2024 ai nn. R.G. 4657 e R.P. 3855** di verbale di pignoramento immobiliare del 17/05/2024, Ufficiale Giudiziario Numero di rep. 62, a favore del Sig. ADADA ADADADAD, nato a Torino (TO) il 19/09/1961, C.F. ADADADADADADADAD, contro la società X XXXXXXXX X.X.X, con sede in Torino (TO), C.F. X XXXXXXXX X.X.X. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto siti in Cesana Torinese (TO), Fg. 14 Particella 281 Sub. 9, Fg. 14 Particella 281 Sub. 10, Fg. 14 Particella 281 Sub. 28 e Particella 110 Sub.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

25 graffiati, Fg. 14 Particella 356 Sub. 3 e Particella 110 Sub. 31 graffiati, Fg. 14 Particella 110 Sub. 32, Fg. 14 Particella 110 Sub. 33, Fg. 14 Particella 110 Sub. 34, Fg. 14, Particella 110 Sub. 36 e Particella 281 Sub. 30 graffiati, Fg. 14 Particella 110 Sub. 35 e Particella 281 Sub. 31 graffiati, Fg. 14 Particella 281 Sub. 32 e Particella 104 Sub. 15 graffiati e Fg. 14 Particella 104 Sub. 19. Da cancellare.

Si precisa che, come indicato dall'Illustrissimo G.E., le formalità sopra indicate, saranno cancellate e le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario per l'importo stimabile:

- per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 22/12/2020 R.G. 8541 e R.P. 1055 €. 450,00 per l'imposta ipotecaria, €. 59,00 per l'imposta di bollo, €. 35,00 per la tassa ipotecaria;
- per la trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo del 16/02/2023 R.G. 1223 e R.P. 1012, €. 200,00 per l'imposta ipotecaria, €. 59,00 per l'imposta di bollo e €. 35,00 per la tassa ipotecaria;
- per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale dell' 08/05/2024 R.G. 3762 e R.P. 358, €. 1.750,00 per l'imposta ipotecaria, €. 59,00 per l'imposta di bollo e €. 35,00 per la tassa ipotecaria;
- per la trascrizione del pignoramento del 29/05/2024 R.G. 4657 e R.P. 3855, €. 200,00 per l'imposta ipotecaria, €. 59,00 per l'imposta di bollo e €. 35,00 per la tassa ipotecaria;
- oltre agli oneri del professionista delegato stimabili in €. 500,00 – 1.000,00.

Alla data della trascrizione del pignoramento, dalle visure effettuate, non risultano sussistere diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sopra indicate.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

VINCOLI E/O ONERI

Situazione urbanistica: secondo le norme di attuazione del P.R.G. vigente. Le unità site in Cesana Torinese (TO), Via Roma n. 28, G.B. Armand e Via A. Armand n. 2, in cui insistono le unità oggetto di Pignoramento, risultano ricadere secondo la “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” del Piano Regolatore Comunale della Città di Cesana Torinese (TO), in area EmA – intensità medio moderata relativo ai dissesti areali e risultano far parte della porzione di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di sistemazione idrogeologica a tutela del patrimonio urbanistico esistente e più precisamente ricadono in area IIIb2 – a seguito della realizzazione degli interventi di sistemazione idrogeologica sarà possibile l’aumento del carico antropico. Secondo la “Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica”, ricadono in parte in zona ZAlq1 – Zona di attenzione per liquefazioni di tipo 1, per quanto riguarda le zone di attenzione per instabilità e in merito le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, in parte in zona 1 e in parte in zona 8. Secondo le “Microzonazione sismica livello 1 degli ICMS carta geologica tecnica”, in terreni di copertura ossia, GWca – ghiaie pulite con granulometria ben assortita, miscela di ghiaia e sabbie – ambiente fluviolacustre (conoide alluvionale) e in parte in elementi tettonico strutturali e traccia della sezione geologica ossia, in faglia con cinematisma non definito non attivo (presunta) e in traccia della sezione geologica rappresentativa/n del modello del sottosuolo.

CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Ai sensi del punto 8 dell’art. 173 bis delle disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data della trascrizione del

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli riguardo le unità immobiliari in oggetto o sul fondo sul quale sorge il complesso residenziale in oggetto, nè è risultato che vi sia affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche effettuate presso il Regolamento Comunale Pascoli del Comune di Cesana Torinese relative all'eventuale esistenza di usi Civici, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sul fondo ove insistono le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Pertanto, le unità immobiliari, oggetto di questa procedura esecutiva, risultano libere da tali pesi e di proprietà della società X XXXXXXXX X.X.X, sopra generalizzata, in forza degli atti di compravendita, come segue:

- Atto di compravendita del Notaio Portera Antonino del 05/05/2005 al numero di Rep. 17597/1582, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 27/05/2005 ai nn.ri R.G 5331 e R.P. 3950;
- atto di compravendita del Notaio Portera Antonino del 15/11/2005 al numero di Rep. 18324/1674, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 07/12/2005 ai nn.ri R.G. 13106 e R.P. 9703;
- atto di compravendita del Notaio Portera Antonino del 04/06/2008 al numero di Rep. 19844/2296, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa il 10/06/2008 ai nn.ri R.G. 5190 e R.P. 3678.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo scrivente ha provveduto ad assumere informazioni in merito all'amministratore del condominio (non risultavano targhette nel fabbricato) e a contattare l'amministratore del condominio indicato nella persona di _____ di Oulx, e a fronte delle richieste

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

effettuate non ha fornito né regolamento di condominio né l'indicazione delle spese condominiali, a fronte delle visure espletate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, sono risultate le seguenti trascrizioni come segue:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/2007 ai n.ri R.G. 12541 e R.P. 8397

Pubblico ufficiale PORTERA ANTONINO Repertorio 19679/2185 del 09/11/2007;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2010 ai n.ri R.G. 9819 e R.P. 7187

Pubblico ufficiale PORTERA ANTONINO Repertorio 20528/2849 del 07/12/2010;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/12/2010 ai n.ri R.G. 9820 e R.P. 7188

Pubblico ufficiale PORTERA ANTONINO Repertorio 20529/2850 del 07/12/2010,

e dalle suddette trascrizioni non si è riusciti a trarre informazioni utili.

