

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

(RIUNITE LE PROC. N. 577/2022 E N. 223/2022)

==== 00 =====

Promossa da:

Contro:

==== 00 =====

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA CHIAVAZZA

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

Immobili 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 Chiavazza con ordinanza del 3 marzo 2023 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 8 marzo 2023, lo scrivente depositava in via telematica l'accettazione dell'incarico conferitogli ed il giuramento di rito.

L'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Chiavazza 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 6 luglio 2023 alle ore 09,45, per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

=== 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 Circostrizione 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 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 le unità immobiliari destinate ad uffici, ad aule di formazione e posti auto al coperto, facenti parte dello stabile sito in Torino – Corso Svizzera n. 165 identificati al Catasto al Foglio 1155, Particella n. 6, Sub. 31 – 12 – 13 e 14, e più precisamente:

- A.1) al Piano seminterrato (S1): nel locale destinato ad autorimessa comune, numero 68 (sessantotto) posti auto, meglio distinti con i nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 92, 93, 96, 102, 103, 104, 105 et 106, alle coerenze: Via Pessinetto, deposito auto, cabina E – nel, Corso Svizzera e terrazzo;
- A.2) al Piano Secondo (3 f.t.) un’ampia area operativa destinata a servizi, aule di formazione, dotata di blocchi di servizi igienici, alle coerenze: Via Pessinetto, terrazzo condominiale, vano scale, unità subalterno 13, Corso Svizzera e terrazzo;
- A.3) al Piano Secondo (3 f.t.) un’area operativa destinata ad uffici e aule di formazione, dotata di blocchi di servizi igienici, alle coerenze: Corso Svizzera, altra unità subalterno 12, vano scale, tetto del sub 36 e terrazzo condominiale;
- A.4) al Piano Terzo (4. f.t.) area operativa destinata a uffici e servizi, dotata di blocchi di servizi igienici, alle coerenze: Via Pessinetto, terrazzo condominiale a due lati e Corso Svizzera.

DATI CATASTALI

Dette unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- **A.1) Foglio 1155, Particella N. 6, Sub. 31, Corso Svizzera n. 165, Piano S1 (ex Foglio 53, Particella 281, Sub 31, già sub 28 – 26 – 15 – 5), Zona Censuaria 2, Categoria D/8, Rendita catastale € 5.980,00;**
- **A.2) Foglio 1155, Particella N. 6, Sub. 12, Corso Svizzera n. 165, Piano 2 (ex Foglio 53, Particella 281, Sub. 12), Zona Censuaria 2, Categoria D/8, Rendita catastale € 4.200,00;**
- **A.3) Foglio 1155, Particella N. 6, Sub. 13, Corso Svizzera n. 165, Piano 2 (ex Foglio 53, Particella 281, Sub. 13), Zona Censuaria 2, Categoria D/8, Rendita Catastale € 5.430,00;**
- **A.4) Foglio 1155, Particella N. 6, Sub. 14, Corso Svizzera n. 165, Piano 3 (ex Foglio 53, Particella 281, Sub. 14), Zona Censuaria 2, Categoria D/8, Rendita catastale € 4.620,00.**

intestate come segue:

- **XXXXXX - S.R.L. sede in Biella (BI), C.F. xxxxxxxxx - Proprietà per 1/1.**

A.1) dati derivanti da variazione del 14/05/2014 Pratica n. TO0160326 in atti dal 14/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 128587.1/2014);

A.2) dati derivanti da variazione del 14/05/2014 Pratica n. TO0160326 in atti dal 14/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 128575.1/2014);

A.3) dati derivanti da variazione del 14/05/2014 Pratica n. TO0160326 in atti dal 14/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 128576.1/2014);

A.4) dati derivanti da variazione del 14/05/2014 Pratica n. TO0160326 in atti dal 14/05/2014 bonifica identificativo catastale (n. 128577.1/2014).

Il fabbricato in cui insistono le unità immobiliari 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 alle unità immobiliari in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come pervenute con atto rogito Notaio Francesco Piglione del 27 dicembre 2004, Rep. N. 46302 e Raccolta n. 22625 (relativamente ai Subb. 12 14 31) e relativamente al Sub 13 con atto di permuta a rogito Notaio Piglione Francesco del 22/04/2005 Numero di repertorio 47436. 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

Gli atti di pignoramento oggetto della presente procedura esecutiva riunita sono stati trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 7 dicembre 2021 e in data 16/9/2022. Dalla relazione notarile del Notaio Giovanni Posio del 8/02/2022, depositata

agli atti, dalla relazione notarile del Notaio Giulia Messina Vitrano, depositata agli atti, e dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, con aggiornamento al 5 giugno 2023 in dette date l'immobile oggetto della relazione risultava di proprietà:

- della società XXXXXXX – S.R.L. con sede in Biella (BI) c.f. xxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalla certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, e dalle visure effettuate risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla società XXXXXXX - S.R.L con atto di compravendita del 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 al Sub. 36, unità dello stesso stabile, già oggetto di relazione) e con atto di permuta del 22/04/2005 Numero di repertorio 47436, Notaio Piglione Francesco, trascritto il 29/04/2005 ai n.ri 18147/10970.

