

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

RELAZIONE SENZA NOMI

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. 117/2024

==== 00 =====

Promossa da:

CONDOMINIO PAOLI n. 7

Contro:

XXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX

==== 00 =====

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA VITTORIA CHIAVAZZA

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

Immobile in Torino (TO), Via Pasquale Paoli n. 7

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 23 marzo 2024 nominava esperto lo scrivente e formulava il quesito sotto riportato, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari, secondo le modalità indicate dalla Cancelleria stessa;

➤ che il giorno 28 marzo 2024 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 al creditore procedente e ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 26 settembre 2024 alle ore 11,20.

=== 00 ===

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto, previ accertamenti, sopralluogo, verifiche, esame degli atti e dei documenti, indagini, quali verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – 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 relazione è la proprietà dell'alloggio facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Pasquale Paoli n. 7, e più precisamente:

- al piano quinto (sesto fuori terra): alloggio composto da una camera, tinello con cucinino e servizi, distinto con il numero 10 (dieci) e colorato in rosa nella planimetria allegata al regolamento di condominio, a rogito Notaio Viscusi di Torino in data 19 aprile 1978, fra le coerenze: Via P. Paoli, alloggio n. 11, pianerottolo, vano scale, cortile e condominio di Via P. Paoli n. 5;
- al piano sotterraneo: una cantina distinta con il numero 10 (dieci) e colorata in rosa nella planimetria succitata, fra le coerenze: condominio di Via P. Paoli 5, cantina 1, corridoio comune, cantina 2.

DATI CATASTALI

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

- ***Foglio 1399, Particella, N. 194, Sub. 11 (già Fg. 92 N. 459 Sub. 11), Via Pasquale Paoli n. 7 P. 5, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,0 vani, Superficie Catastale Totale mq. 56, (totale escluse aree scoperte mq. 53) Rendita catastale € 550,03;***

dati derivanti da:

- *variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *variazione del 26/08/2013 pratica n. TO0314471 in atti dal 26/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 224688.1/2013);*
- *variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
- *variazione del 21/02/1979 in atti dal 20/07/1999 CLS (n. 11666.1/1979);*
- *variazione del 21/02/1979 in atti dal 26/05/1994 variazione di consistenza (n. 11666/1979).*

intestata come segue:

- *XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, nato in Egitto (EE) il 16/01/1976, C.F. XXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1.*

Il fabbricato, in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, è insistente sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Torino al Foglio 1399, Particella 194, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 250.

Il trasferimento avverrà a corpo, con tutte le ragioni, azioni, diritti, accessioni, pertinenze, comunioni e servitù attive e passive inerenti alla unità immobiliare in oggetto, e così come pervenuta all'esecutato con atto rogito Notaio TOMASELLI Giuseppe del 05/04/2007 Rep. n. 461184/19075 e trascritto a Torino l'11/04/2007 ai nn.ri R.G. 18662 e R.P. 10676.

Sono compresi nella vendita la comproprietà sulle parti comuni per legge, uso o destinazione, dello stabile di cui gli enti venduti fanno parte, nonché per Regolamento di Condominio a rogito Notaio Viscusi di Torino in data 19 aprile 1978 ivi registrato il 9 maggio 1978 al n. 23477.

==== 00 ====

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 05/03/2024 ai R.G. n. 8780 e R.P. n. 6963. Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 13/05/2024 l'immobile in oggetto risulta e risultava alla suddetta data, di proprietà:

- del Sig. XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, nato in Egitto (EE) il 16/01/1976 c.f. XXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, risulta che l'unità immobiliare è pervenuta al Sig. XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, nato in Egitto (EE) il 16/01/1976, C.F. XXXXXXXXXXXX, dal Sig. Yy Yyyyyy Yyyyyyyy, nato in Marocco (EE) il 18/07/1978, C.F. YYYYYYYYYYYY per la quota di 1/1 della piena proprietà, per atto di compravendita a rogito Notaio Tomaselli Giuseppe del 05/04/2007 rep. n. 461184/19075, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 11/04/2007 ai n. R.G. 18662 e R.P. 10676. L'unità immobiliare è pervenuta al Sig. Yy Yyyyyy Yyyyyyyy dal Sig. Aaaaaa Aaaaa, nato a Casatenovo (LC) il 30/10/1953, C.F. aaaaaaaaaa e dalla

Sig.ra Bbbbb Bbbbbb, nata a Foggia (FG) il 04/01/1954, C.F. bbbbbb per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita a rogito Notaio Morano Alberto del 04/07/2006 rep. n. 46966/20566, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 17/07/2006 ai n. R.G. 36402 e R.P. 21561.

ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Al Sig. Aaaaa Aaaaa, nato a Casatenovo (LC) il 30/10/1953, C.F. Aaaaaa e alla Sig.ra Bbbbb Bbbbbb, nata a Foggia (FG) il 04/01/1954, C.F. bbbbbb, la quota di ½ ciascuno dell’immobile in oggetto gli pervenne dal Sig. Ccccc Ccccc nato a Virle Piemonte (TO) il 12/02/1963, C.F. ccccccc per atto di compravendita a rogito Notaio Avv. Franchini Franco del 26/11/1991 rep. n. 90901/4018, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 06/12/1991 ai n. R.G. 36708 e R.P. 23352.

=== 00 ===

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

L’alloggio situato in Torino, Via Pasquale Paoli n. 7, fa parte dello stabile sito in Via Pasquale Paoli n. 7, edificato a sei piani fuori terra di cui l’ultimo arretrato, oltre ad un piano sotterraneo. Il fabbricato è stato edificato a metà degli anni ’50 (1954).

Il fabbricato, descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici, risulta avere una struttura portante in cemento armato, pareti di tamponamento in muratura esternamente intonacate e tinteggiate con una fascia al piano terreno rivestita in lastre di pietra naturale e alcune parti nei piani superiori rifinite in mattoni paramano.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Pasquale Paoli n. 7 attraverso un portone carraio in ferro e vetri stampati. L'androne carraio di ingresso presenta una pavimentazione in marmo segato e pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in marmo, l'atrio e i pianerottoli hanno il pavimento in marmo segato e le pareti intonacate e tinteggiate, i gradini delle scale sono rivestiti in marmo, le pareti delle scale sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato non è dotato dell'impianto d'ascensore.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è composta da un alloggio posto al 5° Piano (6.F.T) composto da un ingresso, un soggiorno, un cucinino, una camera, un servizio igienico, con due balconi e una cantina al piano sotterraneo, della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali + 1/2 muri in comune + 1/2 dei balconi + 1/4 della cantina) di circa mq. 60. L'ingresso all'appartamento avviene mediante una porta in legno tamburato. La pavimentazione interna dei locali è in piastrelle ceramiche e le pareti sono intonacate e tinteggiate, il cucinino e il bagno hanno le pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche e in parte intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso wc, bidet e vasca (corta) posizionata al fondo del bagno davanti alla finestra.

I balconi hanno i pavimenti in piastrelle di gres e quello della cucina è dotato di veranda con struttura in ferro e vetri in parte semplici e in parte retinati.

Le porte interne sono in legno e vetri stampati, i serramenti esterni sono in legno e vetri semplici ed alcuni in alluminio dotati di avvolgibili.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed i radiatori sono in ghisa dotati di

elettrovalvole. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante una caldaia a gas posizionata all'interno del cucinino. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte esterno.

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

L'unità è in scarse condizioni manutentive con la presenza di macchie di umidità sui soffitti e su alcune pareti e sugli infissi, i serramenti sono in pessime condizioni, le condizioni generali e manutentive dello stabile in cui insiste sono discrete.

La zona ove è situata l'unità immobiliare in oggetto è semiperiferica, al confine tra la zona denominata Lingotto e Santa Rita, tra il C.so Sebastopoli, C.so Unione Sovietica, C.so Giordano Bruno, C.so Giambone vicino al Centro Sportivo Filadelfia, allo Stadio Olimpico Grande Torino; nella zona vi sono diverse fermate del tram, con una buona dotazione di servizi pubblici e relativa facilità di accesso al centro città e alle stazioni ferroviarie. La zona è dotata di servizi urbani di comunicazione, servizi di urbanizzazione primaria secondaria.

