

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. 120/2025

==== 00 ====

Promossa da:

CONDOMINIO CASA CAPELLI DI SAUZE D'OULX (TO)

Contro:

XXX. XXXX. XXX. X.X.X.

==== 00 ====

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA CASTELLINO

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

Immobili in Sauze d'Oulx (TO), Viale Genevris n. 2

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,

premessso

➤ che l'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Castellino con ordinanza del 27 marzo 2025 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 3 aprile 2025 lo scrivente depositava in via telematica l'accettazione dell'incarico conferitogli ed il giuramento di rito.

L'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Castellino 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 4 luglio 2025 alle ore 9,45.

==== 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 di Susa, ricerche e controlli presso l'Archivio Edilizio e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sauze d'Oulx e la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura 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 due posti auto, facenti parte dello stabile sito in Sauze d'Oulx (TO), Viale Genevris n. 2, elevato a tre piani fuori terra oltre un piano sottotetto e uno seminterrato adibito a locali comuni, cantine, posti auto, su terreno distinto a Catasto N. 184 (ex nn. 183 e 184) del F. 4, e più precisamente:

- A.1) al piano seminterrato: nella corsia a sud, una superficie aperta ad uso posto macchina, distinta col n. interno “4”, coerenti: posto auto nn. 3 e 6, cantine, cortile;
- A.2) al piano seminterrato: nella corsia centrale, una superficie aperta ad uso posto macchina, distinta col n. interno “6”, coerenti: posto auto nn. 4, 5 e 2, cantine;

DATI CATASTALI

Dette unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sauze d'Oulx (TO),

come segue:

A.1) - Foglio 4, Particella, N. 184, Sub. 10, Viale Genevris n. 2 P.S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 Mq., Superficie Catastale Totale 15 Mq., Rendita catastale € 73,75;

A.2) - Foglio 4, Particella, N. 184, Sub. 12, Viale Genevris n. 2 P.S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12 Mq., Superficie Catastale Totale 12 Mq., Rendita catastale € 73,75;

dati derivanti da:

- *variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

Intestati al catasto come segue:

- *AAAAA AAAA A.A., sede in Torino (TO), C.F. AAAAAAAAAAA - Proprietà per 1/1.*

Si fa presente che dalla visura Camerale e dall'atto di pignoramento risulta che la ditta sopra citata sia stata cancellata dal Registro Imprese di Torino in data 3 ottobre 2012 e il liquidatore e socio superstite risulta la XXX. XXXX. XXX. XXX alla quale è stato effettuato il pignoramento.

Le unità riportate nella presente relazione insistono sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Sauze d'Oulx (TO) al Foglio 4, Particella 184, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 929,00.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in

cui si trovano, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti alle unità immobiliari in oggetto, e così come pervenuta alla società AAAAA AAAA A.A. in liquidazione e successivamente alla XXX. XXXX. XXX. X.X.X., con atto rogito Notaio CHIANALE Angelo del 16/07/2003 Rep. n. 30456/11780 e trascritto alla Conservatoria di Susa l'11/10/2004 ai n.ri R.G. 9428 e R.P. 6948.

Sono compresi nella vendita la proporzionale comproprietà dell'area distinta a catasto coi nn. 183 (attualmente soppressa) e 184 F. 4 (con le limitazioni descritte nel rogito Ferraris n. 50.984 di rep.), delle scale, della centrale termica e di quant'altro per uso e consuetudine di proprietà comune fra i condomini di uno stesso caseggiato.

==== 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 Susa in data 13/03/2025 ai numeri R.G. 1975 e R.P. n. 1621. Dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Luigi Migliardi di Torino il 17 marzo 2025 e dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 29/04/2025, gli immobili in oggetto (i posti auto sopra identificati A.1 e A.2) risultano e risultavano alla suddetta data, di proprietà:

- della AAA. AAAAA AAAAA A.A., sede in Torino (TO), c.f. AAAAAAAAAA per la quota di 1/1 della piena proprietà. Si fa presente che l'atto di pignoramento è stato eseguito nei confronti della società "XXXX.XXX X.X.X." in quanto socio superstite nonché liquidatore della società debitrice "AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAA" risultando questa cancellata dal Registro Imprese di Torino in data 3 ottobre 2012.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalla certificazione Notarile sostitutiva redatta dal Notaio Luigi Migliardi in data 17 marzo 2025 e dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, con aggiornamento al 29/04/2025 risulta che le unità immobiliari sopra descritte ai punti A.1 e A.2 sono pervenute alla AAA. AAAAA AAAAA A.A, con sede in Torino (TO), c.f. AAAAAAAAAA, per atto di aumento capitale sociale della AAAAA AAAAA A.A. con liberazione in natura mediante conferimento di immobili da parte della signoraBBBBBBBBBB BBBBBBBB a rogito notaio Angelo Chianale in data 16 luglio 2003 rep. n. 30456/11780 (trascritto l'11 ottobre 2004 ai nn. 9428/6948). Oggetto di conferimento erano gli immobili siti in Sauze d'Oulx (TO), viale Genevris n. 2, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 4 numero 184 subalterni 6, 4, 13, 12 e 10.

ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

A.1) Per quanto riguarda l'unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sauze d'Oulx (TO), al Fg. 4 N. 184 Sub. 10 è pervenuta alla Sig.ra BBBBBBBBBB BBBBBBBB insieme all'acquisto di un alloggio posto al piano primo a ponente distinto col n. interno "4", al piano seminterrato un piccolo vano di cantina e allo stesso piano, nella corsia a sud, una superficie aperta ad uso posto macchina, distinta col n. interno

“4”. Detta unità risulta esser pervenuta alla Sig.ra BBBBBBBBBB BBBBBBBB, nata a Collegno (TO) in data 27/08/1934, per atto di compravendita del Notaio Dott. Venanzio Ferraris del 24/08/1980, registrato a Susa l’8/09/1980 al n. 1416 e trascritto il 15/09/1980 ai nn. R.G.5203 ed R.P. 4326 presso l’Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, dal Sig. CCCCCC CCCCCC, nato a Papozze (Rovigo) in data 27/11/1919 e dalla Sig.ra DDDDDDDD DDDDD, nata a Taglio di Po (Rovigo) in data 25/01/1923. I venditori precisarono che il Pretore di Susa con sentenza 12-15 marzo 1977, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 22/4/1977 ai nn. 2051/1760, ha costituito servitù di passaggio a favore dell’immobile in oggetto sulle proprietà degli Eredi di EEEEE EEEEEEEE, (F. 4 n. 185) e degli Eredi di FFFFF FFFFF (F. 4 n. 177), alle condizioni e modalità di tracciato descritte nell’elaborato del dottor Eugenio Billia.

A.2) Per quanto riguarda l’unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sauze d’Oulx (TO), al Fg. 4 N. 184 Sub. 12 (più precisamente, la Sig.ra BBBBBBBBBB BBBBBBBB ha acquistato al piano secondo un alloggio numero interno “6” e il diritto a posto auto verso est della corsia centrale, nel locale seminterrato), risulta esser pervenuta alla Sig.ra BBBBBBBBBB BBBBBBBB, nata a Collegno (TO) in data 27/08/1934 per atto di compravendita del Notaio Dottor Venanzio Ferraris del 14/12/1973, registrato a Susa il 31/12/1973 al n° 3368 e trascritto l’8/01/1974 ai nn. R.G. 177 ed R.P. 158 presso l’Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, dal Sig. GGGGGGG GGGGGG, nato a Ulzio (oggi Oulx) in data 28/08/1930. Si fa presente che nella vendita era indicato il diritto a posto auto verso est della corsia centrale (senza indicare se il diritto a proprietà o il diritto d’uso) e nel successivo atto di conferimento (sopra citato) è stato

indicato il diritto della piena proprietà inoltre venne precisato che la casa insiste su fondo intercluso e il venditore aveva in corso presso la Pretura di Susa una causa instaurata per ottenere l'accesso alla strada pubblica sulle proprietà circostanti.

==== 00 ====

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

L'oggetto della presente relazione sono due posti auto al piano seminterrato del fabbricato sito in Sauze d'Oulx (TO), Viale Genevris n. 2, il fabbricato (descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici) edificato intorno alla metà degli anni '70 (1974), è elevato a tre piani fuori terra oltre un piano sottotetto e uno seminterrato, risulta avere una struttura portante in cemento armato, pareti di tamponamento in muratura esternamente in parte in intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in legno, al piano terra vi è una zoccolatura rivestita in pietra naturale.

La particella di terreno (F. 4 N. 184) su cui insiste il fabbricato è un appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 929 ed è una particella interclusa.

L'accesso al terreno e al fabbricato avviene da una stradina che porta al fabbricato (che passa attraverso le particelle 185 e 177 del medesimo foglio sulle quali come si dirà più avanti è stata costituita una servitù di passaggio). Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra con due abitazioni per piano, un piano sottotetto collegato alle unità abitative del piano sottostante e dal piano seminterrato destinato a 4 posti auto con 4 cantine, un locale ad uso lavanderia/bagno e un posto auto, ai locali comuni caldaia gas metano e deposito, e 2 box auto posti a est.

A.1 e A.2) Posti auto situati in Sauze d'Oulx (TO), Viale Genevris n. 2.