In precedenza:

1. Alla società Aaaaa Aaaaa S.P.A., la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili che hanno dato origine ai beni oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di fusione di società del 20/09/1999, Numero di repertorio 70539 Notaio Maccagno Giovanni Sede Mondovì (CN) trascritto il 17/06/2000 nn. 22140/13119 da parte di Bbbbbbbb Bbbbbbb Bbbbbbb S.P.A. Sede Torino Codice fiscale bbbbbbbbbb ;
2. Alla società xxxxxxxxxxx, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili che hanno dato origine ai beni oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di

compravendita del 06/03/2003 Numero di repertorio 141277/18169 Notaio Sebastianelli Oscar Sede Ciriè (TO) trascritto il 21/03/2003 nn. 12077/7982 da parte di Aaaaa Aaaaa S.P.A. Sede aaaaaaaaaa (CN) Codice fiscale aaaaaaaaaa;

3. Alla società Ccccccc S.P.A., la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili che hanno dato origine ai beni oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 17/06/2004 Numero di repertorio 144481/19284 Notaio Sebastianelli Oscar Sede Ciriè (TO) trascritto il 22/06/2004 nn. 30554/19166 da parte di xxxxxxxxxxxx Sede xxxxxxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx;
4. Alla società Dddddddd Dddddddd S.P.A., la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili che hanno dato origine ai beni oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 23/07/2004 Numero di repertorio 119949/16632 Notaio Ghirlanda Massimo Sede Biella trascritto il 03/08/2004 nn. 38717/24322 da parte di Ccccccc S.P.A. Sede ccccccc Codice fiscale cccccccccc ;
5. Alla società Xxxxxx Immobiliare S.P.A. (ora Xxxxxx S.R.L.), la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Torino **Foglio 53 Particella 281 Sub. 13**, è pervenuta per atto di permuta del 22/04/2005 Numero di repertorio 47436 Notaio Piglione Francesco Sede Torino trascritto il 29/04/2005 nn. 18147/10970 da parte di Dddddddd Dddddddd S.P.A. Sede dddd. Codice fiscale dddddddddd;
6. Alla società eseguita Xxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx (ora Xxxxxx S.R.L.), la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Torino **Foglio 53 Particella 281 Sub. 31 Particella 281 Sub. 33 Particella 281 Sub. 34 Particella 281 Sub. 12 Particella 281 Sub. 14**, è pervenuto per atto di compravendita del 27/12/2004

Numero di repertorio 46302/22625 Notaio Piglione Francesco Sede Torino
trascritto il 14/01/2005 nn. 1377/919 da parte di Dddddddd Dddddddd S.P.A.
Sede dddd Codice fiscale dddddddddd.

Si segnala:

- Atto di trasformazione di società del 30/12/2004 rep. n. 46258 Notaio Piglione di Torino, da Xxxxxx Xxxxxxxxxx S.P.A. in Xxxxxx S.P.A.
- Atto di trasformazione di società del 21.03.2013 Numero di repertorio 71833/42243 Notaio Piglione Francesco Sede Torino trascritto il 07/05/2013 ai nn. 14422/10471 da Xxxxxx S.P.A. in Xxxxxx S.R.L.

ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Alla società AAAAA AAAAAA S.P.A. l'immobile pervenne, in diversa consistenza, con atto di fusione del 20 settembre 1999 n. 70539 di rep. notaio Maccagno Giovanni, trascritto a Torino l il 17 giugno 2000 ai n.ri 22140/13119 con cui la societàBBBBBBBBB BBBBBBBB BBBBBBBB SPA con sede in BBBBB, Codice Fiscale BBBBBBBBBB, trasferiva a favore della società AAAAA AAAAAAS.P.A. con sede in AAAAAAAA Codice Fiscale AAAAAAAA, 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;

Gli immobili oggetto della presente relazione sono 3 unità destinate ad uffici ed aule di formazione, una unità composta da aree destinate a parcheggio siti 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. 4.419,00, 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.

A.1) L'unità Sub. 31, oggetto del presente punto della relazione è posta al piano semi-interrato (S1) ed è composta da 5 ampie aree destinati ad autorimessa comune, numero 68 (sessantotto) posti auto, meglio distinti con i nn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 92, 93, 96, 102, 103, 104, 105 et 106, alle coerenze: Via Pessinetto,

deposito auto, cabina E – nel, Corso Svizzera e terrazzo destinate a parcheggi, alle coerenze con aree di manovra e altre unità immobiliari, servita da 5 vani scala. 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, ed escludendo le superfici dei vani scala e le altre unità), risulta di circa mq 1.173.

L'accesso al piano interrato avviene mediante una rampa posta su Via Pessinetto, che consente l'accesso ai corridoi – aree di manovra, dalla quale si può accedere ai posti auto sia di proprietà della Società e sia a quelli di altre proprietà, per accedere ai piani superiore vi è la presenza di 4 vani scale ai quali si accede tramite delle porte Rei in ferro e ascensori. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di grès e le pareti periferiche del locale sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte in blocchi di cemento. I posti auto sono delimitati da righe disegnate sulle piastrelle di gres, sono aperti e non sono chiusi da pareti e saracinesche. L'illuminazione avviene tramite plafoniere e impianto elettrico esterno i locali sono dotati di impianto antincendio e sulle pareti e soffitti passano delle tubature e impianti comuni.

Lo stato manutentivo dell'unità è scarso vi sono alcune piastrelle di gres del pavimento che si staccano e pareti con intonaci ammalorati e scrostamenti, 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.