==== 00 ====

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

A seguito del sopralluogo eseguito in data 2 maggio 2024, l'unità risultava occupata dal Sig. Ddddd Ddddd Ddddddd, nato in Egitto il 01/08/2002, qualificatosi come fratello dell'effettivo occupante Sig. Eeeee Eeeee Eeeee Eeeeeee al momento in vacanza in

Egitto con la famiglia. In seguito alle informazioni e accertamenti eseguiti l'immobile pignorato sarebbe pertanto occupato dal Sig. Eeeee Eeeee Eeeee Eeeeeee, (al momento del sopralluogo in Egitto con la famiglia) e dalla sua famiglia sulla base del contratto di locazione ad uso abitativo (allegato alla presente All. 5) tra al Sig. Eeeee Eeeee Eeeee Eeeeeee, nato a Assiut (Egitto) il 01/09/1987, C.F. eeeeeeeeeeeee, e il Sig. Xxxxx Xxxxx Xxxxx, nato a Assiut (Egitto) il 16/01/1976, C.F. XXXXXXXXXXXX, stipulato il 01/03/2016 e registrato il 15/03/2016 al n. 2836; la durata era prevista dal 01/03/2016 al 28/02/2020 rinnovabili di 4 anni. Il canone di locazione veniva determinato in €. 4.800,00 che il conduttore si obbligava a corrispondere in 12 rate uguali mensili di €. 400,00 cadauna, oltre agli oneri accessori per le spese condominiali di cui all'art. 9 L. 398/78, nella misura forfetaria di €. 50,00 mensili.

Il Contratto risulta, all'Agenzia Entrate, rinnovato di 4 anni fino al 28/2/2024 e di altri 4 anni fino al 28/2/2028.

Si fa presente che in base a quanto indicato dalla persona presente alla data del sopralluogo (fratello del soggetto indicato nel contratto di locazione), il locale ad uso cantina al piano interrato, utilizzato risulterebbe il n. 4 e non il n. 10 come indicato nella planimetria catastale .

Ai fini valutativi detta unità viene considerata occupata.

=== 00 ===

5. Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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 delle visure espletate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 10/05/2024 sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Torino (TO), Via Pasquale Paoli n. 7, censita al **Foglio 1399 N. 194 Sub. 11** (già Fg. 92 N. 459 Sub. 11) sono risultate le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE contro del 11/04/2007 ai nn. R.G. 18663 e R.P. 4536 di Ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino 1, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario atto a rogito Notaio Tomaselli Giuseppe del 05/04/2007 Numero di rep. 461185/19076, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO) C.F. 12931320159, contro il Sig. Xxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx, nato in Egitto (EE) il 16/01/1976 c.f. XXXXXXXXXXXX, per capitale €. 109.000,00 e iscritta per totali €. 163.500,00, durata ipoteca 30 anni. La formalità è iscritta sull'immobile in oggetto sito in Torino (TO), Fg. 92 N. 459 Sub. 11 (attualmente Fg. 1399 N. 194 Sub. 11). Da cancellare.
- ISCRIZIONE contro del 23/04/2019 ai nn. R.G. 17232 e R.P. 2644 di Ipoteca Conc. Amministrativa Riscossione derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo emesso dall'Agenzia Entrate – Riscossione del 16/04/2019 Numero di rep. 7350/11019, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino 1, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002, contro il Sig. Xxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx, nato in

Egitto (EE) il 16/01/1976 c.f. XXXXXXXXXXXX, per capitale €. 84.179,84 e iscritta per totali €. 168.359,68. La formalità è iscritta sull'immobile in oggetto sito in Torino (TO), Fg. 1399 N. 194 Sub. 11. Da cancellare.

- ISCRIZIONE contro del 30/06/2022 ai nn. R.G. 29103 e R.P. 5220 di Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino 1, derivante da Ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo atto a Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione del 28/06/2022 Numero di rep. 9748/11022, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002, domicilio ipotecario eletto Via Santa Maria, 9 - Torino, contro il Sig. Xxxxx Xxxxx Xxxxx Xxxxx, nato in Egitto (EE) il 16/01/1976 c.f. XXXXXXXXXXXX, per capitale €. 490.846,35 e iscritta per totali €. 981.692,70. La formalità è iscritta sull'immobile in oggetto sito in Torino (TO), Fg. 1399 N. 194 Sub. 11. Da cancellare.
- TRASCRIZIONE contro del 05/03/2024 ai nn. R.G. 8780 e R.P. 6963 di verbale di pignoramento immobili del 07/02/2024, Ufficiale Giudiziario di Torino, Numero di rep. 2837/2024, a favore di Condominio Paoli 7, C.F. 80241090010, contro il Sig. Xxxxx Xxxxx Xxxxx Xxxxx, nato in Egitto (EE) il 16/01/1976 c.f. XXXXXXXXXXXX. La formalità è iscritta sull'immobile in oggetto sito in Torino (TO), Fg. 1399 N. 194 Sub. 11. Da cancellare.

