

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. 911/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

==== 00 ====

Promossa da:

Contro:

==== 00 ====

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA COMUNE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile in Torino, Corso Svizzera n. 165

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,

premesse

➤ che l'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Comune con ordinanza del 4 maggio 2022 nominava esperto lo scrivente e formulava il quesito sottoriportato, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari, secondo le modalità indicate dalla Cancelleria stessa;

➤ che il giorno 5 maggio 2022, lo scrivente depositava in via telematica l'accettazione dell'incarico conferitogli ed il giuramento di rito.

L'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Comune disponeva che l'esperto nominato provvedesse, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 27 ottobre 2022 alle ore 11,50, per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, udienza successivamente rinviata, in seguito alla istanza di proroga, al 26 gennaio 2023, alle ore 11,00.

== 00 ==

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto, previo accertamenti, sopralluogo, verifiche, esame degli atti e dei documenti, indagini, quali verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Sezione Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare

Circoscrizione di Torino 1, ricerche e controlli presso l'Archivio Edilizio e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Torino e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torino, è ora in grado di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto.

== 00 ==

TRATTAZIONE DEL MANDATO

Lo scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione relativamente alla unità oggetto del pignoramento del 7 dicembre 2021 effettuato dal Sig.

facendo presente che, successivamente, in seguito ad ulteriori pignoramenti riguardanti anche altri immobili del fabbricato, e all'insorgere di altre procedure esecutive riunite alla presente (procedure esecutive 577/2022, 223/2022), mancando della documentazione ipocatastale ed essendo stato nominato relativamente al pignoramento sopra indicato del 7/12/2022 si è proceduto a fare apposita istanza e seguendo le disposizioni dell'Ill.mo Sig. G.E, si è proceduto a completare la perizia in ordine all'immobile già pignorato, 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 è una unità immobiliare destinata ad uffici e ad aule di formazione facente parte dello stabile sito in Torino – Corso Svizzera n. 165 identificata al Catasto al Foglio 1155, Particella n. 6, Sub. 36, e più precisamente:

- al Piano Primo (2° f.t.) un'ampia area operativa destinata ad uffici, aule di formazione,

dotata di blocchi di servizi igienici, alle coerenze: Via Pessinetto, terrazzo condominiale, altra unità, vano scale e Corso Svizzera.

DATI CATASTALI

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **Foglio 1155, Particella 6, Sub. 36, Corso Svizzera n. 165 Piano 1 (ex Foglio 53, Particella 281, Sub 36, già sub 33 - 34), Zona Censuaria 2, Categoria D/8, Rendita catastale € 34.300,00;**

intestata come segue:

- XXXXXXXX - xxx. C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1.

Dati derivanti da Frazionamento e fusione del 14/03/2005 Pratica n. TO0112085 in atti dal 14/03/2005(N. 18391.1/2005), frazionamento e fusione delle unità Foglio 53 Particella 281 Subalterno 33 e Subalterno 34.

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1155, Particella 6, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 4.419.

Il trasferimento avverrà a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, attinenze, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive inerenti alla unità immobiliare in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come pervenuta con atto rogito Notaio Francesco Piglione del 27 dicembre 2004, Rep. N. 46302 e Raccolta n. 22625. Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso, destinazione ed ai sensi dell'articolo 1117 c.c. spettano ai locali e sotto l'osservanza del regolamento di condominio del

complesso, quale statuito con atto a rogito notaio Sebastianelli di Torino del 13 luglio 2004 rep. N. 144671/19365, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 28 luglio 2004 ai nn. 36953/23082.

-----0-----

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;

PROPRIETA' ATTUALE

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 Torino 1 in data 7 dicembre 2021. Dalla relazione notarile depositata del Notaio Giovanni Posio del 8/02/2022, e dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, in detta data l'immobile oggetto della relazione risultava di proprietà:

- della società XXXXXXXX – xxx con sede in XXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio Giovanni Posio, e dalle visure effettuate risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla società XXXXXXXX XXX con atto di compravendita in data 27 dicembre 2004, Repertorio n. 46302 Raccolta n. 22625 a rogito notaio Piglione Francesco registrato a Torino il 13/01/2005

al n. 262 e trascritto l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino – Territorio
- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 14 gennaio 2005 ai n.ri 1377/919
(unitamente ad altre unità dello stesso stabile);

In precedenza:

1. Con atto di fusione in data 20 settembre 1999 n. 70539 di repertorio Notaio Maccagno Giovanni, trascritto a Torino 1 il 17 giugno 2000 ai n.ri 22140 /13119 la società aaaaaaa aaaaaaa aaaaaaaaaa con sede in Torino, C.F. aaaaaaaaaaaaaa, trasferiva a favore della società bbbbbb bbbbbb bbbbbb con sede in Savigliano (CN) C.F. bbbbbb le unità immobiliari censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino al F. 53 mapp. 281 sub 1 e 4;
2. In forza della compravendita di cui all'atto in data 6 marzo 2003 n. 141277/18169 di rep. notaio Sebastianelli Oscar, trascritto a Torino 1 il 21 marzo 2003 ai n.ri 12077/7982, la società xxxxxxxx acquistava dalla società bbbb bbbbbb bbbb., le unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Torino al foglio 53 mapp. 281 subb. 5-6-7-9-10-11-12-13 e 14;
3. In forza della compravendita di cui all'atto in data 17 giugno 2004 n. 14448/19284 di rep. notaio Sebastianelli Oscar, trascritto a Torino 1 il 22 giugno 2004 ai n.ri 30554/19166, la società cccccc ccccc acquistava dalla xxxxxxxx xxx le unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Torino al foglio 53 mapp. 281 subb. 10-11-12-13-14 e 15;
4. In forza della compravendita di cui all'atto in data 23 luglio 2004 n. 119949/16631 di rep. notaio Ghirlanda Massimo, trascritto a Torino 1 il 3 agosto 2004 ai n.ri 38717/24322, la società dddd dddddd ddd acquistava dalla società

cccc ccc le unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Torino al foglio 53 mapp. 281 subb. 10-11-12-13-14 e 26;

5. In forza della compravendita di cui all'atto in data 27 dicembre 2004 n. 46302/22625 di rep. notaio Piglione Francesco, trascritto a Torino 1 il 14 gennaio 2005 ai n.ri 1377/919, la società XXXXXXXX xxxxx xxx acquistava dalla società dddd ddd ddd le unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Torino al foglio 53 mapp. 281 subb. 12-14-31-33 e 34;

6. In forza di verbale di assemblea straordinaria in data 23 dicembre 2004 N. 46258 di rep. notaio Piglione Francesco, la società XXXXXXXX xxxxxxxx xxxx ha variato la denominazione società in XXXXXXXX – xxx., il citato verbale risulta volturato ma non risulta trascritto;

7. Con atto di trasformazione di società in data 21 marzo 2013 n. 71833/42243 di rep. notaio Piglione Francesco trascritto a Torino 1 il 7 maggio 2013 ai n.ri 14422/10471 la società xxxxxxxx xxxx. ha variato la denominazione e la forma giuridica in XXXXXXXX – S.R.L.

ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Alla società bbbb bbbb bbb. l'immobile pervenne, in diversa consistenza, con atto di fusione del 20 settembre 1999 n. 70539 di rep. notaio Maccagno Giovanni, trascritto a Torino 1 il 17 giugno 2000 ai n.ri 22140/13119 con cui la società aaaa aaaa aaaa con sede in aaaaaa, Codice Fiscale bbbbbbbbbbbb, trasferiva a favore della società bbb bbbbb bbbb. con sede in bbbbbbbbbbbb, Codice Fiscale bbbbbbbbbbbb, le unità immobiliari censite nel C.F. del Comune di Torino al foglio 53 mapp. 281 subb. 1 e 4;

-----0-----

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

L'immobile oggetto di pignoramento è una unità destinata ad uffici ed aule di formazione sita in Torino, in Corso Svizzera 165 facente parte di un fabbricato edificato in parte a quattro piani fuori terra e in parte elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato entrostante a terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 1155 Particella 6, della superficie di mq. 4.419, con due accessi da C.so Svizzera, il principale da Corso Svizzera 165 e due accessi da Via Pessinetto.

Il fabbricato, descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici, originariamente a destinazione produttiva industriale con uffici annessi, risale agli anni '50 ha una tipologia costruttiva di origine industriale, con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, coperture in parte a shed ed in parte a tetto piano, facciate esterne rivestite con travertino e granito e in alcune parti con tessere di mosaico, serramenti in profilato di alluminio verniciato.

L'immobile negli anni 2004 - 2008 è stato ristrutturato, con interventi che hanno interessato le superfici verticali ed orizzontali e le facciate esterne con sostituzione degli infissi e la formazione di quattro vani scala comuni, dotati di impianto ascensore.

Il piano terreno ospita spazi commerciali, 2 esercizi pubblici ed attività di formazione; il primo piano è quasi interamente destinato ad uffici e servizi, aule di formazione un tempo utilizzato dall'ASL n. 2 e dalla Facoltà Universitaria Infermieristica, mentre i restanti due livelli superiori, di superficie minore, ospitano ulteriori attività di formazione, uffici e servizi.

Gli ingressi hanno portoncini in alluminio verniciato con vetri scuri, gli androni con

rifiniture in marmo e ascensori che collegano i diversi piani a partire dal piano interrato. Nel piano interrato vi sono diversi posti auto coperti e delimitati, ma che non sono oggetto del medesimo pignoramento.