A.2) L'unità Sub. 12, oggetto del presente punto della relazione è posta al secondo piano (3° 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, vano scale, unità sub. 13 E C.so Svizzera, servita da vano scala e ascensore 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, ed escludendo le superfici dei vani scala e il Sub. 13) risulta di circa mq 422.

L'ingresso all'unità avviene dai pianerottoli del vano scale tramite delle porte Rei in ferro, la modularità e la suddivisione dei locali ufficio è in larga parte effettuata con pareti divisorie in cartongesso e con adozione di pareti attrezzate ed arredi fissi (in legno e vetri) 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 soffitti in parte controsoffittati e in parte ad altezza variabile con ampie finestrate. I blocchi dei servizi hanno pavimenti in piastrelle ceramiche e in parte intonacate e tinteggiate.

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.

A.3) L'unità Sub. 13, oggetto del presente punto della relazione è posta al secondo piano (3° ft.) ed è composta da una area operativa destinata ad uffici, aule di formazione, dotata di blocchi di servizi igienici, alle coerenze: C.so Svizzera, terrazzo condominiale, vano scale, unità sub. 12, servita da n. 2 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, ed escludendo le superfici dei vani scala e il Sub. 12) risulta di circa mq 467.

L'ingresso all'unità avviene dai pianerottoli del vano scale tramite delle porte Rei

in ferro, la modularità e la suddivisione dei locali ufficio è in larga parte effettuata con pareti divisorie in cartongesso e con adozione di pareti attrezzate ed arredi fissi (in legno e vetri) 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 soffitti in parte controsoffittati e in parte ad altezza variabile con ampie finestrate. I blocchi dei servizi hanno pavimenti in piastrelle ceramiche e in parte intonacate e tinteggiate.

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.

A.4) L'unità Sub. 14, oggetto del presente punto della è posta al piano terzo (4° 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 a due lati e C.so Svizzera, servita da n. 1 vano scala e ascensore 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, escludendo la superficie del vano scala e considerando il 10% del terrazzo presente allo stesso livello) risulta di circa mq 488.

L'ingresso all'unità avviene dal pianerottolo del vano scale tramite delle porte Rei in ferro, la modularità e la suddivisione dei locali ufficio è in larga parte effettuata con pareti divisorie in cartongesso e con adozione di pareti attrezzate ed arredi fissi (in legno e vetri) 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 soffitti in parte controsoffittati con ampie finestrate. I blocchi dei servizi hanno pavimenti in piastrelle ceramiche e in parte intonacate e tinteggiate.

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.

In merito al terrazzo presente allo stesso livello, oltre il pianerottolo e il vano scale, si fa presente che, nell'atto di acquisto del 27 dicembre 2004, Repertorio n. 46302 Raccolta n. 22625 a rogito Notaio Piglione Francesco, non viene precisato che il terrazzo è di proprietà esclusiva, nella la planimetria catastale dell'unità viene rappresentato evidenziato come accessorio accessorio.

L'Art 5 del regolamento di condominio in merito alle coperture e i lastrici solari di pertinenza dell'intero fabbricato condominiale escluso quello soprastante la proprietà Trucco indica che 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 :xxxxx e 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 10 – 11 – 12 – 13 - 14 .

Pertanto detto terrazzo, dovrebbe essere di proprietà esclusiva dell'unità A.4, Sub.

14, il terrazzo di circa 440 mq. è pavimentato con più strati di guaina bituminosa, su di esso risultano degli sfiati, i parapetti, alti circa 85 cm. sono rivestiti in guaina bituminosa, gli strati di guaina bituminosa presentano rigonfiamenti e usura e distaccamenti pertanto il terrazzo risulta essere in scarse condizioni manutentive. Ai fini valutativi, detto terrazzo verrà considerato come accessorio dell'unità, non verrà valutato separatamente, ma come sopra detto verrà computato per un 10% della superficie nella valutazione dell'unità, così come si terrà conto degli oneri per la manutenzione.

Le unità sopradescritte e l'immobile sono dotate 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;
- 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 sono situate le unità immobiliari 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 23 marzo 2023, al quale era presente il Sig. Yyyyyy Yyyyyyy, legale rappresentante della società XXXXXX S.R.L., e dalle informazioni assunte è possibile riferire che sono risultati alcuni contratti di locazione, e più precisamente è risultato che la Xxxxxx S.R.L. in qualità di “fornitore” ha concesso in contratto di fornitura di area attrezzata e servizi :

- al EEEEEEE EEEEEEE Soc. Coop., con sede in Torino, EEEEEEEEEEEEEEE , P.I.

EEEEEEEEEE , in persona del Presidente Yyyyyy Yyyyyyy, nato a YYYYYYYY, il 01/08/1963, C.F. YYYYYYYYYYY, ad uso esclusivo presso la propria Sede in Torino – C.so Svizzera 161/165:

1.a) 1 locale/ufficio identificato con segnaletica;

1.b) 2 aule didattiche di cui 1 con capienza 28 pax (aula 3-27) e 1 con capienza 16 pax (aula 2 del nulla osta igienico sanitario del 29/07/2013 e denominata 3-25) dotate di presa di rete ethernet e connessione internet;

1.c) 2 uffici separati riservati esclusivamente alle attività dei Servizi al Lavoro identificati da apposita segnaletica.