I due posti auto in oggetto sono siti al piano seminterrato (P.S1) e fanno parte di

un unico locale ove vi sono 4 posti auto e 4 cantine e sono composti da uno spazio (non separato da muri e non identificato con linee sul posto) sono rappresentati nelle schede catastali allegate con posto auto 4 e posto auto 6, ove poter parcheggiare una autovettura di ridotte o medi dimensioni, della superficie catastale di mq. 12 e superficie catastale totale o commerciale di circa mq. 15 (l'unità A.1 sub 10) e 12 (l'unità A.2 sub 12). L'ingresso ai posti auto avviene tramite due porte basculanti in lamiera, separate da un pilastro, l'interno, come sopra detto, non è identificato e separato da murature e per accedere ai posti auto indicati con i nn. 4 e 6, nelle planimetrie catastali in oggetto, occorre passare attraverso i posti auto indicati con i nn. 3 e 5, nelle planimetrie catastali di proprietà di terzi (nel regolamento di condominio è indicato che gli automezzi parcheggiati verso l'uscita dovranno essere sempre liberamente spostabili per consentire l'accesso e il recesso degli altri automezzi che condividono la stessa corsia). Oltre i posti auto 4 e 6 vi sono le porte in lamiera delle 4 cantine di proprietà di terzi. La pavimentazione interna dei locali è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate al grezzo.

Le unità sono prive dell'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte esterno; vi sono, passanti all'interno dei posti auto, delle tubature del riscaldamento e dell'acqua delle unità soprastanti.

Le unità sono in discrete/scarse condizioni manutentive, alcune pareti risultano essere scrostate. Le condizioni generali e manutentive dello stabile in cui insiste l'unità sono discrete / buone.

Si fa presente che, come sopra indicato, l'accesso al terreno e al fabbricato avviene da una stradina che passa attraverso le particelle 185 e 177 del medesimo foglio sulle quali (con Sentenza del Pretore di Susa 12-15 marzo 1977, trascritta alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 22/4/1977 ai n. 2051/1760) è stata costituita servitù di passaggio sulle proprietà degli eredi di EEEEE EEEEEEEE (F. 4 N. 185) e FFFFF FFFFFF (F. 4 N. 177), alle condizioni e modalità di tracciato descritte nell'elaborato del Dott. Eugenio Billia.

La zona ove sono situate le unità immobiliari in oggetto è periferica rispetto al centro storico della Città di Sauze d'Oulx, tra Viale Genevris e Via Monfol nelle vicinanze vi è la presenza del Park Genevris, dell'eliporto, di diversi Hotel, dell'ufficio turismo, dell'Ecocentro Sauze, della Sportinia Chairlift e del Centro sportivo Sauze d'Oulx Pin Court, nella zona vi è la fermata del pullman, con dotazione di servizi pubblici e relativa facilità di accesso al centro città (circa 300 m. dal Piazza II Regimento Alpini e m. 500 dall'incrocio Via Assietta Via Clotes) e a circa km. 5 da Oulx. La zona è discretamente dotata di servizi urbani di comunicazioni servizi di urbanizzazione primaria secondaria.

==== 00 ====

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

A seguito del sopralluogo eseguito in data 24 aprile 2025, le unità erano occupate da alcuni beni (alcune gomme e alcuni pezzi di legno) e dalle informazioni assunte non utilizzate dalla proprietà e non locate. Dalle informazioni reperite, i due posti auto risultano non esser utilizzati da nessuno, solo qualche occasionale utilizzo e occupazione di scooter o auto (qualche volta). Dalle informazioni richieste e ricevute dall'Agenzia delle Entrate di Torino 1, è risultato che non esistono contratti di locazione

in corso o di comodato. Pertanto ai fini valutativi dette unità verranno considerate non locate e libere da contratti locativi.

==== 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 Susa con aggiornamento al 29/04/2025 sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Sauze d'Oulx (TO), Viale Genevris n. 2, censite al **Foglio 4 N. 184 Sub. 10** e **Fg. 4 N. 184 Sub. 12** sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE del 30/01/2007 ai nn. R.G. 1088 e R.P. 757** di azione di rivendicazione, Pubblico Ufficiale Tribunale del 21/06/2006 Numero di rep. 1890, a favore della AAA. AAAAA AAAAA A.A., con sede a Torino (TO), c.f. AAAAAAAAAAAAA e contro il Sig. HHHHHHHH HHHHHHH, nato a Torino (TO) il 23/11/1967, c.f. HHHHHHHHHHHHHHHHH e della Sig.ra BBBBBBBBBB BBBBBBBB, nata a Collegno (TO) il 27/08/1934, c.f. BBBBBBBBBBBBBBBBBB. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto siti in Sauze d'Oulx (TO), Fg. 4 N. 184 Sub. 6 – 4 – 13 – **12** – **10**. Da cancellare parzialmente e relativamente alle unità oggetto di trasferimento