== 00 ==

6. Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att.

c.p.c.;

Si fa presente che, lo scrivente C.T.U. ha provveduto a richiedere via mail l'amministratore di condominio Oulx (_____) :@virgillio.it la prima mail è stata mandata in data 24/10/2024 e la seconda, di sollecito in data 07/11/2024), e provato a sollecitare telefonicamente l'amministratore del Condominio, la Sig.ra _____ : d'Oulx, ma senza ricevere alcuna risposta e pertanto non si è in grado di poter rispondere al quesito. Lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. G.E. per quanto riterrà opportuno.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Dalle ispezioni effettuate presso il Tribunale di Torino al Casellario di iscrizione al ruolo, con aggiornamento alla data del 31/10/2024 sono risultati i seguenti procedimenti giudiziari a carico dell'esecutata:

- Anno 2007

N. Ruolo: 35974 - Sez. 06 - Oggetto: Sequestro conservativo ex art ... - Giudice: FABBRO Maria Luisa – Stato archiviato – Parte Principale AEAEAEA AEAEAEA – Controparte Principale AFAFAFAFAFA AFAF AFA AFAFAF AFA;

- Anno 2013

N. Ruolo: 10803 - Sez. TI - Oggetto: Provvedimenti d'urgenza ex art ... - Giudice: RIGOLETTI Maria Gabriella – Stato rigettato – Parte Principale ADADA ADADADAD – Controparte Principale X. XXXXXXXX XXX;

- Anno 2015

N. Ruolo: 5495 - Sez. 02 - Oggetto: Proprietà - Giudice: MUSA Rosanna – Stato procedimento definito – Parte Principale X XXXXXXXX X.X.X – Controparte Principale ADADA ADADADAD;

- Anno 2015

N. Ruolo: 2989 - Sez. DI - Oggetto: Procedimento di ingiunzione a ... - Giudice: SCOTTI Umberto – Stato accolto – Parte Principale AGAGAGA AGAGAG – Controparte Principale X XXXXXXXX X.X.X;

- Anno 2018

N. Ruolo: 3016 - Sez. 08 - Oggetto: Pagamento del corrispettivo - I ... - Giudice: FANINI Annalisa – Stato procedimento definito – Parte Principale ADADA ADADADAD – Controparte Principale X XXXXXXXX X.X.X;

- Anno 2018

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

N. Ruolo: 3016 – Sub. 1 - Sez. 08 - Oggetto: Pagamento del corrispettivo - I ... -
Giudice: FANINI Annalisa – Stato archiviato – Parte Principale ADADA ADADADAD
– Controparte Principale X XXXXXXXX X.X.X;

- Anno 2021

N. Ruolo: 16059 - Sez. 02 - Oggetto: Vendita di cose immobili - Giudice: DURETTO
Elisabetta – Stato riservato – Parte Principale ADADA ADADADAD – Controparte
Principale X XXXXXXXX X.X.X;

- Anno 2023

N. Ruolo: 17589 - Sez. TI - Oggetto: Cause in materia di rapporti so... - Giudice:
DEMONTIS Stefano – Stato attesa deposito note in s... – Parte Principale AHAHAHA
AHAHA– Controparte Principale X XXXXXXXX X.X.X;

- Anno 2023

N. Ruolo: 17589 – Sub. 1 - Sez. TI - Oggetto: Sequestro conservativo ex art ... -
Giudice: DI CAPUA Edoardo – Stato rigettato – Parte Principale AHAHAHA AHAHA
– Controparte Principale X XXXXXXXX X.X.X

== 00 ==

7. Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione
urbanistica dello stesso;

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno pertinenziale al fabbricato, in cui insiste l'immobile in oggetto, risulta di
estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura del bene immobile oggetto della
presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

TITOLI ABILITATIVI

A seguito dell'accesso agli atti, effettuato presso gli Uffici del Servizio al Territorio Edilizia e Urbanistica del Comune di Cesana Torinese è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Relativa alle unità site nel Comune di Cesana Torinese (TO), Via Roma n. 28 in relazione al fabbricato ove sono dislocate le unità A.1 e A.2
 - Permesso di costruire n. 81/05 del 30/12/2005, per i lavori di "cambio di destinazione d'uso di fienile a favore della residenza per ampliamento di unità immobiliare al piano primo" in Cesana Torinese (TO), via Roma n. 26;
- D.I.A. Prot. n. 1509 del 28/02/2007, per la variante in oggetto, consistente in opere interne di rinuncia di costruzione di cinque tramezzi e formazione di quattro nuovi tramezzi per realizzazione n.° 4 cantine, in alternativa alle n.° 6 previste come da permesso a costruire in variante n.° 79/06 del 17/11/2006;
- D.I.A. n. 142/07 Prot. n. 8086 del 11/12/2007, di variante in corso d'opera al permesso a costruire n.° 79/06 del 17/11/2006 per modifiche interne ed esterne, nel fabbricato sito in Cesana Torinese (TO) Via Roma n. 28;
- Permesso di costruire n. 29/06 del 26/05/2006, per i lavori di variazione d'uso del fienile per l'ampliamento dell'unità abitativa posta al piano terreno del fabbricato sito in questo Comune in Via Roma n° 26 e distinto a Catasto nel Comune censuario di Cesana Torinese al foglio XIV mappale n° 111;
- Permesso di costruire n. 79/06 del 17/11/2006, per variante in corso d'opera ai permessi di costruire n° 80/05 e 29/06 per modifiche interne ed esterne, frazionamento, installazione di ascensore e realizzazione di cantine nel fabbricato sito in Via Roma 26 Cesana Torinese;

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

- D.I.A. Prot. n. 3393 del 18/05/2007, per variante in corso d'opera al permesso a costruire n°. 79/06 del 17/11/06 consistente nella realizzazione di serramento esterno nell'unità immobiliare n°. 11, relativa al fabbricato sito in Cesana T.se (TO) Via Roma n.° 28.