3) Il fornitore inoltre, ad integrazione dei servizi d'uso esclusivo, mette a disposizione in caso di necessità del Cliente alcuni locali convenientemente attrezzati ad uso aule per servizi formativi, didattiche frontali ed informatiche, secondo le disponibilità, le dimensioni e la capienza richieste.

Il corrispettivo per i servizi erogati così come descritti ai punti precedenti era stato stabilito come segue:

1.a) disponibilità uffici e aule didattiche, €. 1.200,00 (milleduecento/00) annui oltre IVA, escluse spese condominiali, spese di riscaldamento/condizionamento e spese di elettricità, diritti di utilizzo di arredi e attrezzature, servizi di pulizia, manutenzione e consumo. Fatturazione semestrale anticipata, pagamento a 30 gg;

1.b) aule didattiche e uffici, €. 30,00 (trenta/00) ora corso o per ciascuna ora di effettivo utilizzo a titolo di copertura delle spese di esercizio;

3) aule didattiche frontali €. 30,00 (trenta/00) ora corso, laboratori informatici €. 40,00 (quaranta/00) ora corso, previa prenotazione e verifica delle disponibilità.

Il presente contratto decorre dal 01 settembre 2018 al 31 agosto 2023, e potrà essere rinnovato per analogo periodo salvo che alla relativa scadenza nessuna delle Parti abbia dato disdetta per iscritto all'altra con un preavviso minimo di 60 gg.

Detto contratto risulta registrato presso l'Agenzia Entrate di Biella in data 18 settembre 2018 al n. 1432 Serie 3;

I locali 1a) contraddistinti con cartelli e segnaletica risultano essere quelli di cui ai punti A.2 della relazione ovvero sub. 12;

- al FFFFFFFF FFF, con sede operativa in Torino, FFFFFFFF FFFF, P.I. FFFFFFFF FFFF, in persona del Presidente Hhhhh Hhhhh, nato a HHHHHHHH, il 25/05/1959, C.F. Hhhhhhh, ad uso esclusivo, presso la propria Sede sita in Torino – C.so Svizzera 161/165:

1.a) 1 locale/ufficio identificato da apposita segnaletica;

1.b) 2 aule didattiche di cui 1 con capienza 30 pax (aula 3-24), 1 con capienza 16 pax denominata 3-25, dotate di presa di rete ethernet e connessione internet.

3) Il fornitore inoltre, ad integrazione dei servizi d'uso esclusivo, mette a disposizione in caso di necessità del Cliente alcuni locali convenientemente attrezzati ad uso aule per servizi formativi, didattiche frontali ed informatiche, secondo le disponibilità, le dimensioni e la capienza richieste.

Il corrispettivo per i servizi erogati come descritti ai punti precedenti era stabilito come segue:

1.a) Locazione ufficio e aule didattiche, €. 12.000,00 (dodicimila/00) annui esente IVA, comprensiva di spese condominiali, spese di riscaldamento/condizionamento e spese di elettricità, diritti di utilizzo di arredi e attrezzature, servizi di pulizia. Fatturazione semestrale anticipata, pagamento a 30 gg;

3) aule didattiche frontali €. 20,00 (venti/00) ora corso, Aula magna e laboratori informatici €. 40,00 (quaranta/00) ora corso qualora sia richiesto esplicitamente l'utilizzo per tale caratteristica, previa prenotazione e verifica delle disponibilità.

Il presente contratto decorre dal 01 gennaio 2019 al 31 dicembre 2024, e potrà essere rinnovato per analogo periodo salvo che alla relativa scadenza nessuna delle Parti abbia dato disdetta per iscritto all'altra con un preavviso minimo di 180 gg.

Detto contratto risulta registrato presso l'Agenzia Entrate di Torino 2 in data

22/10/2019 al n. 7734 Serie 3T;

I locali 1a) contraddistinti con cartelli e segnaletica risultano essere quelli di cui ai punti A.3 della relazione ovvero sub. 13. Da quanto comunicato dall’Agenzia entrate le unità interessate, oltre al Sub 13, risultano anche le unità sub 12, 14 31 e 36;

- Inoltre è risultato che la Xxxxxx S.R.L. in qualità di “fornitore” ha concesso in contratto di comodato d’uso alla Gggggggg gggggggggggggggg, con sede in gggggg, gggggggggggggggg , P.I. gggggggggggg, in persona della direttrice Iiiii Iiiii, nata a iiii iiii iiii iiii, il 20/10/1960, C.F. Iiiii, ad uso esclusivo presso la propria Sede in Torino – C.so Svizzera 165 al piano 4° o terzo fuori terra e al piano 3° o secondo fuori terra:

1.a) 1 locale/ufficio identificato da apposita segnaletica;

2.b) 2 aule didattiche unificabili in una aula magna con capienza massima complessiva di 48 pax (aula 3-37 pax 28 e 3-38 pax 20) dotate di prese ethernet e connessione internet.

Il corrispettivo per il diritto d’uso così come descritti ai punti precedenti era stato stabilito come segue:

1.a) disponibilità spazio ufficio aule didattiche in comodato d’uso a titolo gratuito. Sono escluse spese condominiali, spese di riscaldamento/condizionamento e spese di elettricità, diritti di utilizzo di arredo e di attrezzature, servizi di pulizia, manutenzione e consumo e tutti i costi di esercizio, che saranno oggetto di specifico accordo di fornitura di servizi.