- **TRASCRIZIONE del 04/06/2013 ai nn. R.G. 3360 e R.P. 2716** di verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Tribunale di Torino del 16/04/2013 Numero di rep. 1143, a favore del Comune di Sauze d'Oulx (TO), con sede in Sauze d'Oulx (TO), c.f. 01499510014, contro la AAA. AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAAAAA, con sede in Torino (TO), c.f. AAAAAAAAAAAAA. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto siti in Sauze d'Oulx (TO), Fg. 4 N. 184 Sub. 10 e 12. Da cancellare.
- **TRASCRIZIONE del 29/01/2018 ai nn. R.G. 798 e R.P. 639** di verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario del 10/01/2018, Numero di rep. 756, a favore del Condominio Casa Capelli, con sede in Sauze d'Oulx (TO), c.f. 86503290016, contro la AAA. AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAAAAA, con sede in Torino (TO), c.f. AAAAAAAAAAAAA. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto siti in Sauze d'Oulx (TO), Fg. 4 N. 184 Sub. 10 e 12. Da cancellare.
- **TRASCRIZIONE del 25/07/2024 ai nn. R.G. 6867 e R.P. 5724** di verbale di pignoramento immobili del 17/06/2024, Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario, Numero di rep. 15143, a favore del Condominio Casa Capelli, con sede in Sauze d'Oulx (TO), c.f. 86503290016, contro la AAA. AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAAAAA, con sede in Torino (TO), c.f. AAAAAAAAAAAAA. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto siti in Sauze d'Oulx (TO), Fg. 4 N. 184 Sub. 10 e 12. Da cancellare.

Si fa presente che le trascrizioni sopra indicate risultano essere a nome della Società AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAAAAA, che in data 3/10/2012 risulta esser

stata cancellata e risulta come società superstite e liquidatore la Società XXXX. XXX. X.X.X.

Si è pertanto proceduto ad effettuare le visure espletate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa con aggiornamento al 29/04/2025 sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Sauze d'Oulx (TO), Viale Genevris n. 2, censite al **Foglio 4 N. 184 Sub. 10 e Fig. 4 N. 184 Sub. 12** non sono risultate trascrizioni a favore (manca la continuità delle trascrizioni) e sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE del 13/03/2025 ai nn. R.G. 1975 e R.P. 1621** di verbale di pignoramento immobili del 11/02/2025, Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Torino, Numero di rep. 3393, a favore del Condominio Casa Capelli, con sede in Sauze d'Oulx (TO), c.f. 86503290016, contro la XXX. XXXX.XXX X.X.X., con sede in Torino (TO), c.f. XXXXXXXXXXXX. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto siti in Sauze d'Oulx (TO), Fig. 4 N. 184 Sub. 10 e 12. Da cancellare.

Si precisa che, come indicato dall'Illustrissimo G.E., le formalità sopra indicate, saranno cancellate e a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario per l'importo stimabile, per le trascrizioni dei pignoramenti in € 200,00 per l'imposta ipotecaria, €59,00 per l'imposta di bollo, €35,00 per la tassa ipotecaria, 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. vigente. Le unità site in Sauze d'Oulx (TO), Viale Genevris n. 2, su cui insistono le unità oggetto di Pignoramento, risultano ricadere secondo le Destinazioni Urbanistiche in, CES – Zone sature non edificabili – Art. 6.2. in merito ai vincoli, risultano essere: Idrogeologico – Ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923 – Art. 11.10; Centri – Nuclei Abitati – Perimetrazione dei centri e nuclei abitati approvata con D.G.R. n. 173.15778 del 01/08/1978. Infine, per quanto riguarda le classi, risultano ricadere in: IIIa – Classe IIIa - Art. 1.6; IIIb2sox – Classe IIIb2 sox – Art. 1.6.

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 Regolamento per la disciplina degli usi Civici, non sono risultati asservimenti ad uso pubblico sul fondo ove insiste l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Pertanto le unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva risultano libere da tali pesi e di proprietà della AAA. AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAAAAAA in forza di atto di conferimento in società del notaio CHIANALE Angelo del 16/07/2003 al n. di rep. 30456/11780 trascritto a Susa l'11/10/2004 ai nn. R.G. 9428 e R.P. 6948. e, come osservato nella relazione notarile del notaio Migliardi il pignoramento è stato

eseguito in capo alla società XXXX.XXX. X.X.X in quanto socio superstite nonché liquidatore della società AAAAA AAAA A.A.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore dello stabile condominiale (Servizi Immobiliari Monte Fasce), il quale ha fatto pervenire la copia del Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione, a cui si rimanda integralmente e in sintesi (si fa presente che in alcuni punti vi è la difficoltà di lettura in quanto alcune parole risultano non esser state stampate correttamente) si richiamano i seguenti punti:

Art. 1: Descrizione della proprietà

L'edificio oggetto della presente regolamentazione è il complesso di civile abitazione situato nel Comune di Sauze d'Oulx (TO) in viale Genevris n. 2.