Si precisa che, come indicato dall'Illustrissimo G.E., le formalità sopra indicate, saranno cancellate e le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario per l'importo stimabile, per la trascrizione del pignoramento €. 200,00 per l'imposta ipotecaria, € 59,00 per il bollo, € 40,00 per la tassa ipotecaria; per

l'ipoteca volontaria la tassa ipotecaria fissa di €. 40,00, per le ipoteche lo 0.5 % valore Ipoteca o del valore di riduzione o sul valore di stima circa €. 200,00 - 250,00, oltre agli oneri del professionista delegato stimabili in euro 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:

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (2.00) – Misto M1;
- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 – mq/mq.

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 al P.R.G.C., risulta che l’area individuata in cartografia:

Ricade in: parte Piana: Classe di stabilità I (P)

L’ambito risulta essere compreso: in zona beta.

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.

Pertanto, l'unità immobiliare, oggetto di questa procedura esecutiva, risulta libera da tali pesi e di proprietà del Sig. Xxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx, sopra generalizzato, in forza dell'atto di compravendita del notaio Volpe Giuseppe del 05/04/2007 trascritto a Torino 1 il 11/04/2007 ai nn. R.G. 18662 e R.P. 10676.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore dello stabile condominiale (Studio Gemma & Pistoni), il quale ha fatto pervenire la copia del Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione, al quale si rimanda integralmente e in sintesi si richiamano i seguenti punti:

Capitolo 2°) Parti di proprietà comune:

Articolo 4) I condomini, pur essendo investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno farne uso in contrasto alla normalità, alla tranquillità ed al decoro della casa.

Articolo 5) I proprietari non potranno adibire i locali, compreso il basso fabbricato o le cantine, ad uso di industrie rumorose o emananti esalazioni sgradevoli o nocive, a deposito di materiali infiammabili od esplosivi, e non potranno attenuare il tono della casa, né potranno adibire i locali ad uso diverso da abitazioni, uffici o negozi per la casa, magazzini, officine e autorimesse private, (salvo l'alloggio esistente) per il basso fabbricato.

I proprietari del basso fabbricato sono comproprietari dell'area totale in base ai millesimi stabiliti dalla prima tabella.

I proprietari di detto locale non parteciperanno alle opere di manutenzione ordinaria o straordinaria della casa.

Pagheranno però ogni spesa relativa al basso fabbricato stesso e la metà delle spese relative alla pulizia e manutenzione del cortile. L'altra metà di dette spese, sarà a carico dei comproprietari della casa in base alla propria tabella di ripartizione.

Si precisa che la casa non partecipa alle spese di manutenzione del basso fabbricato come i proprietari del basso fabbricato non partecipano alle spese di manutenzione della casa.

Nel caso le spese riguardassero parti comuni tra gli edifici nel cortile ed il fabbricato civile, dette spese saranno a carico dei proprietari del basso fabbricato in ragione del 10% ed il rimanente 90% sarà a carico dei comproprietari della casa.

Articolo 6) E' fatto divieto ai singoli proprietari e propri inquilini di eseguire ogni e qualsiasi lavoro all'interno od all'esterno dei propri locali, ivi compresa la tinteggiatura delle ringhiere, degli infissi esterni e simili, senza il consenso dell'amministratore della casa.

Articolo 7. f) Non è concesso depositare materiali di alcun genere sui balconi, né stendere biancheria verso le fronti principali dell'edificio.

Articolo 7, g) Non è permessa la detenzione di cani od altri animali nelle abitazioni, che disturbino con insistenti guaiti o altrimenti, specialmente durante la notte, la quiete altrui.

Articolo 7. I) Non potranno essere esposte targhe, dischi indicativi, e simili, così all'esterno del fabbricato come nell'atrio di ingresso dello stesso, salvo approvazione dell'amministratore dello stabile e sempreché ottengano le debite autorizzazioni dai competenti uffici municipali.

Articolo 8) L'interno immobile dovrà essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine, dello scoppio del gas, della responsabilità civile verso terzi, cioè deve essere garantito con polizza "globale fabbricati".