Il presente contratto decorre dal 22 febbraio 2021 al 31 agosto 2026, e potrà essere rinnovato per analogo periodo salvo che alla relativa scadenza nessuna delle parti

abbia dato disdetta per iscritto all'altra con un preavviso minimo di 60 gg.

Detto contratto risulta registrato presso l'Agenzia Entrate di Torino 3 in data 15/03/2021 al n. 2852 Serie 3T;

I locali 1a) contraddistinti con cartelli e segnaletica risultano essere quelli di cui ai punti A.3 della relazione ovvero sub. 13 e alcuni locali nell'unità di cui al punto A.4 sub 14.

Gli altri locali e parte della unità di cui al punto A.4 sono utilizzati o nella disponibilità della società proprietaria Xxxxxx S.r.l.

-----0-----

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 18 novembre 2022 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 5/06/2023 sugli immobili oggetto della presente relazione (F. 1155, N 6, Sub 31-12-13-14) 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 XXXXXX – 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 relativamente all’unità oggetto di vendita)

- **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 XXXXXX – 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 relativamente all’unità oggetto di vendita)

- **TRASCRIZIONE del 30 luglio 2014 R.G 24657 e R.P. 18838** – Pignoramento trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 30 luglio 2014 ai n.ri 24657/18838 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 10/06/2014 Numero di repertorio 19159 emesso da Ufficiale Giudiziario di Torino Sede Torino, a favore di .XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
xxxxx Sede Torino Codice fiscale xxxxxxxxxxxx, contro Xxxxxx S.R.L. Sede Biella Codice fiscale xxxxxxxxxxxx, gravante sull’unità identificata al Catasto di Torino Foglio 53 Particella 281 Sub. 12 (Unità sopra descritta al punto A.2 - da cancellare);

- **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 XXXXXX – 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 relativamente all'unità oggetto di vendita)

- **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 XXXXXX – 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 relativamente all'unità oggetto di vendita)

- **ISCRIZIONE del 7 dicembre 2021 R.G. 53002 e R.P. 8798** – Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 7 dicembre 2021 ai n.ri 53002/8798, nascente da Decreto Ingiuntivo del 03/12/2020 Numero di repertorio 9713/2020 emesso da Giudice di Pace Sede Torino, a favore di XXXXXXXXXXXXX Sede Torino Codice fiscale xxxxxxxxxxxx, contro XXXXXX S.R.L. Sede Biella Codice fiscale xxxxxxxxxxxx, capitale €. 1.854,40 Totale €. 5.000,00, grava sull'unità Torino Foglio 1155 Particella 6 Sub. 12 (Unità sopra descritta al punto A.2 - da cancellare);

- **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 XXXXXXXXXXXXX C.F. xxxxxxxxxxxx contro

XXXXXX – 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 relativamente all'unità oggetto di vendita);

- **TRASCRIZIONE del 13 maggio 2022 R.G. 20889 e R.P. 15489** – Pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 13 maggio 2022, ai n.ri 20889/15489 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 23/03/2022 Numero di repertorio 7428/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Torino, a Favore di XXXXXXXXXXXX Sede Torino Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXX S.R.L. Sede Torino Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, Grava sull'unità censita al catasto di Torino Foglio 1155 Particella 6 Sub. 12 (Unità sopra descritta al punto A.2 - 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 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 29/07/2022 Numero di repertorio 19639/2022 emesso da U.N.E.P. Corte di Appello di Torino Sede Torino, a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 05249530261, contro XXXXXX S.R.L. Sede Biella Codice fiscale XXXXXXXXXXXX, gravante sulle unità in Torino Foglio 1155 Particella 6 Sub. 12 Particella 6 Sub. 13 Particella 6 Sub. 14 Particella 6 Sub. 31 Particella 6 Sub. 36 (da cancellare parzialmente relativamente all'unità oggetto di vendita);

- **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 sede Roma C.F. 13756881002, contro XXXXXX – 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 relativamente alle unità oggetto di vendita).

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 f1
- 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 XXXXXX S.R.L., sopra generalizzato, in forza dell'atto di compravendita del notaio Francesco Piglione del 27 dicembre 2004 trascritto a Torino 1 il 14 gennaio 2005 ai n.ri 1377/919 e all'atto di permuta a rogito Notaio Piglione Francesco del 22/04/2005 Numero di repertorio 47436.

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 Xxxxxx Srl tramite i Sig.ri Lllll Lllll e il Dott Yyyyyy Yyyyyyy 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'interesse 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 Xxxxx e 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 Aaaaa AaaaaaSpa 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 Aaaaa AaaaaS.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.

-----0-----

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 alle unità in oggetto, l'amministrazione del complesso di Corso Svizzera 159 – 161- 163 - 165 angolo Via Pessinetto così come sopra indicato viene gestita dalla Xxxxxx Srl tramite i Sig.ri Llllll Llllll e il Dott. Yyyyyy Yyyyyy che ha fatto avere i prospetti qui allegati, e ha fornito le seguenti informazioni precisazioni relative alle spese relative alle unità in oggetto, in particolare: - l'unità A.1 (subalterno 31) corrisponde al lotto 1 del regolamento di condominio e le spese condominiali relative all'unità degli ultimi anni ammontano:

ad euro €. 3.138,73 per il 2018;

ad euro €. 3.691,72 per il 2019;

ad euro €. 2.746,55 per il 2020;

ad euro €. 727,55 per il 2021;

ad euro €. 771,77 per il 2022;

e in preventivo ad €. 4.982,12 per il 2023.