Lo stabile sorge sul terreno indicato nella mappa catastale al Foglio n. IV del Comune di Sauze d'Oulx con il mappale n. 184.

L'edificio è costituito da cinque piani complessivi di cui:

- Un piano seminterrato destinato a 4 posti auto + 4 cantine, a 1 locale uso lavanderia/bagno e 1 posto auto, ai locali comuni caldaia gas metano e deposito, a 2 box auto posti a est;
- tre piani di abitazioni fuori terra, composti ognuno di due unità abitative;
- un piano sottotetto collegato ad una unità abitativa del piano secondo.

Art. 4: Proprietà Esclusiva

Sono di proprietà esclusiva di ciascun Condomino tutte le opere o parti di opere comprese nei limiti interni di ciascuna unità immobiliare e delle sue eventuali pertinenze quali i balconi.

E' di pertinenza delle unità abitative n. 1 e 2 del Piano Terreno il terreno ad uso giardino, posto al lato sud degli alloggi stessi e delimitato a Ovest della rampa di accesso ai box, a Sud e a Est dai muretti che chiudono l'accesso della casa.

Alle unità predette n. 1 e 2 viene pure dato l'uso perpetuo della parte d'area sita sul mappale 184, lungo i mappali confinanti distinti con i numeri linea immaginaria posta in prosecuzione del confine oggi esistente fra i mappali 181 da una parte e 182 e 183 dall'altra.

Sono di proprietà esclusiva Finestre, le porte, i portoncini d'ingresso, le porte balcone, le ringhiere, i parapetti dei terrazzini, il soffitto, gli intonaci e qualsiasi altro tipo di rivestimento dei muri interni, i tramezzi, le soglie interne ed esterne, gli apparecchi idrosanitari, le bocche e tutte le condutture elettriche, telefoniche, citofoniche, antenna TV a partire dal punto di diramazione delle reti condominiali.

Degli elementi sopraelencati, tutti quelli che si presentano esternamente, anche se appartengono a singoli Condomini, non potranno essere modificati nel tipo, dimensioni

I divisori delle singole unità immobiliari contigue sono da considerarsi eretti a cavalcioni della linea di confine fra le proprietà di proprietà comune tra le proprietà finitimo.

Art. 5: Autorimesse

Come già precisato nell'Art. 1 del presente Regolamento, due corsie di posti auto hanno un solo accesso verso l'esterno sul lato Ovest della costituzione, perciò gli automezzi già parcheggiati verso l'uscita dovranno essere sempre liberamente spostabili per consentire l'accesso e il recesso dell'altro automezzo, che condividono la stessa corsia.

L'Amministratore è autorizzato a provvedere alla rimozione, con i mezzi che riterrà più opportuni, dei veicoli che costituissero intralcio alla viabilità interna ed esterna dell'immobile.

Trattasi quindi di complessive sei unità abitative ognuna composta di soggiorno, camera, ingresso e bagno di cui una collegata direttamente al piano sottotetto di pertinenza. Le unità abitative di ogni piano sono ubicate una a levate e l'altra a ponente.

Le pertinenze sono le seguenti:

- all'alloggio n. 1 del piano terreno un box auto posto sul lato est della costruzione;
- all'alloggio n. 2 del piano terreno un box auto più lavanderia e bagno posti nella stessa corsia;
- all'alloggio n. 3 del piano primo un posto auto collocato verso l'esterno sul lato ovest della costruzione più un locale cantina. Poiché esiste solo su questo lato l'accesso ai box, gli automezzi parcheggiati verso l'uscita dovranno essere sempre liberamente spostabili per consentire l'accesso e il recesso degli altri automezzi che condividono la stessa corsia. E' ancora di pertinenza un box auto dislocato sul lato est della costruzione;
- all'alloggio n. 4 del piano primo un posto auto collocato verso l'interno dei locali garage più un locale cantina;
- all'alloggio n. 5 del piano secondo un posto auto collocato verso l'esterno sul lato ovest della costruzione più un locale cantina. Anche relativamente a questo box gli automezzi parcheggiati dovranno essere liberamente spostabili per garantire l'accesso e il recesso agli automezzi che condividono la stessa corsia;

- all'alloggio n. 6 del piano secondo il piano sottotetto e un box posto l'interno dei locali garage più un locale cantina.

==== 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 alle unità in oggetto ed eventuali procedimenti giudiziari.