Articolo 9) Sono vietate le innovazioni che possano pregiudicare la sicurezza del fabbricato, che ne alterino l'aspetto architettonico, ovvero che ne comportino un mutamento di destinazione da rendere inservibili le parti comuni dell'edificio all'uso ed al godimento di tutti i condomini.

Articolo 11) E' fatto divieto ai singoli condomini di alienare a favore di terzi le cantine separatamente dagli alloggi. E' permesso tra i vari comproprietari alienare tra loro locali cantine. Nessun maggior diritto di comproprietà potrà vantare il possesso di più cantine.

==== 00 ====

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

c.p.c.;

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”, si riportano qui di seguito le relative spese legate all’unità in oggetto ed eventuali procedimenti giudiziari.

SPESE CONDOMINIALI

Lo scrivente riferisce che in merito all’unità in oggetto, l’amministrazione del condominio sito in Via Pasquale Paoli n. 7, come sopra indicato, gestito dallo Studio Gemma & Pistoni (con ufficio in Torino, Via Pasquale Paoli 11, Tel. 0113197634), ha fatto avere le informazioni circa le spese e il debito relativo all’unità e i prospetti qui riassunti (si precisa che lo Studio Gemma & Pistoni ha mandato per il 2024 solo il preventivo perché non è stato ancora chiuso il bilancio):

Consuntivo spese di gestione anno 2017 = Importo annuale relativo all’unità €. 1.064,69

– Saldo precedente €. 663,89 – Versamenti €. 0, totale dovuto €. 1.728,58;

Consuntivo spese di gestione anno 2018 = Importo annuale relativo all’unità €. 1.375,55

– Saldo precedente €. 1.728,58 – Versamenti €. 0, totale dovuto €. 3.104,13;

Consuntivo spese di gestione anno 2019 = Importo annuale relativo all’unità €. 1.930,58

– Saldo precedente €. 3.247,73 – Versamenti €. 0, totale dovuto €. 5.178,31;

Consuntivo spese di gestione anno 2020 = Importo annuale relativo all’unità €. 1.882,43

– Saldo precedente €. 5.178,31 – Versamenti €. 0, totale dovuto €. 7.060,74;

Consuntivo spese di gestione anno 2021 = Importo annuale relativo all’unità €. 1.882,39

– Saldo precedente €. 7.060,74 – Versamenti €. 0, totale dovuto €. 8.943,13;

Consuntivo spese di gestione anno 2022 = Importo annuale relativo all’unità €. 2.532,74

– Saldo precedente €. 8.943,13 – Versamenti €. 0, totale dovuto €. 11.475,87;

Consuntivo spese di gestione anno 2023 = Importo annuale relativo all'unità €. 2.676,21

– Saldo precedente €. 11.475,87 – Versamenti €. 0, totale dovuto €. 14.152,08;

Preventivo spese di gestione anno 2024 = Importo annuale relativo all'unità €. 2.249,05

– Saldo precedente €. 14.152,08 – Versamenti €. 0, totale dovuto €. 16.401,13.

Consuntivo spese gestione riscaldamento stagione 2017/2018 = Importo annuale

relativo all'unità in oggetto €. 1.603,67 – Saldo precedente €. – 499,99 – Versamenti €.

0, totale dovuto €. 1.103,68;

Consuntivo spese gestione riscaldamento stagione 2018/2019 = Importo annuale

relativo all'unità in oggetto €. 493,96 – Saldo precedente €. 1.103,68 – Versamenti €. 0,

totale dovuto €. 1.597,64;

Consuntivo spese gestione riscaldamento stagione 2019/2020 = Importo annuale

relativo all'unità in oggetto €. 571,94 – Saldo precedente €. 1.597,64 – Versamenti €. 0,

totale dovuto €. 2.169,58;

Consuntivo spese gestione riscaldamento stagione 2020/2021 = Importo annuale

relativo all'unità in oggetto €. 601,90 – Saldo precedente €. 2.169,58 – Versamenti €. 0,

totale dovuto €. 2.771,48;

Consuntivo spese gestione riscaldamento stagione 2021/2022 = Importo annuale

relativo all'unità in oggetto €. 992,69 – Saldo precedente €. 2.771,48 – Versamenti €. 0,

totale dovuto €. 3.764,17;

Consuntivo spese gestione riscaldamento stagione 2022/2023 = Importo annuale

relativo all'unità in oggetto €. 476,07 – Saldo precedente €. 3.764,17 – Versamenti €. 0,

totale dovuto €. 4.240,24;

Preventivo spese gestione riscaldamento stagione 2023/2024 = Importo annuale relativo all'unità in oggetto €. 776,07 – Saldo precedente €. 4.240,24 – Versamenti €. 0, totale dovuto €. 5.016,31.