In data 29/06/2010 è stata fatta la richiesta del Certificato di Abitabilità Prot. n. 4031

Cat. 6 Cl. 3, relativamente alle seguenti parti:

- Piano secondo: unità immobiliare n.° 9-10-11-12-14.

In data 26/01/2007 è stata fatta richiesta del certificato di abitabilità Prot. n. 683 Cat. 6

Cl. 3, relativamente alle seguenti parti:

- Piano terreno: alloggi n.° 1-2-3-4;
- Piano primo: alloggi n.° 5-6-7-8;
- Piano cantine.

In merito a quest'ultima, il Comune di Cesana Torinese, in data 02/02/2007, ha comunicato che l'istruttoria della pratica è sospesa per mancanza della documentazione relativa agli impianti.

- Relative al fabbricato ove sono dislocate le autorimesse site nel Comune di Cesana Torinese (TO), Via G.B. Armand unità sopra descritte ai punti da B.1 a B.8,

- Permesso di costruire n. 24/07 del 05/06/2007, per la realizzazione di un'autorimessa interrata nell'area sita nel Comune di Cesana Torinese e identificata nel Comune censuario di Cesana Torinese al Foglio XIV mappale n° 107-109-110-112;
- Permesso di costruire n. 25/09 del 03/08/2009, per le opere in variante al P.d.C. n° 24/07 rilasciato in data 05-06-2006 per la realizzazione di un'autorimessa

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

interrata nell'area sita nel Comune di Cesana Torinese al Foglio 14 mappali 107-109-110-112;

- Permesso di costruire n° 25/09 del 03/08/2009 e protocollato in data 27/03/2008, integrazione alla variante al Permesso a costruire n.° 24/07 del 05/06/06;
- Domanda di agibilità del 23/11/12, protocollata in data 17/01/2013 Prot. n. 405

Cat. 6 Cl. 3, relativo al fabbricato costituito da n. 19 unità immobiliari adibite a box auto, in relazione al Permesso a Costruire n. 24/07 del 05/06/2007 e successiva Variante n. 25/09 del 28/08/2009, rilasciati per la realizzazione di locali autorimesse e che risultano ultimati in data: 22/12/2010.

- Relativa al fabbricato sito nel Comune di Cesana Torinese (TO), Via Armand 2-4 ove è dislocata l'unità B.9:

- S.C.I.A. del 28/11/2012 e protocollata in data 30/11/2012 Prot. n. 6680, per modifiche interne con accorpamento di due unità abitative (piano sottotetto) site in via Armand, 2-4 Cesana Torinese (TO);
- D.I.A. del 13/05/2005 e protocollata il 13/05/2005 Prot. n. 3896 Cat. 6 Cl. 3, per consolidamento statico, in Cesana Torinese T.se V. Armand n.° 2;
- D.I.A. protocollata in data 12/08/2010, per progetto di variante al P.C. n° 48/08 del 31/10/08 – relativo al fabbricato sito in Cesana T.se (TO) – Via Armand 2-4;
- Permesso di costruire n. 46/06 del 30/06/2006, per la ristrutturazione edilizia e recupero del sottotetto del fabbricato sito nel Comune di Cesana Torinese in via Armand 2;
- Permesso di costruire n. 48/08 del 31/10/2008 e protocollato il 01/10/2008 Prot. N. 5889 Cat. 6 Cl. 3, per rotazione colmo del tetto nell'immobile sito nel

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Comune di Cesana Torinese in VIA ALFREDO ARMAND 2/4 e distinto in mappa al Foglio XIV mappale 102 del Comune censuario di Cesana T.se.

- In data 22/12/2010 è stata fatta richiesta del certificato di abitabilità e protocollata in data 27/12/2010 Prot. n. 7816 Cat. 6 Cl. 3, relativamente all'immobile interessato dall'intervento di trasformazione edilizia sito in Cesana

T.se (TO) Via Armand n.° 2, di cui ai permessi a costruire:

- Prot. n.° 46/06 del 30/06/2006 e della successiva variante:
- - Prot. n.° 48/08 del 31/10/2008

In merito a quest'ultima, il Comune di Cesana Torinese, in data 12/02/2011, protocollata in data 12/02/2011 Prot. n. 828, ha comunicato che l'istruttoria della pratica è sospesa.

SITUAZIONE URBANISTICA

Situazione urbanistica: secondo le norme di attuazione del P.R.G. vigente le unità site in Cesana Torinese (TO), Via Roma n. 28 e Armand s.n.c. e n. 2, in cui insistono le unità oggetto di pignoramento, risultano ricadere secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" del Piano Regolatore Comunale della Città di Cesana Torinese (TO), in area Ema – intensità medio moderata relativo ai dissesti areali e risultano far parte della porzione di territorio edificato nel quale gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di sistemazione idrogeologica a tutela del patrimonio urbanistico esistente e più precisamente ricadono in area IIIb2 – a seguito della realizzazione degli interventi di sistemazione idrogeologica sarà possibile l'aumento del carico antropico. Secondo la "Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica", ricadono in parte in zona ZA1q1 – Zona di attenzione per liquefazioni di tipo 1, per quanto riguarda le

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

zone di attenzione per instabilità e in merito le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, in parte in zona 1 e in parte in zona 8. Secondo le "Microzonazione sismica livello 1 degli ICMS carta geologica tecnica", in terreni di copertura ossia, GWca – ghiaie pulite con granulometria ben assortita, miscela di ghiaia e sabbie – ambiente fluvioacustre (conoide alluvionale) e in parte in elementi tettonico strutturali e traccia della sezione geologica ossia, in faglia con cinematisma non definito non attivo (presunta) e in traccia della sezione geologica rappresentativa/n del modello del sottosuolo.

=== 00 ===

8. 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 numero 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali reperiti e lo stato dei luoghi visti nel corso del sopralluogo effettuato in data 23 settembre 2024 si può riferire:

- Relativamente alle unità site nel Comune di Cesana Torinese (TO), Via Roma n.