L'unità oggetto di pignoramento è posta al piano primo (2° f.t.) ed è composta da una ampia area operativa destinata ad uffici, aule di formazione, dotata di blocchi di servizi igienici, alle coerenze: Via Pessinetto, terrazzo condominiale, altra unità del piano, vano scale e Corso Svizzera, servita da n. 4 vani scala e ascensori di proprietà comune. La superficie commerciale dell'unità, misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali + 1/2 muri in comune, circa mq. 3.090 come da planimetria All. 4, ed escludendo i cavedi e le superfici dei vani scala) risulta di circa mq 2.910.

L'ingresso all'unità avviene dai pianerottoli della 4 scale tramite della porte Rei in ferro la modularità e la suddivisione dei locali ufficio è in larga parte effettuata con pareti divisorie in cartongesso con la formazione di lunghi corridoi e con adozione di pareti attrezzate ed arredi fissi (in legno e vetro) per la suddivisione tra un ufficio ed un altro con impianti elettrici e di rete che scorrono in parte esterni in canaline e in parte ad incasso, per l'ottimizzazione e l'organizzazione delle postazioni di lavoro. I pavimenti sono per la maggior parte in piastrelle ceramiche le pareti intonacate e tinteggiate i locali uffici e le aule hanno i soffitti in parte controsoffittati e in parte ad altezza variabile con ampie finestre per la copertura a sched, alcuni uffici sono ciechi e dotati di areazione. I blocchi dei servizi hanno pavimenti in piastrelle ceramiche e le pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche e in parte intonacate e tinteggiate.

L'immobile è dotato dei seguenti servizi:

- L'impianto elettrico: suddiviso in funzione delle attività delle singole utenze, singolarmente alimentate da forniture di energia da parte dell'ente distributore;
- Impianto di trasmissione dati/fonia: cablaggio del tipo "strutturato", con rete informatica flessibile, indipendente dal numero e dalla disposizione degli utenti;
- Impianto di climatizzazione e condizionamento: impianto sia di riscaldamento sia refrigerazione, di tipo "multisplit", costituito da rete di distribuzione di gas refrigerante, dotato per ciascuna unità ed ambiente di sistema autonomo di regolazione; locali ciechi provvisti di impianto di ventilazione forzata;
- Impianto di aria in sovrappressione: filtro di separazione dei vani scala protetti dalle zone destinate agli usi scolastici ed assimilabili;
- Impianto di rilevazione fumi: di tipo analogico centralizzato.

Lo stato manutentivo dell'unità è discreto buono, per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile verificarne il funzionamento e sarà a cura degli interessati verificarne lo stato e il funzionamento, lo stato manutentivo del fabbricato è buono discreto.

UBICAZIONE

La zona ove è situata l'unità immobiliare in oggetto è semiperiferica della corona nord-ovest, compresa nell'area del progetto di riqualificazione urbanistica denominato "Spina 3", Valdocco, nel quadrilatero delimitato da Corso Mortara, Corso Principe Oddone, Corso Regina Margherita e Corso Potenza. Il tessuto edilizio della zona è caratterizzato da immobili di tipo misto residenziale industriale commerciale, ma anche da attività del settore terziario. Sono prossime al sito in oggetto delle infrastrutture pubbliche con buona qualità dei servizi, tra cui l'ospedale Amedeo di Savoia, il parco

Dora e l'Università di Torino Dipartimento di informatica. La zona è ben dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

-----0-----

4. Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo ed il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

A seguito del sopralluogo eseguito in data 1 luglio 2022, al quale era presente il Sig. Yyyyyyy Yyyyyyy, legale rappresentante della società XXXXXXXX XXX, e dalle informazioni assunte è possibile riferire che l'immobile in oggetto risulta attualmente libero da mobili e masserizie e attualmente libero e non utilizzato da altri soggetti e a disposizione della società proprietaria, pertanto ai fini valutativi detta unità viene considerata non locata e a disposizione della proprietà.

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 colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri della cancellazione;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A fronte della certificazione notarile del 8 febbraio 2022 redatta dal Notaio Giovanni Posio e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al

15/12/2022 sugli immobili oggetto di pignoramento (F 1155 N 6 Sub 36) risultano e gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE del 29 dicembre 2009 ai nn RG. 46845 e R.P. 9922** - Ipoteca volontaria iscritta l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 29 dicembre 2009 ai n.ri 46845/9922 per la complessiva somma di Euro 19.000.000,00 a favore della “CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A.” con sede in Biella, Codice Fiscale 01807130024 contro XXXXXXXX – S.P.A. a garanzia del mutuo di cui all'atto in data 28 dicembre 2009 N. 142186/23842 di rep. a rogito notaio Ghirlanda Massimo iscritta sui seguenti immobili in Torino Foglio 53, Particella 281 Subb. 31 – 36 – 12 - 13 – 14; (da cancellare parzialmente)