SPESE CONDOMINIALI

Lo scrivente riferisce che in merito alle unità in oggetto, l'amministratore dello stabile sito in Sauze d'Oulx, Viale Genevris n. 2, gestito da Servizi Immobiliari Monte Fasce (con ufficio in Sauze d'Oulx (TO), Via Villaggio Alpino 7-9, Tel 0122 850479), ha fatto avere le informazioni circa le spese e il debito relativo alle unità e i prospetti qui riepilogati:

Consuntivo Gestione Ordinaria – 21/22 dal 01/08/2021 – 31/07/2022

Unità G5:

Spese generali: € 103,47. Saldo precedente: - € 903,56. Totale versamento: € 947,00.

Conguaglio dovuto: € 60,03.

Unità G6:

Spese generali: € 102,86. Saldo precedente: - € 610,79. Totale versamento: € 592,00.

Conguaglio dovuto: € 121,65.

Consuntivo Gestione Ordinaria – 22/23 dal 01/08/2022 – 31/07/2023

Unità G5:

Spese generali: € 139,69. Saldo precedente: € 60,03. Totale versamenti: € 0,00.

Conguaglio dovuto: € 199,72.

Unità G6:

Spese generali: € 138,88. Saldo precedente: € 121,65. Totale versamenti: € 0,00.

Conguaglio dovuto: € 260,53.

Consuntivo Gestione Ordinaria – 23/24 dal 01/08/2023 – 31/07/2024

Unità G5:

Spese generali: € 124,42. Saldo precedente: € 199,72. Conguaglio dovuto: € 324,14.

Unità G6:

Spese generali: € 123,70. Saldo precedente: € 260,53. Conguaglio dovuto: € 384,23.

Preventivo Gestione Ordinaria – 2024/2025 dal 01/08/2024 – 31/07/2025

Unità G5:

Spese generali: € 138,69. Saldo precedente: € 324,14. Arrotondamento € 0,17. Totale a carico: € 463,00.

Unità G6:

Spese generali: € 137,88. Saldo precedente: € 384,23. Arrotondamento - € 0,11.

Totale a carico: € 522,00.

Preventivo Gestione Straordinaria – 2025 dal 01/04/2025 – 30/06/2025

Unità G5:

Spese generali: € 165,97. Arrotondamento € 0,03. Totale a carico: € 166,00.

Unità G6:

Spese generali: € 165,00. Totale a carico: € 165,00.

Dall'esame dei rendiconti le spese annuali per ciascun posto auto ammontano a circa da € 102 a € 140 euro con preventivo per l'ultimo anno (2025) di € 166, i debiti così come sopra indicati e stratificati ammontano a circa € 463 + € 166 per una unità e € 522 + € 166,00 per l'altra unità e i debiti degli ultimi due anni ammontano a € 166,00 + € 139,00 per una unità e per l'altra € 165,00 + € 138,00.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni effettuate presso il Tribunale di Torino al Casellario di iscrizione al ruolo, con aggiornamento alla data del 27/05/2025 sono risultati i seguenti procedimenti giudiziari a carico sia dell'esecutata e sia della società in liquidazione:

A carico della Società AAAAA AAAAA A.A.

- Anno 2011

N. Ruolo: 23590 - Sez. DI - Oggetto: Procedimento ... - Giudice: CARBONE Antonio
- Stato accolto - Parte Principale Condominio Casa Capelli - Controparte Principale
AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAAAAA.

A carico della Società XXXX. XXX. X.X.X.

- Anno 2016

N. Ruolo: 19 - Sez. DI - Oggetto: Procedimento ... - Giudice: DOTTA Roberta - Stato
accolto - Parte Principale Condominio Cor... - Controparte Principale XXXX. XXX.
X.X.X;

- Anno 2017

N. Ruolo: 3617 - Sez. DI - Oggetto: Procedimento ... - Giudice: GIUSTA Maurizia – Stato accolto – Parte Principale Condominio Di C... – Controparte Principale XXXX. XXX. X.X.X.

==== 00 ====

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni pertinenziali ai fabbricati, su cui insistono gli immobili in oggetto, risultano di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura dei beni immobili 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 Sauze d'Oulx, è possibile riferire che l'edificazione del fabbricato, comprendente le unità in oggetto, è avvenuta in data 30 settembre 1974, ed è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta N. 33/68 del 28 marzo 1968, intestato al Sig. GGGGGGG GGGGGG, per nuovo fabbricato ad uso civile abitazione;
- Licenza edilizia N. 83/72 del 16 ottobre 1972, intesta al Sig. GGGGGGG GGGGGG, per variante licenza n. 33/68;
- Licenza edilizia N. 18/73 del 27 aprile 1973, intesta al Sig. GGGGGGGG GGGGGG, per sezione da allegare al progetto di variante alla lic. 33/68;
- Licenza edilizia N. 72/74 del 2 settembre 1974, intestata al Sig. GGGGGGGG GGGGGG, per variante licenze nn. 33/68 – 83/72 e 18/73;

- Richiesta di agibilità dell'8 marzo 1975, intestata al Sig. GGGGGGGG GGGGGG.
- In data 26 agosto 1977 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità igienico sanitaria.