- l'unità A.2 (subalterno 12) corrisponde al lotto 13 del regolamento di condominio, e le spese condominiali relative all'unità degli ultimi anni ammontano:

ad euro €. 2.610,42 per il 2018;

ad euro €. 2.784,03 per il 2019;

ad euro €. 2.798,69 per il 2020;

ad euro €. 1.973,96 per il 2021;

ad euro €. 1.625,89 per il 2022;

e in preventivo ad €. 1.460,95 per il 2023.

- l'unità A.3 (subalterno 13) corrisponde al lotto 12 del regolamento di condominio, e le spese condominiali relative all'unità degli ultimi anni ammontano:

ad euro €. 4.055,87 per il 2018;

ad euro €. 4.350,69 per il 2019;

ad euro €. 4.414,70 per il 2020;

ad euro €. 3.470,68 per il 2021;

ad euro €. 2.762,58 per il 2022;

e in preventivo ad €. 2.479,46 per il 2023.

- l'unità A.4 (subalterno 14) corrispondente al lotto 14 del regolamento di condominio e le spese condominiali relative all'unità degli ultimi anni ammontano:

ad euro €. 3.047,54 per il 2018;

ad euro €. 3.305,32 per il 2019;

ad euro €. 3.337,18 per il 2020;

ad euro €. 2.396,94 per il 2021;

ad euro €. 1.954,81 per il 2022;

e in preventivo ad €. 1.385,44 per il 2023.

Dalle informazioni fornite dal Dott. XXXXXXX, non risultano debiti condominiali relativi alle unità in oggetto in quanto le spese per gli anni 2020, 2021 e 2022 sono state totalmente pagate dalla società XXXXXX S.r.l. in anticipazione e sempre dalle informazioni fornite non sono previste spese straordinarie per il 2023, nè risultano spese straordinarie deliberate e non eseguite.

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 5 giugno 2023, 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, con aggiornamento al 5 giugno 2023 veniva comunicato che a nome della società esecutata risultavano i seguenti provvedimenti:

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

Attore principale: XXXXXXX

Convenuto : XXXXXX SRL

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

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

Attore principale: XXXXXXX

Convenuto : XXXXXX SRL

Ultimo evento 16/05/2016 Passaggio in archivio

- RG 7821/2015 Procedimento di ingiunzione ante causam Giudice Dott.ssa. Musa Rosanna

Attore principale: XXXXXX

Convenuto : XXXXXX SRL

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

Attore principale: AZIENDA SANITARIA LOCALE TO2

Convenuto: Convenuto : XXXXXX SRL

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: XXXXXX SRL

Convenuto: UNICREDIT LEASING SPA

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

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

Attore principale: XXXXXX SRL

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: XXXXXX

Convenuto: XXXXXX SRL

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: XXXXXX SRL

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: XXXXXXXX

Convenuto: XXXXXX SRL

15/4/21Passaggio in archivio

Ultimo evento 01/07/2021 Inserita annotazione (oggetto: FORMULA ESECUTIVA
AVV. XXXXXXXXXXXX XXXXX).

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

Attore principale: XXXXXX

Convenuto: XXXXXX SRL

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: XXXXXX SRL

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 Xxxxxx S.r.l 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 Aaaaa Aaaaaa S.p.a.;
- 2002 parere di massima a nome di Aaaaa Aaaaaa S.p.a. con referto del 31/10/2002;
- 2002 DIA per modifiche interne ed esterne a nome di Aaaaa Aaaaaa S.p.a.;
- 2003 DIA per modifiche interne ed esterne a nome di Aaaaa Aaaaaa S.p.a.;
- 2003 DIA per modifiche interne ed esterne a nome di Aaaaaaaaa;
- 2004 DIA per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne ed esterne a nome Ccccc S.p.a. – Ddddd S.p.a. – Eeeee 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 Xxxxxx S.p.a. 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.

-----0-----

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 e lo stato attuale dei luoghi, risultano:

- Per l’unità A.1 Sub. 31, non risultano differenze a quanto licenziato e alla planimetria catastale;
- Per l’unità A.2 Sub. 12 risultano alcune differenze consistenti nella diversa

disposizione di alcuni tramezzi divisorii e l'apertura di una finestra sia rispetto a quanto licenziato e sia alla planimetria catastale;

- Per l'unità A.3 Sub. 13 risultano alcune differenze consistenti nella diversa disposizione di alcuni tramezzi divisorii sia rispetto a quanto licenziato e sia alla planimetria catastale;
- Per l'unità A.4 Sub. 14 risultano alcune differenze consistenti nella diversa disposizione di alcuni tramezzi divisorii e l'apertura di una finestra sia rispetto a quanto licenziato e sia alla planimetria catastale;

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia e catastale delle tre unità, tenuto conto di quanto sopra esposto, si potranno presentare le pratiche in sanatoria in Comune e le pratiche Docfa per le variazioni catastali.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia e catastale delle tre unità, tenuto conto di quanto sopra detto, ai fini della presente relazione si stimano prudenzialmente gli oneri di regolarizzazione in circa €. 3.500,00 per ciascuna delle tre unità (A.2 A.3 A.4).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Da una ricerca effettuata sul portale S.I.C.E.E., è risultato che le unità sopra descritte:

A.1 (Sub. 31) non è dotata dell'attestato di prestazione energetica;

A.2 (Sub. 12) è dotata dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 2014 1007770010 del 04/02/2014, redatta dall'Arch. Rocco Perciante, dal quale risulta che l'unità ricade in classe energetica C;

A.3 (Sub. 13) è dotata dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 2014 1007770011 del 04/02/2014, redatta dall'Arch. Rocco Perciante, dal quale risulta che l'unità ricade in classe energetica D;

A.4 (Sub. 14) è dotata dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 2014

1007770012 del 04/02/2014, redatta dall'Arch. Rocco Perciante, dal quale risulta che l'unità ricade in classe energetica C.

-----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 per gli uffici valori variabili da €/mq. 720,00 a €/mq. 1.220,00, secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona di Borsino, i valori dei posti auto risultano variabili da €/mq. 456,00 a €/mq. 613,00, secondo i valori riportati dai borsini FIAIP, risultano valori variabili per gli uffici 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, per quanto riguardano i posti auto coperti, secondo i valori riportati

sull'elenco FIAIP, risultano variabili da €/mq. 8.000,00 a €/mq 10.000,00 caduno.

Dalle consultazioni delle offerte di mercato proposte dalle Agenzie Immobiliari, per immobili uffici con caratteristiche simili per tipologia e ubicazione, è risultata variabile da €/mq 860,00 ad €/mq 1.600,00.

Pertanto tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile testé descritto, di quanto sopra detto e considerato quanto in accessorio possa esistere, si valutano le unità immobiliari ubicate nel Comune di Torino, Corso Svizzera 165, come segue:

| Unità immobiliari | | | | | | | |
|-------------------|--------|--------|-------|-----|-----|------------|-----------------------|
| Unità | Comune | Foglio | Part. | Sub | mq | €/mq | valore |
| A.1 | Torino | 1155 | 6 | 31 | 68 | € 9.000,00 | € 612.000,00 |
| A.2 | Torino | 1155 | 6 | 12 | 422 | € 1.400,00 | € 590.800,00 |
| A.3 | Torino | 1155 | 6 | 13 | 467 | € 1.400,00 | € 653.800,00 |
| A.4 | Torino | 1155 | 6 | 14 | 488 | € 1.550,00 | € 756.400,00 |
| | | | | | | | € 2.613.000,00 |

Per un totale di € 2.613.000,00

Diconsi Euro duemilioneiseicentotredicimila /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, gli immobili in oggetto presentano alcune difformità edilizie e differenze rispetto alla planimetria catastale e si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche come sopra stimate ovvero in € 3.500,00 per ciascuna unità con difformità (tranne per il Sub. 31);

- 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 ad esclusione dell'unità sopra descritta la punto A.4 ove vengono stimati oneri di manutenzione relativi alla terrazza per €. 35.000,00;
- relativamente allo stato di possesso, le unità risultano essere occupate (tranne l'unità di cui al punto A.1 (Sub. 31) si applica una decurtazione nella misura dal 10 al 15% in funzione della durata e dai canoni stabiliti dai diversi contratti per le diverse unità ed in particolare non viene fatta decurtazione per l'unità A.1, per le unità A.2 viene effettuata una decurtazione del 15% per le unità A.3 e A.4 viene effettuata una decurtazione del 10 %;
- 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 5%;

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 edilizia e catastale delle unità sopra considerate e per la manutenzione dell'unità A.4, pertanto il valore al netto delle decurtazioni risulta:

| Unità | Unità immobiliari | | | | | | Decurtazioni | | | | Valore al netto delle decurtazioni | |
|-------|-------------------|--------|-------|-----|-----|------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------------|-----------------------|
| | Comune | Foglio | Part. | Sub | mq | €/mq | valore | irregolarità | manutenzione | occupazione | | assenza di garanzia |
| A.1 | Torino | 1155 | 6 | 31 | 68 | € 9.000,00 | € 612.000,00 | | | | € 30.600,00 | € 581.400,00 |
| A.2 | Torino | 1155 | 6 | 12 | 422 | € 1.400,00 | € 590.800,00 | € 3.500,00 | | € 88.620,00 | € 29.540,00 | € 469.140,00 |
| A.3 | Torino | 1155 | 6 | 13 | 467 | € 1.400,00 | € 653.800,00 | € 3.500,00 | | € 65.380,00 | € 32.690,00 | € 552.230,00 |
| A.4 | Torino | 1155 | 6 | 14 | 488 | € 1.550,00 | € 756.400,00 | € 3.500,00 | € 35.000,00 | € 75.640,00 | € 37.820,00 | € 604.440,00 |
| | | | | | | | € 2.613.000,00 | € 10.500,00 | € 35.000,00 | € 229.640,00 | € 130.650,00 | € 2.207.210,00 |