- **ISCRIZIONE del 17 ottobre 2011 R.G. 37784 e R.P. 6510** - Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 17 ottobre 2011 ai nn. 37784/6510 per la complessiva somma di euro 104.156,24 a favore di SORIS S.P.A. contro XXXXXXXX – S.P.A. derivante da ipoteca legale su ingiunzione fiscale a garanzia dell'atto in data 12 ottobre 2011 rep.153 eseguita dalla società SORIS SPA iscritta sui seguenti immobili in Torino Foglio 53, Particella 281 Subb. 12 - 13 – 14 - 31 – 36; (da cancellare parzialmente)

- **ISCRIZIONE del 12 marzo 2018 R.G 9503 e R.P. 1392** - Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 12 marzo 2018, ai nn. 9503/1392 per la complessiva somma di euro 213.811,34 a favore di SORIS S.P.A contro XXXXXXXX – S.R.L. derivante da ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione a garanzia dell'atto amministrativo del 10 gennaio 2018 rep. 2017/255 eseguita dalla società SORIS SPA iscritta sui seguenti

immobili in Torino Foglio 1155, Particella 6, Subb. 12 - 13 - 14 - 31 - 36; (da cancellare parzialmente)

-ISCRIZIONE del 13 aprile 2021 R.G. 15369 e R.P. 2332 - Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 13 aprile 2021 ai n.ri 15396/2332 per la complessiva somma di Euro 137.302,00 a favore di “UNICREDIT LEASING SPA” con sede a Milano Codice Fiscale 04170380374 contro XXXXXXXX – S.R.L. derivante da Sentenza di Condanna del 3 dicembre 2020 n. 4371 Tribunale di Torino iscritta sui seguenti immobili in Torino Foglio 1155, Particella 6 Subb. 13 - 14 - 31 - 36; (da cancellare parzialmente)

-ISCRIZIONE del 28 gennaio 2022 R.G. 3224 e R.P. 508 - Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 28 gennaio 2022, ai n.ri 3224/508 per la complessiva somma di Euro 135.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXX contro XXXXXXXX – S.R.L. a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 6 dicembre 2020 n. 19261 iscritta sui seguenti immobili in Torino Foglio 1155, Particella 6, Subb. 12 - 13 - 14 - 31 - 36; (da cancellare parzialmente)

-ISCRIZIONE del 10 ottobre 2022 R.G. 43405 e R.P. 7863 - Ipoteca conc. Amministrativa / Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di debito esecutivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 10 ottobre 2022, ai n.ri 43405/7863 per la complessiva somma di Euro 1.376.828,98 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE C.F. 13756881002 contro XXXXXXXX – S.R.L. a seguito di Iscrizione a Ruolo e avviso di debito esecutivo del 7/10/2022 iscritta sui seguenti immobili in

Torino Foglio 1155, Particella 6, Subb. 12 - 13 - 14 - 31 - 36; (da cancellare parzialmente)

-TRASCRIZIONE del 7 dicembre 2021 R.G. 53006 e R.P. 39023 - Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 7 dicembre 2021 ai n.ri 53006/39023 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il 21 febbraio 1982, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXX iscritta sul seguente immobile in Torino Foglio 1155, Particella 6, Sub. 36; (da cancellare)

-TRASCRIZIONE del 16 settembre 2022 R.G. 39699 e R.P. 29628 - Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 16 settembre 2022, ai n.ri 39699/29628 a favore BCC NPLS 2021 S.R.L., Codice Fiscale 05249530261 contro XXXXXXXX XXX iscritta sui seguenti immobili in Torino Foglio 1155, Particella 6, Subb. 12 - 13 - 14 - 31 - 36; (da cancellare parzialmente)

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 le trascrizioni pignoramenti €. 209,00 per l'imposta ipotecaria, euro 59,00 per il bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria, per ciascuna trascrizione di pignoramento e per l'ipoteca volontaria;
- per l'ipoteca giudiziale oltre all'imposta ipotecaria di €. 35,00 e al bollo di €. 59,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347 l'imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990,

n. 347 e pertanto nel caso di cancellazione complessiva dell'iscrizione di €. 135.000 l'imposta in percentuale potrà essere di €. 675,00 oltre alle fisse di €. 94,00 per quella di €. 104.156,00 l'importo di €. 521,00 per quella di €. 213.811,00 l'importo di €. 1.069,00 per quella di €. 137.302,00 l'importo di 687,00 (nel caso di cancellazione totale complessivi 2.952) oltre le imposte fisse di €. 94,00; - oltre agli oneri del professionista delegato stimabili tra €. 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.

VINCOLI E/O ONERI

Situazione urbanistica: secondo le norme di attuazione del P.R.G. il complesso edilizio ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (1.00) area Mista MP “edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale e servizi anche in presenza di residenza”; gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio, attività artigianali di servizio, attività di ricerca, attività di servizio (servizi locali, assistenziali, sanitari), centri di ricerca.