SITUAZIONE URBANISTICA

Situazione urbanistica: secondo le norme di attuazione del P.R.G. vigente le unità site in Sauze d'Oulx (TO), Viale Genevris n. 2, in cui insistono le unità oggetto di Pignoramento, risultano ricadere secondo le Destinazioni Urbanistiche in CES – Zone sature non edificabili – Art. 6.2. in merito ai vincoli, risultano essere: Idrogeologico – Ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923 – Art. 11.10; Centri – Nuclei Abitati – Perimetrazione dei centri e nuclei abitati approvata con D.G.R. n. 173.15778 del 01/08/1978. Infine, per quanto riguarda le classi, risultano ricadere in: IIIa – Classe IIIa - Art. 1.6; IIIb2sox – Classe IIIb2 sox – Art. 1.6.

==== 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 differenze tra lo stato di fatto dei posti auto rispetto alle planimetrie ed elaborati progettuali, in particolare:

- al piano seminterrato, nello stato attuale, vi è la presenza della parete divisoria tra i posti auto n. 5 e 6 e i posti auto 1 e 2 (numeri dei posti auto come indicati nella

planimetria catastale) non indicata nell'elaborato progettuale e nelle schede catastali, così come negli elaborati progettuali non sono indicati i pilastri.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia, si potranno verificare e concordare con il tecnico del Comune le pratiche e le modalità di presentazione per poter regolarizzare le opere, ai fini della presente relazione si ipotizza la presentazione di una pratica in Sanatoria, la cui sanzione viene stimata in € 1.000,00 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 in circa € 3.000,00 (€ 1.500,00 ciascun posto auto).

Le differenze catastali potrebbero essere regolarizzabili mediante la presentazione di due Pratiche Docfa, una per ogni posto auto, i cui diritti saranno di € 70,00 a pratica, oltre oneri professionali e Iva, oneri e diritti qui stimati prudenzialmente in € 1.200,00 (€ 600,00 per ciascun posto auto).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle informazioni assunte, trattandosi di box autorimessa privi di riscaldamento non c'è e non è necessario l'APE.

==== 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 prudenziali prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona interessata, determinando pertanto parametri unitari medi a cui riferirsi nella stima.

Al fine di determinare i prezzi di mercato si è tenuto conto dei prezzi delle compravendite su immobili presenti nella zona interessata, nonché in funzione dei valori

delle offerte di immobili 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 2024, per la zona Periferica Area Piazza III Reggimento Alpini Via Clotes Cimitero, indica valori per i box in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. 900,00 ad €/Mq. 1.350,00. Secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona Borsino, per la zona Area Piazza III Reggimento Alpini Via Clotes Cimitero, indica per Box Auto & Autorimesse valori variabili da €/Mq. 923,00 ad €/Mq. 1.193,00 mentre, per i posti auto coperti, valori variabili da €/Mq. 673,00 ad €/Mq. 860,00.

Le ricerche di mercato hanno evidenziato immobili simili in vendita, con annunci di mercato indicanti richieste con valori di vendita per i box autorimessa variabili da €/Mq 1.085,00 ad €/Mq. 1.500,00.

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

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

- l'ubicazione degli immobili;
- lo stato manutentivo degli immobili;
- l'accessibilità;
- la scomodità della posizione dei due posti auto in quanto posizionati dietro ad ulteriori due posti auto con lo scomodo di dover spostare o far spostare l'eventuale mezzo già parcheggiato.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili testé descritti, di quanto sopra detto e considerato quanto in accessorio possa esistere, si valuta la piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Sauze d'Oulx (TO), Viale Genevris n. 2, come segue:

A.1) – Posto Auto Mq. 15 x €/Mq. 650,00 = € 9.750,00;

A.2) – Posto Auto Mq. 12 x €/Mq. 650,00 = €7.800,00.

Totale complessivo = € 17.550,00

Diconsi Euro diciassettemilacinquecentocinquanta/00.

Si fa presente che, in merito agli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative alla situazione attuale dei beni venduti, 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 per totali € 4.200,00 (€ 3.000,00 per difformità edilizie + € 1.200,00 per differenze rispetto alle planimetrie catastali);
- stato di manutenzione e d'uso (i posti auto sono in discrete/scarse condizioni) ma se ne è già tenuto conto nella valutazione e confronto sopra indicato pertanto non si ritiene di applicare una correzione di stima specifica;
- stato di possesso (i posti auto risultano liberi da contratti di locazione e non si applicherà pertanto nessuna correzione di stima specifica);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (gli immobili non risultano gravati da particolari vincoli ma si considera una decurtazione generica che potrebbe prevedere rischi generici) e si applicherà pertanto una correzione applicando una decurtazione del 5% sul valore sopra determinato.

