

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. 61/2025

==== 00 ====

PROMOSSA DA:

SPECIAL GARDANT S.P.A.

Quale mandataria della

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

Contro:

XXXXXXXX XXXX XXXXX

==== 00 ====

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA CHIAVAZZA

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

Immobile in Torino (TO), Via Pomaretto n. 5

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 Chiavazza con ordinanza del 15 aprile 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 18 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 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 18 settembre 2025 alle ore 9,20.

=== 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 – Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare 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, presso l'Archivio Notarile 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 è la piena proprietà dell'appartamento facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Pomaretto n. 5A, e più precisamente:

- al piano primo (secondo fuori terra): alloggio composto di due camere, ingresso, cucina, bagno e ripostiglio, distinto con il numero 5 (cinque) nella planimetria allegata all'atto di regolamento di condominio sotto indicato, alle coerenze: alloggio 4, pianerottolo vano scala, e area comune;
- al piano interrato: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 5 (cinque) nella planimetria allegata all'atto di regolamento di condominio sotto indicato, alle coerenze: cantina 25, cantina 2, corridoio comune e locale centrale termica;

DATI CATASTALI

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

- ***Foglio 1464, Particella, N. 257, Sub. 134*** (già *Fg. 106 N. 67 Sub. 6*), *Via Pomaretto n. 5, scala A, Piano 1 – S1, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale mq. 91, (totale escluse aree scoperte mq. 87) Rendita catastale € 371,85;*

intestata al Catasto come segue:

- *XXXXXXXX XXXX XXXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/1;*

dati derivanti da:

- *variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *variazione del 04/06/2014 pratica n. TO0186970 in atti dal 04/06/2014 bonifica identificativo catastale (n. 155850.1/2014);*
- *Variazione Toponomastica del 07/02/2002 Pratica n. 89813 in atti dal 07/02/2002 variazione di toponomastica (n. 4842.1/2002);*
- *Variazione del 06/02/2002 Pratica n. 87466 in atti dal 06/02/2002 esatta identificazione cantina (n. 4743.1/2002);*
- *Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

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 1464, Particella 257, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 7.167.

Il trasferimento avverrà a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, attinenze, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive inerenti alla unità immobiliare in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e così come pervenuta all'esecutato con atto a rogito Notaio Anzalone Rosario del 27/01/2004 rep. n. 178116/15651, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 24/02/2004 ai n. R.G. 9030 e R.P. 5805. Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti

comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Andrea Meduri di Torino in data 25 febbraio 2002, Repertorio n. 21903/10426, registrato a Torino il 14 marzo 2002 al n. 1347, e con atto a rogito Notaio Andrea Meduri in data 25 febbraio 2002 rep. n. 21902/10427, registrato a Torino il 14 Marzo 2002.

=== 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 14/03/2025 ai R.G. n. 10509 e R.P. n. 7944. Dalla Certificazione Notarile redatta dal Dott. Notaio Vincenzo Calderini in data 14/03/2025 e depositata il 18/04/2025 e dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 20/05/2025 l'immobile in oggetto risulta e risultava alla suddetta data, di proprietà del Sig. XXXXXXXX XXXX XXXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1);

PROVENIENZA E ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini in data 14/03/2025, depositata il 18/04/225 e dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 20/05/2025, risulta che l'unità immobiliare è pervenuta al Sig. XXXXXXXX

XXXX XXXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, dalla A.A.A.A. – AAAAAAA AAAAAA AAAAAA AAAAAA AAAAAA AAAAAA AAAAAA A.A.A., con sede a Roma (RM), C.F. AAAAAA AAAAAA, per atto di compravendita a rogito Notaio Anzalone Rosario del 27/01/2004 rep. n. 178116/15651, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 24/02/2004 ai n. R.G. 9030 e R.P. 5805.

Si fa presente che in data 19/03/2013 è stato costituito, con atto a rogito Notaio Gallo-Orsi Maurizio rep. n. 10324/6106, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, l’11/04/2013 ai n. R.G. 11529 e R.P. 8370 un fondo patrimoniale a favore di XXXXXXX XXXX XXXXX eBBBBB BBBBBB nata a Torino il 20 settembre 1977 come più avanti indicato.

==== 00 ====

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

L’unità immobiliare situata in Torino, Via Pomaretto n. 5, fa parte dello stabile sito in Via Pomaretto n. 5 a sette piani fuori terra, oltre ad un piano sotterraneo.

Il fabbricato, descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici, risulta essere stato edificato a fine anni ‘60 e risulta avere una struttura portante in cemento armato, pareti di tamponamento in muratura esternamente rifinite con tessere di klinker, solai in latero cemento. Il fabbricato è composto dalle scale A e B.

L’ingresso al fabbricato ove vi è l’appartamento in oggetto avviene da Via Pomaretto n. 5 A, attraverso un portone pedonale in alluminio e vetri semplici. L’atrio d’ingresso e i pianerottoli dei piani superiori presentano una pavimentazione in marmo,

i gradini delle scale sono rivestiti in marmo, le pareti dell'atrio sono rivestite con pannelli di legno, le pareti dei piani delle scale superiori sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è dotato dell'impianto d'ascensore.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è posta al 1° Piano (2 F.T.) ed è composta da due camere, ingresso, cucina, ripostiglio, servizio, 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 balcone + 1/4 della cantina) di circa mq. 96. L'ingresso all'appartamento avviene mediante un portoncino blindato. La pavimentazione dell'ingresso è in marmo, quella della cucina e del ripostiglio è in piastrelle ceramiche, quella della camera da letto è in parquet e quella dell'altra camera è in marmette di marmo segato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle della cucina sono in parte rivestite in piastrelle ceramiche e in parte intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso wc, bidet, vasca e lavatrice, ha il pavimento in piastrelle ceramiche e le pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche ed in parte intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato e vetro stampato, i serramenti esterni sono in PVC e vetri doppi, dotati di avvolgibili.

L'alloggio è dotato di due balconi, uno con accesso dalla cucina e l'altro con accesso dalle due camere, con la pavimentazione in piastrelle di gres.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, i termosifoni sono in ghisa, dotati di elettrovalvole. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

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

condizioni manutentive dell'unità in oggetto sono discrete/buone, le condizioni generali e manutentive dello stabile in cui insiste sono discrete/buone.

La zona ove è situata l'unità immobiliare in oggetto è periferica, collocata in zona Mirafiori Sud, tra il Corso Unione Sovietica, Via Plava, Via Aristide Faccioli e Via Roberto Biscaretti di Ruffia, con una discreta dotazione di servizi pubblici e relativa facilità di accesso al centro città e alle stazioni ferroviarie. La zona è dotata di servizi 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 13 maggio 2025 e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3 è risultato che l'unità è occupata dalla madre dell'esecutato, la Sig.ra CCCCCC CCCC CCCCCCCCC, nata il 22 agosto 1951, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC, sulla base del contratto di locazione stipulato il 11/11/2022, registrato il 12/11/2022 presso l'ufficio di DPTO1 UT Torino 3 al n. 12433 serie 3T, per la durata di 38 anni dal 11/11/2022 al 11/11/2050. Non è stata fornita copia del contratto di locazione ma solo gli estremi di registrazione e dalle informazioni reperite dall'Agenzia entrate risulta che il canone di locazione annuale è di € 105,00 (Euro Centocinque/00), dalla relazione del custode il canone sembrerebbe di € 105,00 al mese, ma dalla registrazione allo scrivente pare, salvo errori, di € 105,00 annuali.

Si fa presente che il canone indicato è molto basso e che dalle ricerche effettuate ed in particolare, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo del II semestre dell'anno 2024, per la zona Periferica/Mirafiori Sud indica valori per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. x mese 4,80 ad €/Mq. x mese 7,20, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale variabili da €/mq x mese 4,40 ad €/mq x mese 6,60. Secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona Borsino, per la zona Mirafiori Sud indica per le abitazioni di fascia media valori variabili da €/Mq. x mese 4,84 ad €/Mq. x mese 7,67 mentre, per abitazioni di 2° fascia valori variabili da €/Mq. x mese 3,57 ad €/Mq. x mese 5,60. Pertanto, considerando quanto sopra detto, il canone mensile ordinario di mercato potrebbe essere di circa € 450,00 (mq. 96 x € /mq. 4,70) e il canone annuale di € 5.400,00. Inoltre, si fa anche presente che, i canoni di locazione di durata superiore ai 9 anni devono essere trascritti e detto contratto non risulta trascritto, dalle informazioni reperite parrebbe che il contratto di locazione vile e di durata ultranovennale non trascritto non sia opponibile a terzi, lo scrivente lascerà all'Ill.mo Sig. Giudice ogni aspetto Giuridico relativo alla mancata trascrizione e in merito all'importo indicato del canone annuo nella registrazione.

==== 00 ====

5. Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli *che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una*

quantificazione degli oneri della cancellazione;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A fronte delle visure espletate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 20/05/2025 e dalla Certificazione Notarile effettuata dal Dott. Vincenzo Calderini del 14/03/2025, depositata agli atti, sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Torino (TO), Via Pomaretto n. 5, censita al **-Foglio 1464, Particella, N. 257, Sub. 134** (già Fg. 106 N. 67 Sub. 6) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE contro del 28/04/2010 ai nn. R.G. 16344 e R.P. 2838 di Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo atto a rogito Notaio Gallo-Orsi Maurizio del 27/04/2010 Numero di rep. 8158/4759, a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a Genova (GE) C.F. 03285880104, contro il Sig. XXXXXXXX XXXX XXXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per capitale € 110.000,00 e iscritta per totali € 220.000,00. Iscritta sull'unità immobiliare in oggetto. Da cancellare.
- TRASCRIZIONE a favore e contro del 11/04/2013 ai nn. R.G. 11529 e R.P. 8370 di Costituzione di Fondo Patrimoniale, Rogito Notaio Gallo-Orsi Maurizio del 19/03/2013, Numero di Rep. 10324/6106, a favore di XXXXXXXX XXXX XXXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e di BBBBB BBBB, nata a Torino (TO) il 20/09/1977, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB, contro XXXXXXXX XXXX XXXXX, sopra

generalizzato, sull'unità in oggetto, per la quota di ½ ciascuno in regime di separazione del bene (censito al Catasto Fabbricati Fg. 106 N. 67 Sub. 6 sito nel Comune di Torino (TO), in via Pomaretto n. 5) e su altra unità immobiliare per la quota di 1/3 censita al Catasto Fabbricati Fg. 1232 N. 613 Sub. 6 sita nel Comune di Torino (TO), in Monte Cimone n. 9.

- TRASCRIZIONE contro del 14/03/2025 ai nn. R.G. 10509 e R.P. 7944 di verbale di pignoramento immobiliare, Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte di Appello Torino del 24/02/2025, Numero di rep. 849, a favore della A.M.C.O – Asset Management Company S.P.A. con sede a Napoli (NA) C.F. 05828330638, contro il Sig. XXXXXXXX XXXX XXXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sull'unità immobiliare in oggetto. Da cancellare.

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

per la trascrizione del pignoramento € 200,00 per l'imposta ipotecaria, € 35,00 per l'imposta di bollo, € 59,00 per la tassa ipotecaria;

per l'iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario € 35,00 per l'imposta di bollo;

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 1.00 (1.00) – Residenza R1;
- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.00 – 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 e 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. XXXXXXXX XXXX XXXXX, sopra generalizzato, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Anzalone Rosario del 27/01/2004 trascritto a Torino 1 il 24/02/2004 ai n. R.G. 9030 e R.P. 5805.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore dello stabile condominiale (Studio Giber s.a.s.) che 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:

Articolo 7 – Descrizione degli immobili

L'immobile oggetto del presente atto di costituzione e regolamento di condominio è situato a Torino in via Pomaretto civico 5 Scala A e B (unità immobiliari destinate ad abitazione) e civico 1 interno 6 (unità destinate a box auto).

Il condominio, denominato Condominio Venere, è identificato nell'elaborato grafico nella Planimetria generale in scala 1:500 ed è posto alle seguenti coerenze: Condominio Urano, via Pomaretto, Condominio di via Pomaretto civico 1 interni 2- 4, proprietà DDDDD DDDDDDDDD o aventi causa, proprietà EEEEEEEEEEE EEEEE o aventi causa,

proprietà FFFFFFFF-GGGGGGG o aventi causa, proprietà HHHHHH-IIIIII o aventi causa.

L'area di proprietà condominiale risulta perimetrata dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-A ed insiste su terreno censito al Nuovo Catasto Terreni in maggior corpo al Foglio 1464 mappale 257.

Il condominio è composto da un fabbricato residenziale a sette piani fuori terra (abitazioni) oltre ad un piano seminterrato (cantine) e da un fabbricato ad un piano interrato (box auto).

Sono soggetti al presente regolamento gli appartamenti, i box auto e gli spazi coperti e scoperti facenti parte dell'immobile.

L'edificazione risulta dalla Licenza di costruzione n. 1087 del 24 maggio 1968 e variante successiva n. 2954 del 4 dicembre 1968.

Le costruzioni sono iniziate il 15 luglio 1968 e ultimate il 20 dicembre 1968.

...Omisisis...

Articolo 10 – Uso e destinazione delle proprietà individuali

I condomini debbono fare uso dei beni stessi in conformità alle loro caratteristiche, destinazione e natura.

Le cantine sono destinate unicamente ad uso accessorio delle relative unità immobiliari, e non sono cedibili né locabili separatamente dall'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza; esse non possono essere destinate a deposito di merci maleodoranti o pericolose (con tassativo divieto di bombole di gas liquido, di serbatoi o recipienti contenenti benzina, cherosene o gasolio, di esplosivi od analoghi).

I box auto al piano sotterraneo potranno essere destinati esclusivamente ad autorimessa privata, essi non possono essere destinati a deposito di merci maleodoranti o pericolose

(con tassativo divieto di bombole di gas liquido, di serbatoi o recipienti contenenti benzina, cherosene o gasolio, di esplosivi od analoghi).

Articolo 13 – Servitù vincoli ed obbligazioni a carattere reale

Tutti i condomini delle unità immobiliari sono tenuti a rispettare le servitù apparenti e non apparenti, limitazioni, vincoli ed obbligazioni a carattere reale nascenti dalle situazioni di fatto sotto esposte a precisamente:

- le proprietà comuni ed esclusive che sono attraversate da cavi e condotte dei vari impianti tecnologici, luce, gas, acqua potabile, fognature bianche e nere, cavi elettrici a servizio di tutti o di alcune unità immobiliari e tutto quanto è necessario per l'esercizio ed il funzionamento dei servizi generali e particolari.
- i locali destinati a cantina, potranno essere gravati da servitù di passaggio di cavi, condotti e simili, per il servizio al condominio delle cose comuni.

Resta pertanto costituita la servitù di passaggio attraverso le cantine dei singoli condomini in via sotterranea, e/o a muro, dei servizi per l'uso del condominio.

L'accesso ed il transito al piano di copertura sono consentiti esclusivamente al personale addetto agli interventi di riparazione e manutenzione.

S'intendono costituite per destinazione ed in deroga alle distanze legali, senza eccezione o riserva, tutte quelle servitù di luci, vedute, prospetto, sporto, stillicidio, attraversamento di tubi sia nei locali cantina, alloggi, box auto, anche se non espressamente richiamati, che sono conseguenti alla suddivisione delle unità immobiliari; di conseguenza il proprietario di qualunque locale, dovrà sempre permettere l'accesso per ispezioni, riparazioni, accertamenti, revisioni di tubazioni ed impianti, che passano attraverso i suoi locali anche se essi servono altre unità facenti parte del condominio.

È obbligatorio l'apposizione di targhette alle porte dei singoli alloggi, alle cassette delle lettere ed alle pulsantiere esterne secondo il tipo uniforme prestabilito.

Articolo 14 – Modificazione delle cose comuni e divieti espliciti

È vietato qualsiasi innovazione o modificazione delle cose comuni, ai sensi dell'articolo 1120, secondo comma del Codice Civile se non preventivamente richiesta all'amministratore ed autorizzata dall'assemblea dei condomini.

In particolare è espressamente vietata qualsiasi opera interessante le strutture portanti dell'edificio, le parti e gli impianti comuni, e qualsiasi opera altra opera che alteri o modifichi l'aspetto architettonico originario delle facciate, compresi gli sfondati dei balconi ed i parapetti degli stessi; tutte le eventuali modificazioni, compresi i ripristini, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'assemblea generale del condominio affinché l'immobile possa conservare un aspetto ordinato e decoroso.

È fatto divieto assoluto di ingombrare i balconi con armadi e/o manufatti vari.

È vietata la chiusura anche parziale dei balconi ed in particolare la trasformazione dei balconi in verande anche con l'utilizzo di chiusure asportabili e non fisse, senza l'approvazione preventiva dell'assemblea dei condomini per la deliberazione di un univoco progetto e relativo iter come previsto dai regolamenti e leggi in vigore.

L'eventuale installazione di tende mobili a riparo dei balconi potrà essere attuata in conformità ad un progetto unico preventivamente approvato dall'assemblea dei condomini, le tende dovranno essere di unico tipo, disegno e colore e dovranno essere mantenute decorosamente da ogni condomino.

A tutti i condomini inoltre è vietato:

a) usare le unità immobiliari in maniera non conforme al decoro ed al buon costume del condominio;

- b) installare insegne e targhe di qualunque tipo;
- c) stendere biancheria o panni dalle finestre (ciò potrà essere effettuato esclusivamente all'interno dei balconi);
- d) giocare nelle zone comuni propriamente condominiali;
- e) fa circolare cani sprovvisti di museruola e non tenuti al guinzaglio;
- f) ingombrare le parti comuni, con beni, oggetti vari e materiali di qualsiasi altro genere;
- g) fare allevamento di animali nei locali dello stabile;
- h) battere tappeti ed altri effetti familiari prima delle ore 8.00 e dopo le ore 10.00;
- i) molestare o disturbare la quiete dei condomini anche con l'uso smodato di radio, televisori e strumenti musicali, particolarmente prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00;
- l) collocare vasi di fiori sulle terrazze, sui balconi, sulle finestre senza che siano muniti di riparo o di supporti, al fine di evitare stillicidi o anormali ingorghi negli scarichi.

La rampa di accesso e gli spazi di manovra al piano interrato (box auto), servono unicamente al transito ed alle manovre degli automezzi e pertanto dovranno risultare liberi da persone e cose.

Gli spazi di manovra non potranno essere usati per il lavaggio o pulizia autovetture, ne potranno essere ingombranti per nessun motivo.

Le aree condominiali destinate a verde dovranno essere sistemate e mantenute a verde.

Ogni condomino è responsabile dei guasti e dei danni apportati alle cose comuni sia direttamente che da persone che sotto qualsiasi rapporto abbiano con lui relazione di dipendenza, ospitalità e lavoro.

Articolo 27 – Obbligatorietà delle spese condominiali

Nessun condomino può sottrarsi al contributo per le spese sopra indicate, in proporzione alla sua quota millesimale, nemmeno rinunciando ai suoi diritti sulle parti e sugli

impianti comuni dell'immobile e neppure nel caso non ne tragga diretto vantaggio o beneficio o non sia interessato per qualsiasi motivo alle spese stesse, accettandosi il principio della solidarietà condominiale.

È tuttavia ammesso che l'assemblea, nell'approvare una spesa che interessi solo un gruppo di condomini determini contemporaneamente come tale spesa vada eccezionalmente ripartita.

==== 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 relative all'unità in oggetto ed eventuali procedimenti giudiziari.

SPESE CONDOMINIALI

Lo scrivente riferisce che in merito all'unità in oggetto, l'amministrazione del complesso residenziale Via Pomaretto n. 5, come sopra indicato, gestito dallo Studio Studio Giber s.a.s. (con ufficio in Torino, Corso Carlo e Nello n. 91 bis, Tel 011-3471679), ha fatto avere le informazioni circa le spese condominiali annuali relative all'unità in oggetto per l'anno 2024 sono di € 1.542,19, il debito dell'unità relativa alla gestione precedente era di € 597,23.

Per quanto riguarda le spese del riscaldamento per l'anno 2024/2025 per l'unità in oggetto sono di € 744,22, per quanto riguarda la gestione dell'esercizio precedente vi era un saldo a credito di € 335,79.

Per quanto riguarda le spese straordinarie l'Amministratore ha riferito che non ci sono spese straordinarie deliberate di rilevante importo.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni effettuate presso il Tribunale di Torino al Casellario di iscrizione al ruolo, con aggiornamento alla data del 28/05/2025 è risultato il seguente procedimento giudiziario a carico dell'esecutato:

– Anno: 2021 – N. Ruolo: 18782 – Sez.: 08 – Oggetto: Altri istituti del d... –
Giudice: Gallo Marisa – Stato: Estinto – Parte Principale: JJJJJJJ JJJJJ – Controparte
Principale: XXXXXXXX XXXX XXXXX;

– Anno: 2021 – N. Ruolo: 24445 – Sez.: 08 – Oggetto: Intimazione di s... –
Giudice: Poggio Ciull... – Stato: Definito con... – Parte Principale: JJJJJJJ JJJJJ –
Controparte Principale: XXXXXXXX XXXX XXXXX;

– Anno: 2021 – N. Ruolo: 18202 – Sez.: 08 – Oggetto: Intimazione di s... –
Giudice: Gallo Marisa – Stato: Definito con... – Parte Principale: JJJJJJJ JJJJJ –
Controparte Principale: XXXXXXXX XXXX XXXXX;

– Anno: 2021 – N. Ruolo: 5387 – Sez.: DI – Oggetto: Procedimento ... –
Giudice: Carbone Ant... – Stato: Accolto – Parte Principale: JJJJJJJ JJJJJ –
Controparte Principale: XXXXXXXX XXXX XXXXX;

– Anno: 2021 – N. Ruolo: 8403 – Sez.: DI – Oggetto: Procedimento ... –
Giudice: Rende Gugli... – Stato: Rigettato – Parte Principale: KKKKKKKKKKKK
K.K.K. – Controparte Principale: XXXXXXXX XXXX XXXXX;

Dalle ispezioni effettuate presso il Tribunale di Torino al Casellario di iscrizione al ruolo, con aggiornamento alla data del 28/05/2025 è risultato il seguente procedimento giudiziario a carico creditore:

– Anno: 2025 – N. Ruolo: 7570 – Sez.: 01 – Oggetto: Bancari (depos... –
Giudice: Sburlati Lud... – Stato: Attesa esito ... – Parte Principale: LLLLL LLLLLLLL
– Controparte Principale: Asset Management Company S.P.A.;

==== 00 ====

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si fa presente che il terreno sui cui sorge il fabbricato è superiore a 5.000,0 Mq., lo scrivente ha provveduto a richiedere la C.D.U. sul sito e le spese e diritti da pagare ammontano a € 154,15, considerato che il CDU dura un anno lo scrivente non ha provveduto a richiederlo e si rende disponibile a richiederlo quando e qualora l’Ill.mo Sig. Giudice lo richiedesse allo scrivente.

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 sulla base delle seguenti pratiche edilizie:

- Rinnovo Licenza n. 1032 dell’11 marzo 1966, Protocollo N. 80, del 3 marzo 1967, intestata a MMMMMMMM MM MMMMMMMMM MMMMMMM e NNNNN;
- Licenza n. 1087 del 24 maggio 1968 e successive varianti;

- Rinnovo Licenza n. 1087, Protocollo N. 79, del 3 aprile 1968, intestata a MMMMMMMM MM MMMMMMMMM MMMMMMM e NNNNN;
- Varianti e autorimessa, Protocollo N. 1543, del 10 ottobre 1968, intestata a OOO. OOO. OOO OOOOOO;
- Licenza Abitazione, Protocollo N. 225, del 1 settembre 1969, intestata a OOO. OOO. OOO OOOOOO.

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 1.00 (1.00) – Residenza R1;
- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.00 – 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)

L’ambito risulta essere compreso in zona beta.

==== 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 n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell’Attestato di Prestazione Energetica;

CONFORMITA’ EDILIZIA

Dal raffronto tra gli elaborati reperiti presso l'archivio edilizio, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi non risultano differenze pertanto non si procede a stimare oneri di regolarizzazione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle informazioni assunte mediante una ricerca effettuata sul portale S.I.P.E.E., non risulta che l'unità immobiliare sita in Torino, Via Pomaretto n. 5 in oggetto sia dotata dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica.

==== 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 similari nella zona e di listini immobiliari con riferimento all'attualità.

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo del II semestre dell'anno 2024, per la zona Periferica/Mirafiori Sud indica valori per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. 1.050,00 ad €/Mq. 1.550,00, per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale variabili da €/mq 720,00 ad €/mq 1.100,00. Secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona Borsino, per la zona Mirafiori Sud indica per le

abitazioni di fascia media valori variabili da €/Mq. 1.032,00 ad €/Mq. 1.635,00 mentre, per abitazioni di 2° fascia valori variabili da €/Mq. 844,00 ad €/Mq. 1.209,00.

Le ricerche di mercato hanno evidenziato immobili simili in vendita, con annunci di mercato indicanti richieste con valori di vendita variabili da €/mq 1.000,00 ad €/mq 1.340,00.

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 periferica di Mirafiori Sud del Comune di Torino (TO);
- la consistenza dell'unità immobiliare e la distribuzione dei locali interni;
- la presenza di impianti quali ascensore, riscaldamento (angolare due aree);
- l'esposizione e la prospicenza dell'immobile, la presenza dei balconi;
- 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 Pomaretto n. 5, come segue:

- mq. 96 x €/mq. 1.200,00 = € 115.200,00

Diconsi Euro Centoquindicimila duecento/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 non presenta difformità edilizia e differenze rispetto a quanto licenziato alla planimetria catastale;
- stato di manutenzione e d'uso (l'alloggio si presenta in discrete/buone condizioni manutentive) non si ritiene applicare una correzione di stima specifica in quanto si è tenuto conto nella stima sopra effettuata;
- stato di possesso (l'immobile risulta esser occupato dalla madre dell'esecutato in virtù contratto di locazione con canone molto basso - € 105,00 annuali - e contratto ultranovenale non trascritto), molto probabilmente detto contratto non potrà essere considerato opponibile ai terzi e in tal caso non necessita di una decurtazione; nel caso in cui il contratto venga considerato opponibile si procede ad effettuare una decurtazione al valore sopra stimato nella misura del 50% (€ 57.600,00);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo si applicherà una correzione di stima generica del 2% pari a 2.304,00 arrotondabili a € 2.300,00 per far fronte ad eventuali oneri non noti in assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A) Applicando in detrazione al valore sopra stimato, gli importi sopra indicati, considerato quanto sopra detto, lo scrivente non effettua nessuna decurtazione nel caso di contratto di locazione opponibile ai terzi, stimando ed applicando solo la decurtazione generica per la mancanza di garanzie e quindi stimando l'unità in

€ 115.200,00 - € 2.300,00 = € 112.900,00

Diconsi Euro Centododicimila novecento.

==== 00 ====

- B) Applicando in detrazione al valore sopra stimato gli importi sopra indicati, considerando il contratto di locazione non opponibile ai terzi stimando ed applicando la decurtazione per l'unità occupata e la decurtazione generica per la mancanza di garanzie e quindi stimando l'unità in

€ 115.200,00 - € 57.600,00 - € 2.300,00 = € 55.300,00

Diconsi Euro cinquantacinquemilatrecento).

==== 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).

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, risultava nell’atto di acquisto solo il prezzo convenzionato ai sensi dell’Art 3 del D.L. 25/9/2001 n. 351 provenendo l’immobile da Ente Pubblico (A.A.A.A. AAAAAAAAA AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA AAAAAAAAA AAAAAAAAA A.A.A.) e risultava solo il divieto di vendere nei cinque anni dalla data di acquisto (27/01/2004) e non risultano obblighi di determinazione del prezzo di vendita successive all’acquisto tenendo conto dell’esistenza di tali vincoli a parere dello scrivente 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	- piena proprietà del Sig. XXXXXXXX XXXX XXXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976;
---	--

pignoramento:	
Immobile:	Immobile sito in Torino, Via Pomaretto n. 5A
Dati Catastali	Foglio 1464, Particella, N. 257, Sub. 134 (già Fg. 106 N. 67 Sub. 6)
Stato di occupazione:	Occupato
Accesso forzoso:	No
Valutazione di mercato:	€ 115.200,00
Valutazione con adeguamenti e correzioni di stima:	Ipotesi A) € 112.900,00 Ipotesi B) € 55.300,00
Formalità pregiudizievoli Ipoteche:	<p>- Iscrizione Ipoteca volontaria del 28/04/2010 ai nn. R.G. 16344 e R.P. 2838 a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, C.F. 03285880104, contro il Sig. XXXXXXXX XXXX XXXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976;</p> <p>- Trascrizione Costituzione di Fondo Patrimoniale del 11/04/2013 ai nn. R.G. 11529 e R.P. 8370 a favore di XXXXXXXX XXXX XXXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976 e diBBBBB BBBBBB, nata a Torino (TO) il 20/09/1977, contro XXXXXXXX XXXX XXXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976.</p> <p>Trascrizione verbale di pignoramento immobili del</p>

	14/03/2025 ai nn. R.G. 10509 e R.P. 7944 a favore del A.M.C.O. – Asset Management Company S.P.A. C.F. 05828330638, contro il Sig. XXXXXXXX XXXX XXXX, nato a Torino (TO) il 12/05/1976.
--	--

==== 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, 24 luglio 2025

Firma

Dott. Geom. Marco Bianchin

ALLEGATI

Allegato 1 - relazione senza nomi;

Allegato 2 - documentazione fotografica immobile sito in Torino, Via Pomaretto n.

5, - Fg. 1464 N. 257 Sub. 134;

Allegato 3 - visura storica, planimetria catastale estratto di mappa;

Allegato 4 - copia atto di compravendita;

Allegato 5 - registrazione del contratto di locazione;

Allegato 6 - pratiche edilizie;

Allegato 7 - ispezioni ipotecarie e certificazione notarile;

Allegato 8 - regolamento di condominio;

Allegato 9 - spese condominiali;

Allegato 10 - P.R.G.C.;

Allegato 11 - elenco cause e contenziosi;

Allegato 12 - certificato di residenza.