È compreso in minima parte tra i BENI PAESAGGISTICI indicati alla lettera b) del comma 1 dell'Art. 134 del D.Lgs 22/1/2004 n. 42 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL Paesaggio già incluso BENI AMBIENTALI dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 che sostituiva il vincolo di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ai sensi della Legge 08 agosto 1985, n. 431 (art. 5 N.U.E.A.).

Interventi consentiti sono:

- Completamento fl

- Completamento f2
- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Nuovo impianto
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia d1
- Ristrutturazione edilizia d2
- Ristrutturazione edilizia d3
- Ristrutturazione edilizia d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

Variante geologica:

Dalla lettura della tavola “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, approvata con la variante strutturale n. 100 ai P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia:

- Ricade in Parte Piana: Classe di stabilità III b2(P)
- È compresa nei limiti dell’area soggetta all’onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Torino il 7 di febbraio 2022 al quale si rimanda.

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 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 fabbricato in oggetto, ne è risultato che vi sia affrancazione da tali pesi.

In merito alle ricerche effettuate presso il Commissariato Regionale per gli usi Civici, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sul fondo ove insiste l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Si fa presente che l'elenco delle particelle di terreni soggette ad uso civico, non è aggiornata e che potrebbero esservi terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, risulta pertanto libero da tali pesi e di proprietà della XXXXXXXX XXX, sopra generalizzato, in forza dell'atto di compravendita del notaio Francesco Piglione del 27 dicembre 2004 trascritto a Torino l 14 gennaio 2005 ai n.ri 1377/919.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

L' immobile in oggetto è regolato dalle pattuizioni e dai rapporti fra i proprietari delle unità immobiliari comprese nel complesso in cui insistono, mediante un regolamento di parti comuni.

L'amministrazione del complesso di Corso Svizzera 159 – 161- 163 - 165 angolo Via Pessinetto viene gestita dalla Xxxxxxxx xxx tramite i Sig.ri Zzzzz Zzzzz e il Dott Yyyyyy Yyyyy che ha fornito copia del regolamento di condominio che viene allegato alla presente, relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati, senza nulla togliere all'interessa del medesimo,

prevede tra gli altri, quanto segue:

L'Art. 3 Destinazione Prevede L'immobile è destinato ad uso misto produttivo secondo le norme del P.R.G. del comune di Torino con destinazione mista produttiva, artigianale, commerciale e servizi, anche in presenza di residenza, con esclusione di attività nocive e moleste.

L'Art 5 le coperture e i lastrici solari di pertinenza dell'intero fabbricato condominiale escluso quello soprastante la proprietà Trucco sono da considerarsi di proprietà esclusiva rispettivamente per le coperture del lotto sottostante e per i lastrici solari del lotto che è accesso al piano con le seguenti eccezioni: - I lastrici solari possono essere usati per collocare impianti di riscaldamento aria condizionata e tecnologici nonché camini ...- Sul perimetro del fabbricato, con accesso dei lastrici solari con uso della loro superficie per appoggio possono essere collocati insegne i cui spazi sono di proprietà esclusiva della YYYYYYY da quest'ultima possono essere venduti o affittati. - A maggior chiarimento di quanto sopra tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei tetti dei lastrici solari, nonché l'eventuale loro rifacimento non sono di competenza condominiale ma di esclusiva pertinenza dei lotti di cui sopra e più precisamente lotto 10 – 11 – 12 – 13 - 14

L'Art. 9 – sono vietate le innovazioni che possono arrecare pregiudizio alla sicurezza del fabbricato, che alterino l'aspetto architettonico ovvero che comportino un mutamento di destinazione da rendere inservibili le parti comuni dell'edificio all'uso ed al godimento dei condomini.

L'Art. 10 – E' obbligatorio servirsi di società uniche per la fornitura di energia elettrica, acqua potabile ed assicurazione incendi e responsabilità civile dello stabile e per tutti i servizi aventi qualità di comunione condominiale.

All'articolo 24 è previsto che le servitù attualmente esercitate sono accettate ed in particolare prevede quella da terzi attraverso la proprietà condominiale, ivi compresa la servitù per passaggi di fognature sotterranee esistenti sul suolo a favore delle confinanti proprietà e più specificatamente la servitù prevista dall'atto di provenienza della società bbbbbb bbbbbb Spa del 6/3/2003 notaio Antoniotti repertorio numero 141277 fascicolo 18169 registrato a Cirié il 25 marzo 2003 al n. 269 che prevede all'articolo 1 "le parti convengono che la spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area di proprietà comune sovrastante il Sub 8, tra la parte venditrice la parte acquirente, saranno a carico della società bbbb bbbbbb S.p.A. o suoi aventi causa nella misura di due terzi e per la società acquirente e i suoi aventi causa nella misura di un terzo. L'area di cui sopra può essere adibita a via di fuga e vani tecnologici nell'ambito della portata del solaio, con accessi indipendenti che possono essere realizzati dai comproprietari.