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

A.1) Posto Auto € 9.750,00 – € 487,50 - € 2.100,00 = € 7.162,50;

A.2) Posto Auto € 7.800,00 - € 390,00 - € 2.100,00 = € 5.310,00.

Totale complessivo = € 12.472,50

Diconsi Euro Dodicimilaquattrocentosettantadue/50.

==== 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 procedente non ne abbia dato previa e formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del Comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente.

Dalla terminologia usata dal legislatore nell'ultima parte del comma in commento si deduce che la norma parrebbe essere applicabile solo alle procedure nelle quali il debitore esecutato sia una "società" (quella che ha realizzato gli immobili in edilizia

agevolata e che ha pertanto usufruito delle agevolazioni e dei finanziamenti di natura pubblica).

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:	- piena proprietà - quota di 1/1
Immobile:	Immobili siti in Sauze d'Oulx (TO), Viale Genevris n. 2
Dati Catastali	Fg. 4 Particella 184 Sub. 10; Fg. 4 Particella 184 Sub. 12.
Stato di occupazione:	Liberi (posti auto occupati solamente da alcuni beni, non utilizzati)
Accesso forzoso:	No

Valutazione di mercato:	<table> <tr> <td>A.1</td> <td>€ 9.750,00</td> </tr> <tr> <td>A.2</td> <td>€ 7.800,00</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>€ 17.550,00</td> </tr> </table>	A.1	€ 9.750,00	A.2	€ 7.800,00	Totale	€ 17.550,00
A.1	€ 9.750,00						
A.2	€ 7.800,00						
Totale	€ 17.550,00						
Valutazione con adeguamenti e correzioni di stima:	<table> <tr> <td>A.1</td> <td>€ 7.162,50</td> </tr> <tr> <td>A.2</td> <td>€ 5.310,00</td> </tr> <tr> <td>Totale</td> <td>€ 12.472,50</td> </tr> </table>	A.1	€ 7.162,50	A.2	€ 5.310,00	Totale	€ 12.472,50
A.1	€ 7.162,50						
A.2	€ 5.310,00						
Totale	€ 12.472,50						
Formalità pregiudizievoli Ipotecche:	<ul style="list-style-type: none"> - Trascrizione del 30/01/2007 R.G. 1088 e R.P. 757 a favore della AAA. AAAAA AAAAA A.A., con sede in Torino (TO), contro il Sig. HHHHHHHH HHHHHHH, nato a Torino (TO) il 23/11/1967 e la Sig.ra BBBBBBBBBB BBBBBBBB, nata a Collegno (TO) il 27/08/1934; - Trascrizione del 04/06/2013 R.G. 3360 e R.P. 2716 a favore del Comune di Sauze d'Oulx (TO), con sede in Sauze d'Oulx (TO), contro la AAA. AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAAAAAA; - Trascrizione del 29/01/2018 R.G. 798 e R.P. 639 a favore del Cond. Casa Capelli, con sede in Sauze d'Oulx (TO), contro la AAA. AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAAAAAA; 						

	<ul style="list-style-type: none">- Trascrizione del 25/07/2024 R.G. 6867 e R.P. 5724 a favore del Cond. Casa Capelli, con sede in Sauze d'Oulx (TO), contro la AAA. AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAAAAAA;- Trascrizione del 13/03/2025 R.G. 1975 e R.P. 1621 a favore del Cond. Casa Capelli, con sede in Sauze d'Oulx (TO), contro la XXX. XXXX. XXX. X.X.X.
--	---

==== **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, 3 giugno 2025

Firma

Dott. Geom. Marco Bianchin

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - relazione senza nomi;

ALLEGATO 2 - documentazione fotografica immobili siti in Sauze d'Oulx (TO),

Viale Genevris n. 2 Fg. 4 N. 184 Sub. 10 e 12;

ALLEGATO 3 - visure storiche, planimetrie catastali ed estratto di mappa;

ALLEGATO 4 – atti di provenienza Fg. 4 N. 184 Sub. 10;

ALLEGATO 5 – atti di provenienza Fg. 4 N. 184 Sub. 12;

ALLEGATO 6 – contratti di locazione;

ALLEGATO 7 - pratiche edilizie;

ALLEGATO 8 – elaborato grafico;

ALLEGATO 9 - ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 10 – regolamento di condominio e spese condominiali;

ALLEGATO 11 – P.R.G.C.;

ALLEGATO 12 - elenco cause e contenziosi;

ALLEGATO 13 - visura CCIAA XXXX. XXX X.X.X;

ALLEGATO 14 - visura CCIAA AAAAA AAAAA A.A. AA AAAAAAAAAAAAA.