A seguito della mail del 18 luglio 2024 ricevuta da parte dello Studio Gemma & Pistoni, non sono risultate spese straordinarie in corso o lavori programmati.

Pertanto, considerato quanto sopra detto, è possibile desumere che le spese condominiali di gestione ordinaria annuali si aggirino intorno a circa €. 1065,00 / €. 2.533,00 annui (considerando che per gli ultimi anni ci saranno spese legali per il recupero) e per il riscaldamento circa €. 490 - €. 990,00.

Si fa presente che l'aggiudicatario sarà responsabile, in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni effettuate presso il Tribunale di Torino al Casellario di iscrizione al ruolo, con aggiornamento alla data del 17/07/2024 è risultato il seguente procedimento giudiziario a carico dell'esecutato:

- RG 14420/2021 Procedimento di ingiunzione ante causam (diritti reali e condominio)

Giudice: ORLANDO Silvia

Attore principale: VIA PASQUALE PAOLI 7

Convenuto principale: Xxxxxx Xxxxxx

Primo evento 15/07/2021 iscritto a ruolo generale

Emesso decreto di accoglimento 08/09/2021

Ultimo evento 05/07/2023 inserita annotazione (oggetto: 222 fascicolo interamente digitabile PNRR).

==== 00 ====

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

TITOLI ABILITATIVI

A seguito dell'accesso agli atti, effettuato presso gli Uffici del Servizio al Territorio Edilizia e Urbanistica del Comune di Torino, è possibile riferire che l'edificazione del fabbricato, comprendente l'unità in oggetto, è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, ed è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica N. 45101 bis, del 13 luglio 1953, variante al progetto presentato in data 1/6/1953, intestata alla Soc. SIEP – Sig. Michele Crivello, per l'edificazione di casa di civile abitazione a sei piani fuori terra in Via P. Paoli – Torino – Protocollo N. 1954 1 10257 del 01/01/1954;
- Licenza di Abitabilità N. 886, Protocollo 1966 N. 73, rilasciata il 05/10/1966.

SITUAZIONE URBANISTICA

In merito alle prescrizioni previste dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Torino, il complesso edilizio ricade:

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (2.00) – Misto M1;
- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.0 – mq/mq.

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 al P.R.G.C., risulta che l’area individuata in cartografia:

Ricade in Parte Piana: Classe di stabilità I (P)

=== 00 ===

8. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al numero 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell’Attestato di Prestazione Energetica;

CONFORMITA’ EDILIZIA

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

- risultano alcune differenze consistenti nella diversa distribuzione interna relative alla modifica dei tramezzi interni in particolare tra la cucina e il tinello manca un tratto del tramezzo posto sulla parete verso il Condominio di Via P. Paoli, 5, non risultano i tramezzi posti tra il disimpegno e il tinello;
- risulta una differenza nella composizione dell’unità, ovvero nel progetto originario l’unità in oggetto aveva due camere da letto verso la Via P. Paoli, mentre nello stato di fatto vi è una sola camera, lo scorporo della camera è stato fatto chiudendo un vano porta della camera;
- sul balcone verso la Via P. Paoli è stato creato un divisorio del balcone
- sul balcone del tinello (verso il cortile) interno vi è la presenza di una veranda non

licenziata.

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

risultano alcune differenze consistenti nella diversa distribuzione interna relative alla modifica dei tramezzi interni in particolare tra la cucina e il tinello manca un tratto del tramezzo posto sulla parete verso il Condominio di Via P. Paoli 5, non risultano i tramezzi posti tra il disimpegno e il tinello;

- sul balcone del tinello (verso il cortile) interno vi è la presenza di una veranda non licenziata.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia, occorrerà ripristinare i tramezzi posti tra il disimpegno e il tinello perché diversamente non vi sarebbe il disimpegno e l'antibagno e non risulterebbe rispettato il rapporto aeroilluminante, si potrà eliminare la veranda non licenziata e /o verificare e concordare con il tecnico di zona le pratiche e le modalità di presentazione per poter regolarizzare le opere (nel caso della veranda occorre progetto veranda tipo per il condominio), e in tal caso si potrà presentare una pratica in Sanatoria, la cui sanzione potrà variare da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 30.987,00, stimabile in €. 2.000,00 oltre agli onorari professionali per la redazione della pratica ed oltre eventuali bolli e diritti di segreteria.