Per un totale di €. 2.207.210,00

Diconsi Euro duemilioniduecentosettemiladuecentodieci /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 | A.1) Foglio 1155, Particella 6, Sub. 31; A.2) Foglio 1155, Particella 6, Sub. 12; A.3) Foglio 1155, Particella 6, Sub. 13; A.4) Foglio 1155, Particella 6, Sub. 14. |
| Stato di occupazione: | Dai contratti di locazione, alcune unità risultano essere locate alla EEEEEEEEE EEEeEEEE. e alla Fffffff FFF. Mentre, mediante contratto di comodato, alcune unità poste al 2 e 3 terzo piano, risultano essere occupate da Gggggggg Soc. GGGGGGG |
| Accesso forzoso: | No |
| Valutazione di mercato: | A.1 € 612.000,00 A.2 € 590.800,00 A.3 € 653.800,00 A.4 € 756.400,00 Totale € 2.613.000,00 |
| Valutazione con adeguamenti e correzioni di stima: | A.1 € 581.400,00 A.2 € 469.140,00 A.3 € 552.230,00 A.4 € 604.440,00 Totale € 2.207.210,00 |
| Formalità pregiudizievoli Ipoteche: | - Iscrizione Ipoteca volontaria del 29/12/2009 RG. 46845 e R.P.9922 contro XXXXXX SRL a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI |

| | |
|--|---|
| | <p>BIELLA E VERCELLI S.P.A.” con sede in Biella, Codice Fiscale 01807130024 (sulle unità A.1 A.2 A.3 A.4);</p> <p>- Iscrizione Ipoteca legale del 17/10/2011 R.G. 37784 e R.P. 6510 contro XXXXXX SRL a favore di SORIS SPA (sulle unità A.1 A.2 A.3 A.4);</p> <p>- Iscrizione del 12/03/2018 R.G 9503 e R.P. 1392 Ipoteca legale contro XXXXXX SRL a favore di SORIS S.P.A (sulle unità A.1 A.2 A.3 A.4);</p> <p>- Ipoteca del 13/04/2021 R.G. 15369 e R.P. 2332 Ipoteca giudiziale contro XXXXXX SRL a favore di “UNICREDIT LEASING SPA” con sede a Milano Codice Fiscale 04170380374 (sulle unità A.1 A.3 A.4);</p> <p>- Iscrizione del 07/12/2021 R.G. 53002 e R.P. 8798 Ipoteca giudiziale contro Xxxxxx S.R.L., a favore di XXXXXXXXXXXXX (sulla unità A.2);</p> <p>-Iscrizione del 28/01/2022 R.G. 3224 e R.P. 508 Ipoteca giudiziale contro XXXXXX SRL a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (sulle unità A.1 A.2 A.3 A.4);</p> <p>-Iscrizione del 10/10/2022 R.G. 43405 e R.P. 7863 - Ipoteca della Riscossione conc.</p> |
|--|---|

| | |
|-----------------------------|--|
| <p>Trascrizioni:</p> | <p>Amministrativa / Riscossione contro XXXXXX – S.R.L. a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE (sulle unità A.1 A.2 A.3 A.4);</p> <p>-Trascrizione del 30/07/2014 R.G.24657 e R.P. 18838 PIGNORAMENTO CONTRO XXXXXX S.R.L. a favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX C.S.A.S. (sull'unità A.2);</p> <p>-Trascrizione del 13/05/2022 R.G. 20889 e R.P. 15489 pignoramento contro XXXXXX S.R.L., a favore di .XXXXXXXXXXXX (sulla unità A.2);</p> <p>-Trascrizione del 16/09/2022 R.G. 39699 e R.P. 29628 Pignoramento contro XXXXXX S.R.L. a favore BCC NPLS 2021 S.R.L. (sulle unità A.1 A.2 A.3 A.4).</p> |
|-----------------------------|--|

==== 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, 6 giugno 2023

Firma

Dott. Geom. Marco Bianchin

ALLEGATI

ALLEGATO 01 – relazione senza nomi;

ALLEGATO 02 – documentazione fotografica immobile in Torino, C.so Svizzera
n. 165, Fg. 1155 N. 6 Sub. 31;

ALLEGATO 03 – visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa;

ALLEGATO 04 – planimetria dell'unità;

ALLEGATO 05 – documentazione fotografica immobile in Torino, C.so Svizzera
n. 165, Fg. 1155 N. 6 Sub. 12;

ALLEGATO 06 – visure catastali e planimetrie catastali;

ALLEGATO 07 – planimetrie delle unità;

ALLEGATO 08 – A.P.E.;

ALLEGATO 09 – documentazione fotografica immobile in Torino, C.so Svizzera
n. 165, Fg. 1155 N. 6 Sub. 13;

ALLEGATO 10 – visura catastale e planimetria catastale;

ALLEGATO 11 – planimetria dell'unità;

ALLEGATO 12 – A.P.E.;

ALLEGATO 13 – documentazione fotografica immobile in Torino, C.so Svizzera
n. 165, Fg. 1155 N. 6 Sub. 14;

ALLEGATO 14 – visure catastali e planimetrie catastali;

ALLEGATO 15 – planimetria dell'unità;

ALLEGATO 16 – A.P.E.;

ALLEGATO 17 – copia atto di provenienza e atto di permuta;

ALLEGATO 18 – ispezioni ipotecarie e copia certificato notarile

ALLEGATO 19a – pratiche edilizie;

ALLEGATO 19b – pratiche edilizie;

ALLEGATO 20 – estratto urbanistico;

ALLEGATO 21 – C.D.U.;

ALLEGATO 22 – regolamento di condominio e spese condominiali;

ALLEGATO 23 – contratti di locazione e comodato;

ALLEGATO 24 – storico cause;