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

SPESE CONDOMINIALI

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*, lo scrivente riferisce che in merito all'unità in oggetto, l'amministrazione del complesso di Corso Svizzera 159 – 161- 163 - 165 angolo Via Pessinetto così come sopra indicato viene gestita dalla XXXXXXXX xxx tramite i Sig.ri Zzzzz Zzzzz e il Dott. Yyyyy Yyyyy

che ha fatto avere i prospetti qui allegati, riferendo che per i bilanci consuntivi degli anni 2020 – 2021, il preconsuntivo del 2022 e il preventivo 2023 sono in corso di approvazione nell'assemblea convocanda del 22 dicembre 2022, e ha fornito le seguenti informazioni precisazioni relative alle spese relative all'unità in oggetto

(subalterno 36) corrispondono al lotto 10, ed ammontano

ad euro € 23.874,49 per il 2018,

ad euro € 28.424,32 per il 2019,

ad euro € 14.655,34 per il 2020,

ad euro € 8.968,15 per il 2021

e in preconsuntivo € 8.194,27 per il 2022.

Che non risultano debiti condominiali relativi all'unità in oggetto in quanto le spese riferite al lotto 10 per gli anni 2020, 2021 e 2022 sono state totalmente pagate dalla società XXXXXXXX xxx in anticipazione e che non sono previste spese straordinarie per il 2023, nè ad oggi esistono spese straordinarie deliberate e non eseguite.

Per quanto riguarda il Lotto 11 corrisponde ai millesimi attribuiti alla CNA proprietaria dell'unità confinante (sub 37) confinante con il Sub. 36.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento alla data del 15 dicembre 2022, non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali oltre a quelle sopra indicate, sull'immobile oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso il casellario di iscrizione a ruolo, veniva comunicato il

26/9/2022 che a nome della società eseguita risultavano i seguenti provvedimenti:

- RG 15290/2013 Procedimento di ingiunzione ante causam Giudice Dr. Liberati

Attore principale: XXXXXXXX XXX

Convenuto : XXXXXXXX XXX

ultimo evento 11/08/2014 Esecutorietà Dec. Ing. 3097/2013.

- RG 30921/2013 Procedimento di ingiunzione ante causam Giudice Dr. Toscano

Attore principale: XXXXXXXX - XXXXXXXX

Convenuto : XXXXXXXX XXX

Ultimo evento 16/05/2016 Passaggio in archivio

- RG 25935/2016 Per pagamento del corrispettivo – indennità di avviamento –
ripetizione di indebito Giudice Dr. Morbelli

Attore principale: AZIENDA SANITARIA LOCALE TO2

Convenuto: Convenuto : XXXXXXXX XXX

ultimo evento 02/09/2019 Sentenza 5890/2017 REP. n. 14141/2017.

- RG 18374/2016 Contratti bancari (deposito bancario, etc) Giudice Dr. Astuni

Attore principale: XXXXXXXX XXX

Convenuto: UNICREDIT LEASING SPA

Ultimo evento 08/03/2021 Inserita annotazione (oggetto: copia ipotecaria sent. Avv.
Catavello). 16/12/2020 Passaggio in archivio

- RG 22005/2016 Procedimento di ingiunzione ante causam Giudice Dr. Sburati

Attore principale: XXXXXXXX XXX

Convenuto: AZIENDA SANITARIA LOCALE TO2

11/8/2016 Emesso Decreto in accoglimento

Ultimo evento 18/10/2016 Istanza rigettata.

- RG 12131/2019 Procedimento di ingiunzione ante causam Giudice Dr. Sburlati

Attore principale: . XXXXXXXXXX

Convenuto: XXXXXXXX XXX

Ultimo evento 10/06/2021 Esecutorietà Dec. Ing. 4974/2019.

- RG 8863/2020 Pagamento del corrispettivo – indennità di avviamento – ripetizione di

indebito Giudice Dott.ssa Giusta

Attore principale: XXXXXXXX XXX

Convenuto: AZIENDA SANITARIA LOCALE CITTA' DI TORINO

31/05/2021 Passaggio in archivio

Ultimo evento 11/05/2022 Inserita annotazione (oggetto: FASCICOLO
RESTITUITO DALLA CORTE D'APPELLO).

- RG 9147/2020 Prestazione d'opera intellettuale Giudice Dr. Carbone

Attore principale: XXXXXXXXXXXX

Convenuto: XXXXXXXX XXX

15/4/21 Passaggio in archivio

Ultimo evento 01/07/2021 Inserita annotazione (oggetto: FORMULA ESECUTIVA

AVV. XXXXXXXX

- RG 19261/2020 Procedimento di ingiunzione ante causam Giudice Dott.ssa Latella

Attore principale: XXXXXXXXXXXX

Convenuto: XXXXXXXX XXX

Ultimo evento 17/01/2022 Dec. Ing. 8717/2020 Provvisoria Esecuzione.

- RG 12474/2022 Opposizione a precetto (Art. 615, 1° comma c.p.c.) Giudice Dott.ssa

Giusta

Attore principale: XXXXXXXX XXX

Convenuto: BCC NPLS 2021 SRL

Ultimo evento 22/08/2022 APERTO SUB - PROCEDIMENTO CAUTELARE IN
CORSO DI CAUSA (altri procedimenti cautelari).

-----0-----

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni su cui sono stati edificati i fabbricati in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento risultano di estensione inferiore ai 5.000 mq, si allega comunque il C.D.U. fatto avere dalla società XXXXXXXX xxx richiesto a febbraio 2022.

TITOLI ABILITATIVI

La costruzione originaria dell'immobile è anteriore al 01/09/1967. Successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie:

- 2001 parere di massima per intervento di restauro conservativo edificio ad uso produttivo in Torino, C.so Svizzera 165 a nome di bbbb bbbbbb bbb.
- 2002 parere di massima a nome di bbbb bbbb bbb. con referto del 31/10/2002
- 2002 DIA per modifiche interne ed esterne a nome di bbbb bbbbbb bbb
- 2003 DIA per modifiche interne ed esterne a nome di bbb bbbbbb bbb
- 2003 DIA per modifiche interne ed esterne a nome di bbbbbb bbbbbb

- 2004 DIA per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne ed esterne a nome Cccccc ccc- Dddddd ddd. – Eeee Eeeee – prot 2004/9/9051 del 18/06/2004 e successiva integrazione del 05/01/2005
- 2008 DIA per modifiche interne ed impiantistico-tecnologiche e per adeguamenti normativi all'uso scolastico formativo a nome Xxxxxxxx xxx. prot. 2009/9/9481 del 30/06/2008, procedura completata con richiesta di certificato di agibilità in data 19/12/2008 prot. 2008/2/20359.

SITUAZIONE URBANISTICA

In merito alle prescrizioni previste dal P.R.G.C. del Comune di Torino il complesso edilizio ricade in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista (1.00) area Mista MP “edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale e servizi anche in presenza di residenza”; gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio, attività artigianali di servizio, attività di ricerca, attività di servizio (servizi locali, assistenziali, sanitari), centri di ricerca.

È compreso in minima parte tra i BENI PAESAGGISTICI indicati alla lettera b) del comma 1 dell'Art. 134 del D.Lgs 22/1/2004 n. 42 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL Paesaggio già incluso BENI AMBIENTALI dal Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 che sostituiva il vincolo di tutela delle zone di particolare interesse ambientale ai sensi della Legge 08 agosto 1985, n. 431 (art. 5 N.U.E.A.).

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Torino il 7 di febbraio 2022 al quale si rimanda.

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;

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali relativi all'edificazione del fabbricato e lo stato attuale dei luoghi, non risultano differenze da sanare rispetto a quanto licenziato.

Rispetto alla planimetria catastale vi sono alcune differenze rispetto ad alcuni divisori tra uffici ed aule. La regolarizzazione comporterà una variazione catastale per aggiornare le planimetrie, i cui costi vengono stimati in € 900,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da una ricerca effettuata sul portale S.I.C.E.E., è risultato che l'unità sita in Torino, C.so Svizzera 165 è dotata dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 2014 1007770008 del 04/02/2014, redatta dall'Arch. Fffff Fffff, dal quale risulta che l'unità ricade in classe energetica B e del quale la società XXXXXXXX XXX ne ha fornito copia che viene allegata alla presente.

-----0-----

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



Considerando quanto sopra detto, lo scrivente ai fini valutativi adotterà il criterio della stima comparativa, sulla scorta di equi e prudentziali prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona interessata, definendo prezzi unitari medi a cui rifarsi nella stima.

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzato, quali: superficie, destinazione, posizione, piano, tipologia, vetustà, ubicazione, esposizione, materiali impiegati, lo stato manutentivo, etc.

Secondo i valori riportati sull'elenco dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate i valori per la zona 3 Spina 3 Eurotorino semiperiferica del Comune di Torino, per uffici in stato conservativo e manutentivo normale risultano variabili da €/mq. 700,00 a €/mq. 1.350,00, secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona di Borsino, risultano variabili da €/mq. 687,00 a €/mq. 1.164,00, secondo i valori riportati sull'elenco FIAIP, risultano variabili da €/mq. 900,00 a €/mq. 1.600,00, secondo i valori riportati sull'elenco FIMAA – BORSINO, risultano variabili da €/mq. 800,00 a €/mq. 1.400,00.