Ai fini della presente relazione si stimano prudenzialmente gli oneri di regolarizzazione per l'unità (sia in caso di ripristino che di presentazione di una sanatoria) in € 4.500,00.

Si precisa che a seguito della documentazione fornita da parte dell'amministratore del condominio è risultato che la planimetria catastale corrisponde con la planimetria fornita dall'amministratore, ma entrambe non corrispondono con la planimetria

depositata in Comune poiché vi è lo scorporo di una camera e il balcone risulterebbe esser diviso tra le due proprietà del piano.

Le differenze al Catasto (nel caso non avvenga il ripristino delle pareti divisorie) sono regolarizzabili mediante la presentazione di Pratica Docfa e attualmente, presentando la variazione occorrerà separare la cantina di pertinenza al piano interrato dall'appartamento, pertanto occorrerà presentare una pratica Docfa creando due unità immobiliari, una per l'appartamento e l'altra per la cantina i diritti da versare saranno di €. 50.00 x 2 = €. 100, oltre oneri professionali e Iva, oneri e diritti qui stimati complessivamente per €. 800,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si fa presente che da una ricerca effettuata sul portale S.I.P.E.E., è risultato che l'unità sopra descritta era dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2012 207347 0008, Classe Energetica F del 14/05/2012, redatta dal Geom. Pietro Maggiolino, relativa al Foglio 1399, Particella, N. 194, Sub. 11 (già Fg. 92 N. 459 Sub. 11) scaduta a maggio 2022.

==== 00 ====

9. Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, coma 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, determinando pertanto parametri unitari medi a cui riferirsi nella stima.

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

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo del II semestre dell'anno 2023, per la zona Periferica/Santa Rita – Mirafiori (zona di riferimento per l'Omi) indica valori per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. 1.300,00 ad €/Mq. 1.850,00, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale variabili da €/mq 1.150,00 ad €/mq 1.650,00. Le quotazioni Immobiliari di zona del Borsino, per la zona Santa Rita Mirafiori, indicano per stabili di fascia media valori variabili da €/Mq. 1.373,00 ad €/Mq. 2.159,00 mentre, per stabili in 2° fascia, valori variabili da €/Mq. 1.068,00 ad €/Mq. 1.533,00. I valori riportati dai borsini FIAIP, per la zona Lingotto, indica per gli appartamenti in buono stato abitabili, valori variabili da €/Mq. 1.500,00 ad €/Mq. 2.000,00 mentre, per stabili da ristrutturare, indica valori variabili da €/Mq. 1.100,00 ad €/mq. 1.300,00. I valori riportati sui borsini FIMAA – BORSINO, per la zona Lingotto, indica per gli appartamenti di tipo civile/economico, valori variabili da €/Mq. 1.000,00 ad €/Mq. 1.550,00 mentre, di tipo economico/popolare, variabili da €/Mq. 800,00 ad €/Mq. 1.200,00.

Le ricerche di mercato hanno evidenziato immobili simili in vendita, con annunci di mercato indicanti richieste con valori di vendita variabili da €/Mq. 960,00 ad €/Mq. 1.460,00.

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, tipologia, vetustà, ubicazione, esposizione, piano, stato manutentivo dell'unità e degli ambienti interni, dotazione degli impianti ecc...

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

- l'ubicazione dell'immobile nella zona Lingotto (vicina alla zona Santa Rita e Mirafiori) del Comune di Torino (TO):
- la presenza di servizi pubblici presenti nelle vicinanze;
- la consistenza dell'unità immobiliare e la distribuzione dei locali interni;
- l'assenza dell'impianto ascensore;
- l'esposizione e la prospicienza dell'immobile;
- lo stato manutentivo dell'immobile;
- le caratteristiche costruttive dell'immobile e la sua epoca di costruzione;
- l'accessibilità.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile testé descritto, di quanto sopra detto e considerato quanto in accessorio possa esistere, si valuta la piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Torino (TO), Via Pasquale Paoli n. 7, come segue.