28A.1) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 281 Sub. 9

Dal raffronto tra gli elaborati reperiti e lo stato attuale dei luoghi risultano alcune difformità edilizie, in particolare:

- al piano primo sotterraneo vi è una diversa distribuzione del magazzino, in quanto l'unità in oggetto risulta esser di dimensioni diverse rispetto alle planimetrie reperite dal Comune, non sono stati eseguiti i lavori per la realizzazione delle cantine previste nel progetto, il vano scale comune e l'ascensore risultano esser

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

posizionati in maniera diversa rispetto a quanto indicato nelle pratiche comunali e inoltre, risulta esserci un'ulteriore scala comune posta sul lato destro della scala già esistente. E' stata fatta un'apertura sul muro portante per consentire l'inserimento dell'attuale porta di comunicazione tra il magazzino e i box autorimessa posti sul lato opposto alla scala comune.

Anche la planimetria catastale non corrisponde alla situazione di fatto ed in particolare:

- risultano alcune differenze consistenti nell'apertura sul muro portante (posto sul lato opposto della scala comune), risulta esserci un'ulteriore scala che mette in comunicazione il magazzino posto sul lato di Via Roma con il pianerottolo comune.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia si potranno verificare e concordare con il tecnico di zona le pratiche e le modalità di presentazione per poter regolarizzare le opere, e in tal caso si potrà presentare una pratica in Sanatoria, la cui sanzione potrà essere compresa tra €. 1.032,00 e €. 10.328,00 oltre agli onorari professionali per la redazione della pratica ed oltre eventuali bolli e diritti di segreteria.

Ai fini della presente relazione si stimano prudenzialmente gli oneri di regolarizzazione per il magazzino posto al primo piano sotterraneo in circa €. 3.500,00.

Oltre a quanto sopra riportato, bisognerà richiedere nuovamente il certificato di abitabilità poiché in data 26/01/2007 era stata fatta richiesta e il Comune di Cesana Torinese, in data 02/02/2007, aveva comunicato che l'istruttoria della pratica era stata sospesa.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Le differenze catastali potrebbero essere regolarizzate mediante la presentazione di Pratica Docfa, i cui diritti saranno di €. 50,00, oltre oneri professionali e Iva, oneri e diritti qui stimati prudenzialmente in €. 500,00.

A.2) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 281 Sub. 10

Dalla documentazione reperita dal Comune di Cesana Torinese (TO), non è risultata alcuna pratica/planimetria relativa a detta unità, pertanto per le difformità edilizie si farà riferimento al confronto tra lo stato attuale (a seguito del sopralluogo) e la situazione catastale.

Dal raffronto tra la planimetria catastale reperita e lo stato attuale dei luoghi risulterebbero alcune difformità edilizie, in particolare:

- al primo piano sotterraneo vi è l'accorpamento di un vano (adibito a Wc) posto sul sottoscala comune, vi è la presenza di alcuni pilastri e risulta differente l'accesso, nella planimetria catastale non è rappresentata la scala di collegamento con il negozio soprastante.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia, si potranno verificare e concordare con il tecnico di zona le pratiche e le modalità di presentazione per poter regolarizzare le opere, e in tal caso si potrà presentare una pratica in Sanatoria, la cui sanzione potrà essere compresa tra €. 1.032,00 e €. 10.328,00 oltre agli onorari professionali per la redazione della pratica ed oltre eventuali bolli e diritti di segreteria.

Ai fini della presente relazione si stimano prudenzialmente gli oneri di regolarizzazione per il magazzino posto al primo piano sotterraneo in circa €. 3.500,00.

Le differenze catastali potrebbero essere regolarizzate mediante la presentazione di Pratica Docfa i cui diritti saranno di €. 50,00, oltre oneri professionali e Iva, oneri e diritti qui stimati prudenzialmente in €. 500,00.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Relativamente alle unità site nel Comune di Cesana Torinese (TO), Via G.B. Armand:

B.1 e B.2) Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 281 Sub. 28 graffato e N. 110 Sub. 31 graffato

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali reperiti e lo stato attuale dei luoghi risultano alcune differenze di edificazione, che potrebbero rientrare nelle tolleranze, in particolare:

- al secondo piano sotterraneo, per quanto riguarda l'unità B.1, la spalletta di sinistra risulta essere leggermente più lunga, l'unità B.2 risulta avere sia a destra che a sinistra le spallette.

Da B.3 e B.8) Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 110 Sub. 32, Sub. 33, Sub. 34, Sub. 36 graffato, Sub. 35 graffato e N. 281 Sub. 32 graffato

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali e lo stato attuale dei luoghi, risultano diverse differenze edilizie, in particolare:

- al piano sotterraneo, è risultato che non sono ancora stati ultimati i lavori per la realizzazione dei box autorimessa. Vi è l'apertura sul muro portante che consente il collegamento tra il box autorimessa e il magazzino, vi è l'ampliamento della centrale termica con apertura su box autorimessa, vi è l'apertura su muro perimetrale per la realizzazione di quattro finestre, una lungo il muro portante ove si è fatto il collegamento tra il box e il magazzino, due poste sulla parete che divide il box autorimessa e l'area comune di manovra esterna e una posta sul lato in basso a destra, vi sono divisorii non realizzati e le aperture dei box diversi rispetto al progetto.

Anche la planimetria catastale non corrisponde alla situazione di fatto ed in particolare:

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

- non sono stati ultimati i lavori per la realizzazione dei box autorimessa. Vi è l'apertura sul muro portante che consente il collegamento tra il box autorimessa e il magazzino, vi è l'ampliamento della centrale termica con apertura su box autorimessa, vi è l'apertura su muro perimetrale per la realizzazione di quattro finestre, una lungo il muro portante ove si è fatto il collegamento tra il box e il magazzino, due poste sulla parete che divide il box autorimessa e l'area comune di manovra esterna e una posta sul lato in basso a destra, vi sono divisori non realizzati e le aperture dei box diversi rispetto al progetto.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia, si dovranno terminare i lavori e verificare e concordare con il tecnico comunale le pratiche e le modalità di presentazione per poter regolarizzare le opere, e in tal caso si potrà presentare una pratica in Sanatoria, ripresentare pratiche per terminare i lavori.

Ai fini della presente relazione si stimano prudenzialmente gli oneri di regolarizzazione per i box autorimessa posti al primo piano sotterraneo in circa € 24.000,00.

- Relativamente all'unità sita nel Comune di Cesana Torinese (TO), Via Armand n. 2:
B.9) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 104 Sub. 19

Dal raffronto tra gli elaborati reperiti e lo stato attuale dei luoghi risultano alcune difformità edilizie, in particolare:

- al primo piano, nello stato attuale, vi è una diversa distribuzione di alcuni tramezzi, la parete che divide l'ingresso/cucina e l'altra unità del piano risulta leggermente spostata, la parete che divide la camera e il vano scala non è inclinato ma è in parte inclinato e in parte in linea con il muro dell'ascensore, nella camera ad angolo in basso a sinistra vi è la presenza di una colonna, all'interno del bagno

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

- vi è la presenza di una muratura a risega a L;
- al secondo piano (piano soppalcato), vi è una diversa distribuzione della muratura, vi è la presenza di una colonna e pilastro;
 - al piano sotterraneo vi è una diversa distribuzione della cantina, l'unità risulta essere unica e di dimensioni maggiori rispetto alle due cantine previste in progetto.

Anche la planimetria catastale non corrisponde alla situazione di fatto ed in particolare:

- al primo piano, nello stato attuale, all'interno del bagno la muratura vuota risulta aver dimensioni ridotte sul lato sinistro della cucina vi è una rientranza del muro;
- al secondo piano (piano soppalcato), vi è una diversa distribuzione della muratura, il pilastro a forma rettangolare non è attaccato con la parete.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia, si potranno verificare e concordare con il tecnico comunale le pratiche e le modalità di presentazione per poter regolarizzare le opere, e in tal caso si potrà presentare una pratica in Sanatoria, la cui sanzione potrà essere di €. 1.032,00 oltre agli onorari professionali per la redazione della pratica ed oltre eventuali bolli e diritti di segreteria.

Oltre a quanto sopra riportato, bisognerà richiedere nuovamente il certificato di abitabilità poiché in data 22/12/2010 era stata fatta richiesta e il Comune di Cesana Torinese, in data 21/01/2011, aveva comunicato che l'istruttoria della pratica era stata sospesa.

Ai fini della presente relazione si stimano prudenzialmente gli oneri di regolarizzazione sia per l'alloggio posto al primo piano e sia per la cantina posta al piano sotterraneo in circa complessivi € 4.000,00.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Le differenze catastali potrebbero essere regolarizzate mediante la presentazione di Pratica Docfa e attualmente, presentando la variazione, occorrerà separare l'attuale cantina di pertinenza del piano sotterraneo dall'alloggio, pertanto occorrerà presentare due pratiche Docfa i cui diritti saranno di €. 50.00 a pratica, oltre oneri professionali e Iva, oneri e diritti qui stimati prudenzialmente in €. 1.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle informazioni assunte mediante una ricerca effettuata sul portale S.I.P.E.E., non risulta che le unità immobiliari in oggetto siano dotate dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

Per i box autorimessa e i magazzini privi di riscaldamento non è necessario l'APE, per l'appartamento B.9 e il magazzino B.2 è necessario l'APE.

== 00 ==

9. Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, *come 2 c.p.c.*

Considerando quanto sopra detto, lo scrivente ai fini valutativi adoterà il criterio della stima comparativa, sulla scorta di equi e prudenziali prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona interessata, determinando pertanto parametri unitari medi a cui riferirsi nella stima.

Al fine di determinare i prezzi di mercato si è tenuto conto dei prezzi delle compravendite su immobili presenti nella zona interessata, nonché in funzione dei valori delle offerte di immobili similari nella zona e di listini immobiliari con riferimento all'attualità.

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo del I semestre dell'anno 2024, per la zona Centrale Centro

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Storico Cesana Via Principale alle Casermette indica valori per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. 1.450,00 ad €/Mq. 2.150,00, per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo ottimo, variabili da €/Mq. 1.750,00 ad €/Mq. 2.600,00, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale variabili da €/mq 1.250,00 ad €/mq 1.850,00 e i box autorimessa in stato conservativo normale variabili da €/Mq. 970,00 ad €/Mq. 1.450,00. Secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona Borsino, per la zona Strada per Sauze di Cesana vicino impianti sciistici, indica per gli stabili di 1° fascia valori variabili da €/Mq. 1.624,00,00 ad €/Mq. 2.101,00 mentre, per la fascia media, variabili da €/Mq. 1.420,00 ad €/Mq. 1.839,00, per i box autorimessa, variabili da €/Mq. 966,00 ad €/Mq. 1.258,00 e per i posti auto coperti variabili da €/Mq. 585,00 ad €/Mq. 750,00. Secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona Borsino, per la zona Centro Storico Cesana Via Principale alle Casermette, indica per i magazzini valori variabili da €/Mq. 393,00 ad €/Mq. 692,00. Secondo i valori riportati dai borsini FIAIP, per la zona Cesana Centro, indica per gli appartamenti in buono stato abitabili, valori variabili da €/Mq. 1.800,00 ad €/Mq. 2.000,00, per gli appartamenti ristrutturati, valori variabili da €/Mq. 2.200,00 ad €/Mq. 2.400,00, per box singoli valori variabili da €/cadauno 15.000,00 ad €/cadauno 18.000,00 e per posti auto coperti, valori variabili da €/cadauno 8.000,00 ad €/cadauno 10.000,00. Secondo i valori riportati sull'elenco FIMAA – BORSINO, indica per gli appartamenti di tipo signorili/civili, valori variabili da €/Mq. 2.900,00 ad €/Mq. 3.400,00 mentre, di tipo civili/economici, variabili da €/Mq. 2.300,00 ad €/Mq. 2.800,00.

Le ricerche di mercato hanno evidenziato immobili simili in vendita, con annunci di mercato indicanti richieste con valori di vendita variabili per gli appartamenti da €/mq

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

1.440,00 ad €/mq 3.700,00. Per i box autorimessa e i magazzini valori di vendita variabili da €/Mq. 250,00 ad €/Mq. 1.070,00

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili analizzati, quali superficie, destinazione, posizione, tipologia, vetustà, ubicazione, esposizione, piano, stato manutentivo delle unità e degli ambienti interni, dotazione degli impianti ecc...

In particolare, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione quali fattori influenti sotto il profilo commerciale:

- La centralità delle unità nel centro storico del paese;
- la presenza di negozi nelle vicinanze;
- la consistenza degli immobili e la distribuzione dei locali interni;
- la presenza di impianti quali ascensore;
- l'esposizione e la prospicienza degli immobili;
- lo stato manutentivo degli immobili;
- le caratteristiche costruttive degli immobili e la loro epoca di costruzione;
- l'accessibilità;
- per quanto riguarda i box e i magazzini il fatto che siano che siano in diritto di superficie.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili testé descritti, di quanto sopra detto e considerato quanto in accessorio possa esistere, si valuta la piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Cesana Torinese (TO), Via Roma n. 28 e Via Armand, come segue:

A	CESANA TORINESE
A.1	Via Roma n. 28
A.2	Via Roma n. 28
B	CESANA TORINESE
B.1	Via G.B. Armand
B.2	Via G.B. Armand
B.3	Via G.B. Armand
B.4	Via G.B. Armand
B.5	Via G.B. Armand
B.6	Via G.B. Armand
B.7	Via G.B. Armand
B.8	Via G.B. Armand
B.9	Via A. Armand N. 2
Eliminato:	

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

Si fa presente che per quanto riguarda i box autorimessa indicati ai punti B.3, B.4, B.5, B.6, B.7 e B.8, attualmente e se non vengono ultimati i lavori, sarà difficile poterli vendere singolarmente e conviene proporli in vendita in un unico lotto per consentire all'acquirente di poter terminare i lavori poterli regolarizzare.

In merito agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative alla situazione attuale del bene venduto, si riferisce quanto segue:

A.1) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 281 Sub. 9

- relativamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto presenta alcune difformità edilizie e differenze rispetto alla planimetria catastale e si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche come sopra stimate ovvero per totali €. 4.000,00 (€. 3.500,00 per difformità edilizie + €. 500,00 per differenze rispetto alla planimetria catastale);
- stato di manutenzione e d'uso, si è già tenuto conto nella valutazione e confronto sopra indicato pertanto non si ritiene di applicare una correzione di stima specifica;
- stato di possesso (l'immobile risulta libero da contratti di locazione) non si applicherà pertanto nessuna correzione di stima specifica), ma una generica indicata al punto sottostante;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (l'immobile non risulta gravato da particolari vincoli ma si considera una decurtazione generica che potrebbe prevedere rischi generici) e si applicherà pertanto una correzione applicando una decurtazione del 5% sul valore sopra determinato.

Considerato quanto sopra detto, lo scrivente effettua le correzioni di stima relative all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, applicando in detrazione al valore

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

sopra stimato, gli importi sopra indicati, pertanto:

€ 22.800,00 - € 4.000,00 - € 1.140,00 = € 17.660,00

Diconsi Euro Diciassettemilaseicentosessanta/00.

A.2) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 281 Sub. 10

- relativamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto presenta alcune difformità edilizie e differenze rispetto alla planimetria catastale e si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche come sopra stimate ovvero per totali € 4.000,00 (€ 3.500,00 per difformità edilizie + € 500,00 per differenze rispetto alla planimetria catastale);
- stato di manutenzione e d'uso, si è già tenuto conto nella valutazione e confronto sopra indicato pertanto non si ritiene di applicare una correzione di stima specifica;
- stato di possesso (l'immobile risulta libero da contratti di locazione) non si applicherà pertanto nessuna correzione di stima specifica, ma una generica indicata al punto sottostante;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (l'immobile non risulta gravato da particolari vincoli ma si considera una decurtazione generica che potrebbe prevedere rischi generici) e si applicherà pertanto una correzione applicando una decurtazione del 5% sul valore sopra determinato.

Considerato quanto sopra detto, lo scrivente effettua le correzioni di stima relative all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, applicando in detrazione al valore sopra stimato, gli importi sopra indicati, pertanto:

€ 15.000,00 - € 4.000,00 - € 750,00 = € 10.250,00

Diconsi Euro Diecimiladuecentocinquanta/00.

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

B.1 e B.2) Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 281 Sub. 28 graffato e N. 110 Sub. 31 graffato.

- relativamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica, gli immobili in oggetto non presentano difformità edilizie e differenze rispetto alle planimetrie catastali in quanto le lievi differenze riscontrate si ritiene che rientrino nelle tolleranze costruttive;
- stato di manutenzione e d'uso, si è già tenuto conto nella valutazione e confronto sopra indicato pertanto non si ritiene di applicare una correzione di stima specifica;
- stato di possesso (gli immobili risultano liberi da contratti di locazione) non si applicherà pertanto nessuna correzione di stima specifica, ma una generica indicata al punto sottostante;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (gli immobili non risultano gravati da particolari vincoli ma si considera una decurtazione generica che potrebbe prevedere rischi generici) e si applicherà pertanto una correzione applicando una decurtazione del 5% sui valori sopra determinati.

Considerato quanto sopra detto, lo scrivente effettua le correzioni di stima relative all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, applicando in detrazione ai valori sopra stimati, gli importi sopra indicati, pertanto:

B1 € 20.400,00 - € 1.020,00 = € 19.380,00

Diconsi Euro Dicannovemilatrecentootanta/00

B2 € 22.100,00 - € 1.105,00 = € 20.995,00

Diconsi Euro Ventimila novecentonovantacinque/00.

Da B.3 a B.8) Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 110 Sub. 32, Sub. 33, Sub. 34, Sub. 36 graffato, Sub. 35 graffato e N. 281 Sub. 32 graffato

In merito agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative alla

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

situazione attuale del bene venduto, si riferisce quanto segue:

- relativamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica, gli immobili in oggetto presentano alcune difformità edilizie e differenze rispetto alle planimetrie catastali e si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche come sopra stimate ovvero per totali €. 24.000,00;
- stato di manutenzione e d'uso, si è già tenuto conto nella valutazione e confronto sopra indicato pertanto non si ritiene di applicare una correzione di stima specifica (e verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano);
- stato di possesso (gli immobili risultano liberi da contratti di locazione) non si applicherà pertanto nessuna correzione di stima specifica, ma una generica indicata al punto sottostante;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (gli immobili non risultano gravati da particolari vincoli ma si considera una decurtazione generica che potrebbe prevedere rischi generici) e si applicherà pertanto una correzione applicando una decurtazione del 5% sul valore sopra determinato.

Considerato quanto sopra detto, lo scrivente effettua le correzioni di stima relative all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, applicando in detrazione al valore sopra stimato, gli importi sopra indicati, pertanto:

(€. 15.400,00 + €. 19.600,00 + €. 9.800,00 + €. 21.700,00 + €. 14.000,00 + €. 15.400,00) - €. 24.000,00 - €. 4.795,00 = €. 67.105,00

Diconsi Euro Sessantasettemilacentocinque/00.

B.9) Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Fg. 14 N. 104 Sub. 19

- relativamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

presenta alcune difformità edilizie e differenze rispetto alla planimetria catastale e si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche come sopra stimate ovvero per totali €. 5.000,00 (€. 4.000,00 per difformità edilizie + €. 1.000,00 per differenze rispetto alla planimetria catastale);

- stato di manutenzione e d'uso, si è già tenuto conto nella valutazione e confronto sopra indicato del danno al palchetto, pertanto non si ritiene di applicare una correzione di stima specifica;
- stato di possesso (l'immobile risulta libero da contratti di locazione) non si applicherà pertanto nessuna correzione di stima specifica;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (l'immobile non risulta gravato da particolari vincoli ma si considera una decurtazione generica che potrebbe prevedere rischi generici) e si applicherà pertanto una correzione applicando una decurtazione del 3% sul valore sopra determinato.

Considerato quanto sopra detto, lo scrivente effettua le correzioni di stima relative all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, applicando in detrazione al valore sopra stimato, gli importi sopra indicati, pertanto:

€. 169.000,00 - €. 5.070,00 - €. 5.000,00 = €. 158.930,00

Diconsi Euro Centocinquantottomilanovecentotrenta/00.

Si riepiloga quanto sopra detto, come segue:

Diconsi Euro Duecentonovantaquattromilatrecentoventi/00

==== 00 =====

10. Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi vincoli, i limiti e



Dott. Geom. Marco BIANCHIN

gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Con l'art. 1 comma 376 della Legge di Bilancio 2021, il legislatore ha sanzionato con la nullità le procedure esecutive aventi come oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, nell'ipotesi in cui il creditore procedente non ne abbia dato previa e formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente.

Dalla terminologia usata dal legislatore nell'ultima parte del comma in commento si deduce che la norma parrebbe essere applicabile solo alle procedure nelle quali il debitore esecutato sia una "società" (quella che ha realizzato gli immobili in edilizia agevolata e che ha pertanto usufruito delle agevolazioni e dei finanziamenti di natura pubblica).

Conseguentemente la norma non sarebbe applicabile alle procedure esecutive immobiliari promosse nei confronti di debitori "persone fisiche", aventi causa della persona giuridica che ha realizzato il complesso immobiliare "sociale".

Da quanto lo scrivente è riuscito ad esaminare, gli immobili in oggetto non risultano in diritto di proprietà superficiaria o soggetti a convenzione con il Comune, non risultano trascrizioni in tal senso a favore di enti che abbiano erogato finanziamenti per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare, non risultano obblighi di determinazione del prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli pertanto non risultano

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, pertanto, a parere dello scrivente, non sussistono i presupposti per l'applicabilità della norma sopra indicata.

==== 00 ====

TABELLA RIEPILOGATIVA

Diritto reale e quota oggetto di pignoramento:	- piena proprietà - quota di 1/1
Immobile:	Immobili siti in Cesana Torinese (TO), Via Roma n. 28 e Via A. Armand n. 2 e 4
Dati Catastali	Fg. 14 Particella 281 Sub. 9; Fg. 14 Particella 281 Sub. 10; Fg. 14 Particella 281 Sub. 28 e 110 Sub. 25 graffati; Fg. 14 Particella 356 Sub. 3 e 110 Sub. 31 graffati; Fg. 14 Particella 110 Sub. 32; Fg. 14 Particella 110 Sub. 33; Fg. 14 Particella 110 Sub. 34; Fg. 14 Particella 110 Sub. 36 e 281 Sub. 30 graffati; Fg. 14 Particella 110 Sub. 35 e 281 Sub. 31

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

	graffati; Fg. 14 Particella 281 Sub. 32 e 104 Sub. 15 graffati; Fg. 14 Particella 104 Sub. 19.																																										
Stato di occupazione:	Libere (alcune unità risultavano occupate da masserizie personali dell'esecutato)																																										
Accesso forzoso:	No																																										
Valutazione di mercato:	<table><tr><td>A.1</td><td>€.</td><td>22.800,00</td></tr><tr><td>A.2</td><td>€.</td><td>15.000,00</td></tr><tr><td colspan="2">Totale</td><td>€. 37.800,00</td></tr><tr><td>B.1</td><td>€.</td><td>20.400,00</td></tr><tr><td>B.2</td><td>€.</td><td>22.100,00</td></tr><tr><td>B.3</td><td>€.</td><td>15.400,00</td></tr><tr><td>B.4</td><td>€.</td><td>19.600,00</td></tr><tr><td>B.5</td><td>€.</td><td>9.800,00</td></tr><tr><td>B.6</td><td>€.</td><td>21.700,00</td></tr><tr><td>B.7</td><td>€.</td><td>14.000,00</td></tr><tr><td>B.8</td><td>€.</td><td>15.400,00</td></tr><tr><td>B.9</td><td>€.</td><td>169.000,00</td></tr><tr><td colspan="2">Totale</td><td>€. 307.400,00</td></tr><tr><td colspan="2">Totale complessivo</td><td>€. 345.200,00</td></tr></table>	A.1	€.	22.800,00	A.2	€.	15.000,00	Totale		€. 37.800,00	B.1	€.	20.400,00	B.2	€.	22.100,00	B.3	€.	15.400,00	B.4	€.	19.600,00	B.5	€.	9.800,00	B.6	€.	21.700,00	B.7	€.	14.000,00	B.8	€.	15.400,00	B.9	€.	169.000,00	Totale		€. 307.400,00	Totale complessivo		€. 345.200,00
A.1	€.	22.800,00																																									
A.2	€.	15.000,00																																									
Totale		€. 37.800,00																																									
B.1	€.	20.400,00																																									
B.2	€.	22.100,00																																									
B.3	€.	15.400,00																																									
B.4	€.	19.600,00																																									
B.5	€.	9.800,00																																									
B.6	€.	21.700,00																																									
B.7	€.	14.000,00																																									
B.8	€.	15.400,00																																									
B.9	€.	169.000,00																																									
Totale		€. 307.400,00																																									
Totale complessivo		€. 345.200,00																																									
Valutazione con adeguamenti e	<table><tr><td>A.1</td><td>€.</td><td>17.660,00</td></tr></table>	A.1	€.	17.660,00																																							
A.1	€.	17.660,00																																									

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

correzioni di stima:	A.2	€ 10.250,00
	Totale	€ 27.910,00
	B.1	€ 19.380,00
	B.2	€ 20.995,00
	Da B.3 a B.8	€ 67.105,00
	B.9	€ 158.930,00
	Totale	€ 266.410,00
	Totale compless ivo	€ 294.320,00
Formalità pregiudizievoli	- Iscrizione Ipoteca giudiziale del	
Ipotecche:	22/12/2020 n. R.G. 8541 e R.P. 1055 a	
	favore del Sig. ADADA ADADADAD	
	nato a Torino (TO) il 19/09/1961, contro la	
	società X XXXXXXXX X.X.X C.F.	
	09112840013;	
	- Iscrizione Ipoteca giudiziale del	
	08/05/2024 n. R.G. 3762 e R.P. 358 a	
	favore del Sig. ADADA ADADADAD	
	nato a Torino (TO) il 19/09/1961, contro la	
	società X XXXXXXXX X.X.X C.F.	
	09112840013;	
	- Trascrizione del 16/02/2023 R.G. 1223 e	
	R.P. 1012 a favore del Sig. ADADA	
	ADADADAD nato a Torino (TO) il	
	19/09/1961, contro la società X	

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

	XXXXXXXX X.X.X C.F. 09112840013; Trascrizione del 29/05/2024 R.G. 4657 e R.P. 3855 a favore del Sig. ADADA ADADADAD nato a Torino (TO) il 19/09/1961, contro la società X XXXXXXXX X.X.X C.F. 09112840013.
--	---

==== 00 =====

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Illustrissimo Sig. G.E. per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

Questa relazione viene depositata in Cancelleria

Torino, 14 dicembre 2024

Firma

Dott. Geom. Marco Bianchin

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - relazione senza nomi;

ALLEGATO 2 - documentazione fotografica immobile sito in Cesana Torinese (TO),
Via Roma N. 28 Fg. 14 N. 281 Sub. 9;

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

ALLEGATO 3 - documentazione fotografica immobile sito in Cesana Torinese (TO),

Via Roma N. 28 Fg. 14 N. 281 Sub. 10;

ALLEGATO 4 - visura storica, planimetrie catastali ed estratto di mappa;

ALLEGATO 5 - copia atto di compravendita;

ALLEGATO 6 - pratiche edilizie relative alle unità site in Cesana Torinese (TO), Via

Roma n. 28;

ALLEGATO 7 - elaborati grafici;

ALLEGATO 8 - documentazione fotografica immobili siti in Cesana Torinese (TO),

Via G.B. Armand Fg. 14 N. 281 Sub. 28 graffato e N. 110 Sub. 31

graffato;

ALLEGATO 9 - documentazione fotografica immobili siti in Cesana Torinese (TO), Via

G.B. Armand Fg. 14 N. 281 Sub. 31 graffato, N. 104 Sub. 15 graffato,

N. 32 graffato, Sub. 33, Sub. 36 graffato e Sub. 34;

ALLEGATO 10 - visura storica, planimetrie catastali ed estratti di mappa;

ALLEGATO 11 - atto di compravendita sottosuolo per garage;

ALLEGATO 12 - pratiche edilizie relative alle autorimesse site in Cesana Torinese

(TO), Via G.B. Armand;

ALLEGATO 13 - elaborati grafici;

ALLEGATO 14 - documentazione fotografica immobile sito in Cesana Torinese (TO),

Via G.B. Armand N. 2 Fg. 14 N. 104 Sub. 19;

ALLEGATO 15 - visura storica, planimetrie catastali ed estratto di mappa;

ALLEGATO 16 - atto di provenienza casa Via Armand;

ALLEGATO 17 - pratiche edilizie relative all'unità sita in Cesana Torinese (TO), Via

G.B. Armand n. 2;

Dott. Geom. Marco BIANCHIN

ALLEGATO 18 – elaborato grafico;

ALLEGATO 19 – contratti di locazione;

ALLEGATO 20 – ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 21 – documentazione fornita dal Notaio Portera – atto di vendita del 1978

e Dichiarazione di Successione del Sig. BBBBBBBB BBBBBBBB;

ALLEGATO 22 – regolamento di condominio;

ALLEGATO 23 – spese condominiali;

ALLEGATO 24 – P.R.G.C. Comune di Cesana Torinese;

ALLEGATO 25 – elenco cause e contenziosi;

ALLEGATO 26 – visura CCIAA Società XXXXXXXX.