Dalle consultazioni delle offerte di mercato proposte dalle Agenzie Immobiliari, per immobili con caratteristiche simili per tipologia e ubicazione, è risultata variabile da €/mq 900,00 ad €/mq 1.400,00.

Pertanto tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile testé descritto, di quanto sopra detto e considerato quanto in accessorio possa esistere, si valuta l'unità ubicata nel Comune di Torino, Corso Svizzera 165, identificata al Catasto



fabbricati al F. 1155, N. 6 Sub. 36, come segue:

$$\text{Mq } 2.910 \times \text{€./Mq } 1.150,00 = \text{€. } 3.346.500,00$$

Diconsi Euro tremilionitrecentoquarantaseimila cinquecento/00

In merito agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si riferisce quanto segue:

- relativamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto non presenta difformità se non delle differenze relative alla planimetria catastale e si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche per €. 900,00;
- relativamente allo stato di manutenzione e d'uso, i locali si presentano in discrete buone condizioni manutentive e non si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche in quanto già tenuto conto nella valutazione sopra effettuata;
- relativamente allo stato di possesso, l'immobile risulta libero, pertanto si ritiene non applicare una decurtazione al valore sopra stimato;
- relativamente ai vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, si applicherà una correzione prudenziale di stima generica per eventuali rischi gravanti sugli immobili acquistati nell'ambito di procedure esecutive del 8% ammontante a €. 267.720,00.

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, l'importo relativo alla regolarizzazione catastale dell'immobile in oggetto, pertanto:

$$\text{€ } 3.346.500,00 - \text{€ } 900,00 - \text{€. } 267.720,00 = \text{€ } 3.077.880,00,$$

arrotondabili in € **3.078.000,00**

Diconsi Euro Tremilionisettantotomila/00.

-----0-----



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

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 nella 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) nel caso di specie non si tratta di edilizia residenziale.

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 popolare, non risultano obblighi di determinazione del prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli pertanto non risultano 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:	Immobile sito in Torino, C.so Svizzera n. 165
Dati Catastali	Fg. 1155, Particella 6, Sub. 36
Stato di occupazione:	Libero e a disposizione della società proprietaria esecutata
Accesso forzoso:	No
Valutazione di mercato:	€ 3.346.500,00
Valutazione con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 3.078.000,00
Formalità pregiudizievoli Ipotecche:	- Iscrizione Ipoteca volontaria del 29/12/2009 RG. 46845 e R.P.9922 contro XXXXXXXX XXX a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A." con sede in Biella, Codice Fiscale 01807130024; - Iscrizione Ipoteca legale del 17/10/2011 R.G. 37784 e R.P. 6510 contro XXXXXXXX XXX a favore di SORIS SPA;

Trascrizioni:	- Iscrizione del 12/03/2018 R.G 9503 e R.P. 1392 Ipoteca legale contro XXXXXXXX XXX a favore di SORIS S.P.A; - Ipoteca del 13/04/2021 R.G. 15369 e R.P. 2332 Ipoteca giudiziale contro XXXXXXXX XXX a favore di “UNICREDIT LEASING SPA” con sede a Milano Codice Fiscale 04170380374. -Iscrizione del 28/01/2022 R.G. 3224 e R.P. 508 Ipoteca giudiziale contro XXXXXXXX XXX a favore di XXXXXXXX -Iscrizione del 10/10/2022 R.G. 43405 e R.P. 7863 - Ipoteca conc. Amministrativa / Riscossione contro XXXXXXXX – S.R.L. a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE; -Trascrizione del 07/12/2021 R.G.53006 e R.P. 39023 pignoramento contro XXXXXXXX XXX a favore di XXXXXXXX -Trascrizione del 16/09/2022 R.G. 39699 e R.P. 29628 Pignoramento contro XXXXXXXX XXX a favore BCC NPLS 2021 S.R.L...
-----------------------------	--

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, 16 dicembre 2022

Firma

Dott. Geom. Marco Bianchin

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - relazione senza nomi;

ALLEGATO 2 - documentazione fotografica;

ALLEGATO 3 - visura catastale, planimetria catastale estratto di mappa,

ALLEGATO 4 - planimetria dell'unità;

ALLEGATO 5 - copia dell'atto di provenienza;

ALLEGATO 6 - ispezioni ipotecarie e copia certificato notarile;

ALLEGATO 7 - pratiche edilizie;

ALLEGATO 8 - estratto urbanistico;

ALLEGATO 9 - certificati di destinazione urbanistica;

ALLEGATO 10 - regolamento di condominio e spese condominiali;

ALLEGATO 11 - elenco cause e contenziosi;

ALLEGATO 12 - attestato di certificazione energetica.