- Mq. 60 x €/Mq. 1.000,00 = €. 60.000,00

Diconsi Euro Sessantamila/00.

Si fa presente che, in merito agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative alla situazione attuale del bene venduto, si riferisce quanto segue:

- relativamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto presenta alcune difformità edilizie e differenze rispetto alla planimetria catastale e si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche come sopra stimate ovvero per

totali €. 5.300,00 (€. 4.500,00 per difformità edilizie + €. 800,00 per differenze rispetto alla planimetria catastale);

- stato di manutenzione e d'uso (l'alloggio si presenta in scarse condizioni manutentive) ma si è già tenuto conto nella valutazione e confronto sopra indicato pertanto non si ritiene applicare una correzione di stima specifica;
- stato di possesso (l'immobile risulta esser occupato tramite contratto di locazione con canone annuo di €. 4.800 che rispetto al valore si può considerare discreto un rendimento discreto, pertanto si ritiene applicare una decurtazione al valore sopra stimato nella misura dell'8% (€ 4.800,00);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (l'immobile non risulta gravato da particolari vincoli ma si considera una decurtazione generica che potrebbe prevedere rischi generici) e si applicherà pertanto una correzione applicando una decurtazione del 5% sul valore sopra determinato (€. 3.000,00)

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, gli importi sopra indicati, pertanto:

€ 60.000,00 - € 5.300,00 - € 4.800,00 - € 3.000,00 = € 46.900,00.

Diconsi Euro Quaranteasemilanovecento/00.

==== 00 ====

10. Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso

concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

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

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

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

Da quanto lo scrivente è riuscito ad esaminare, gli immobili in oggetto non risultano in diritto di proprietà superficiaria o soggetti a convenzione con il Comune, non risultano trascrizioni in tal senso a favore di enti che abbiano erogato finanziamenti per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare, non risultano obblighi di determinazione del prezzo di vendita tenendo conto dell'esistenza di tali vincoli pertanto non risultano 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:	- quota di 1/1 della piena proprietà del Sig. XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, nato in Egitto (EE) il 16/01/1976.
Immobile:	Appartamento sito in Torino, Via Pasquale Paoli n. 7
Dati Catastali	Fg. 1399 N. 194 Sub. 11 (ex Fg. 92 N. 459 Sub. 11)
Stato di occupazione:	Occupato
Accesso forzoso:	No
Valutazione di mercato:	€ 60.000,00
Valutazione con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 46.900,00
Formalità pregiudizievoli Ipotecche:	- Ipoteca volontaria del 11/04/2007 n. R.G. 18663 e R.P. 4536 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro il Sig. XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX; - Ipoteca Conc. Amministrativa /

Trascrizioni	<p>Riscossione del 23/04/2019 n. R.G. 17232 e R.P. 2644 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il Sig. Xxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx, nato in Egitto (EE) il 16/01/1976;</p> <ul style="list-style-type: none">- Iscrizione Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione del 30/06/2022 n. R.G. 29103 e R.P. 5220 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro il Sig. Xxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx;- Trascrizione del 05/03/2024 R.G. 8780 e R.P. 6963 a favore di Condominio Paoli n. 7, contro il Sig. Xxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx.
---------------------	---

==== 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, 26 luglio 2024

Firma

Dott. Geom. Marco Bianchin

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - relazione senza nomi;

ALLEGATO 2 - documentazione fotografica immobile sito in Torino, Via Pasquale
Paoli 7 Fg. 1399 N. 194 Sub. 11;

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

ALLEGATO 4 – copia trascrizione dell’acquisto del 1991 (anteriore al ventennio),
copia della nota di trascrizione dell’acquisto del 2006 e nota di
trascrizione della compravendita del 2007;

ALLEGATO 5 – contratti di locazione;

ALLEGATO 6 – A.P.E.;

ALLEGATO 7 - pratiche edilizie;

ALLEGATO 8 – elaborati grafici;

ALLEGATO 9 - ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 10 - regolamento di condominio e planimetrie;

ALLEGATO 11 – spese condominiali;

ALLEGATO 12 – P.R.G.C.;

ALLEGATO 13 - elenco cause e contenziosi;

ALLEGATO 14 - certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza