



GEOM. LEONARDO DI BRITA
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

10036 SETTIMO TORINESE (TO), VIA ITALIA N. 36
tel e fax +39 011 8015105 e-mail: l.dibrita@tin.it
pec: leonardo.di.brita@geopec.it
c.f. DBR LRD 69M02 L219T
p.i. 05685090010

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
SIGNOR GIUDICE: DR.SSA ALONZO

relazione di stima nel procedimento n. 469/2021 R.G.E.

allegato n. 6)



(l'esperto)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Dichiarazione protocollo n. TO0069761 del 16/02/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Torino

Via Fidia

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 101

Subalterno: 15

Compilata da:
Betemps Carlo

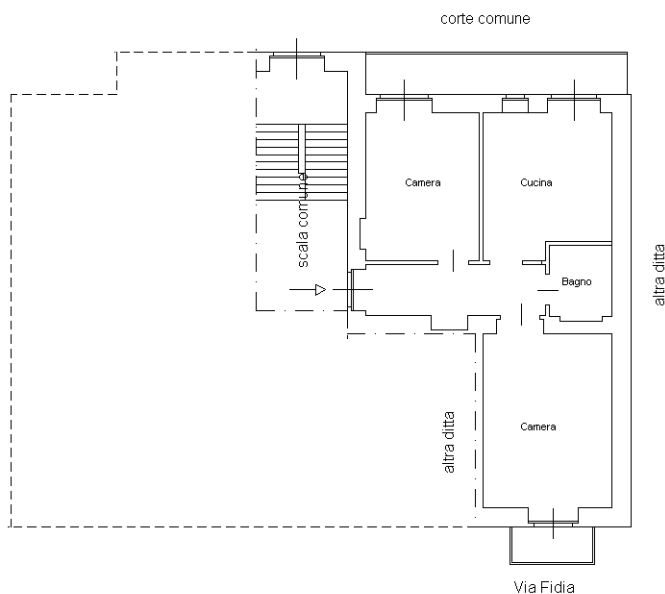
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

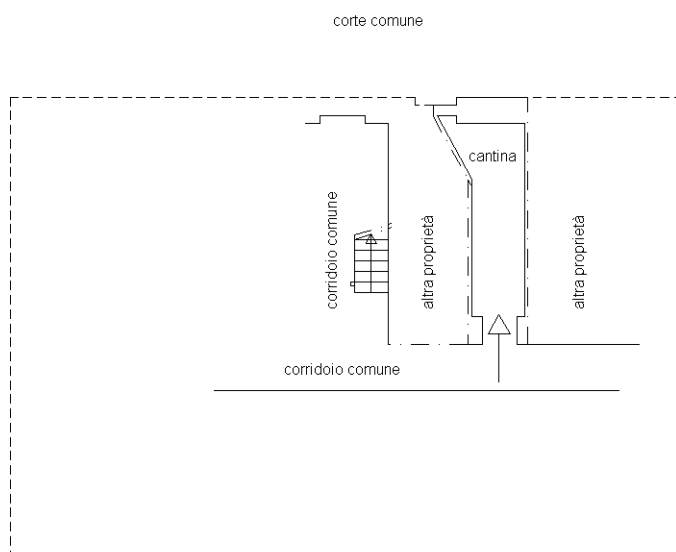
N. 5912

Scheda n. 1

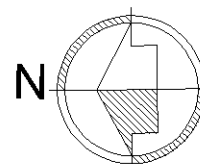
Scala 1:200



PIANTA QUARTO PIANO H= 3,15m



PIANTA PIANO INTERRATO H= 3,15m



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2022 - Comune di TORINO (L219) - < Foglio: 1229 - Particella: 99 - Subalterno: 14 >
Firmato DA FABRIZIO EDONIA S.p.A. NG CA 3 Serial#: 71248438ac684bebbc217cbefc50ea73

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

dello stabile in Torino, Via Fidia n. 13

Oggetto del presente regolamento di condominio è lo stabile sito in Torino, via Fidia n. 13, elevato a cinque piani fuori terra, oltre un piano sotterraneo ed un corpo di bassi fabbricati adibiti a garages, magazzini privati, o altre attività commerciali o artigianali non rumorose o maleodoranti; individuato nella mappa del Nuovo catasto Tennenì al foglio 77 numero.

La consistenza di detto stabile meglio risulta dalle planimetrie individuanti le singole unità immobiliari, nonché le parti comuni, allegate al presente regolamento a solo scopo indicativo, senza che mai i condomini possano opporre eccezioni in merito ad eventuali differenze e discordanze che si dovessero riscontrare tra le planimetrie stesse e lo stato di fatto attuale delle singole unità immobiliari.

La proprietà dello stabile è di spettanza:

- per il piano terreno, il cortile ed il corpo di bassi fabbricati oltre a numero cinque cantine in piano sotterraneo, della signora Quarello Maria Ved. Ricca;
- per i piani secondo, terzo e quarto (rispettivamente terzo, quarto e quinto fuori terra), oltre a numero cinque cantine del signor Ricca Bernardino.

Articolo 1°

Saranno comuni, indivisibili e separatamente inalienabili tra tutti i condomini dell'edificio alto residenziale, nelle proporzioni stabilite dalla tabella dei millesimi di proprietà compresa nel presente regolamento:

- a) il terreno su cui sorge l'edificio;
- b) il cortile, le fondamenta e tutte le strutture portanti;
- c) tutte le murature interne, esclusi i divisori tra camera e camera che sono di proprietà dei singoli alloggi, e divisori di contigue unità immobiliari che sono di proprietà comune dei condomini attigui;
- d) l'androne d'ingresso, la scala ed i pianerottoli di disimpegno e di riposo;
- e) il tetto e la sottostante soffitta con vaschetta ad espansione;
- f) le fognature bianche e nere sino al punto di allacciamento di colle...

- g) l'impianto di energia elettrica e l'impianto del gas nella sua distribuzione generale, in conformità alle norme dell'ente fornitore;
- h) i corridoi di disimpegno delle cantine;
- i) il locale caldaia e quello per deposito combustibile fanno pure parte della proprietà comune, nonchè l'impianto di riscaldamento nella sua generalità esclusi i gruppi radianti di ogni singolo alloggio che sono di proprietà del condomino.
- l) sono pure di proprietà comune le installazioni ed i manufatti di qualunque genere che, per legge, uso e destinazione, siano considerati comuni a norma degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

Il cortile, che sarà di proprietà condominiale, sarà gravato, unitamente all'androne carraio, di servitù di passaggio e di transito, a piedi e con veicoli anche industriali; nel modo più ampio, sotto tutte le forme e per qualsiasi destinazione del fondo dominante, a favore dei bassi fabbricati nel cortile, non facenti parte del condominio.

L'esercizio di tale servitù sarà comprensiva del diritto di sosta di veicoli ed autoveicoli nel cortile per le necessità delle attività esercitate nel basso fabbricato, specie in ordine al carico e scarico.

All'infuori di 1/1. La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'androne carraio, compreso il portone d'ingresso e del cortile, saranno a carico del corpo di bassi fabbricati in ragione di trenta centesimi e dello stabile condominiale e in ragione di settanta centesimi.

Tra il corpo di bassi fabbricati e lo stabile condominiale restano costituite tutte le servitù, oneri, obbligazioni propter rem derivanti dallo stato attuale, specie in ordine a deroghe a distanze legali per luci, aperture, prospetti, canali di gronda, stillicidi, scarichi di acque ecc., nascenti per destinazione del padre di famiglia.

Articolo 2°

Innovazioni

I condomini possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più razionale del locale di loro proprietà, purchè dette innovazioni non rechino pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato.

Articolo 3°

3
dinaria e responsabilità civile, amministrazione (onorari, cancelleria ecc.); imposte riferentesi all'intero fabbricato o che abbiano carattere di generalità.

Sono pure comprese in questo gruppo le spese riconosciute necessarie per le innovazioni alle cose comuni deliberate dall'assemblea con le norme dell'art. 1120 C.C. e quelle che avendo carattere di indifferibilità e di urgenza sono rimborsabili al condomino che le avesse eventualmente anticipate.

ARTICOLO 4°

Obblighi particolari per i singoli condomini

Ogni condomino dovrà sopportare tasse e canoni e tutti gli oneri gravanti, presenti e futuri, che verranno imposti per qualsiasi causa su ciascun lotto in dipendenza delle parti attinenti a ciascuno.

Ogni condomino deve sopportare le spese riguardanti gli infissi sistemati nell'unità immobiliare di sua proprietà e così saranno a suo carico in via esemplificativa e non tassativa le spese per la rottura dei bagni, lavabi, davanzali e serramenti.

In particolare, le spese per manutenzione, verniciatura e coloritura delle porte di accesso ai vari lotti e dei serramenti e delle ringhiere verso via e cortile, di uso esclusivo, saranno ripartite in proporzione alla superficie dei manufatti relativi ai singoli lotti; è naturalmente devoluta all'Assemblea la scelta dei colori e delle biacche.

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le opere e le riparazioni, le cui omissione possono danneggiare le proprietà degli altri condomini o compromettere la stabilità ed il decoro dell'intero stabile e dei singoli lotti.

Articolo 5°

Spese relative al consumo dell'acqua potabile.

Se spese relative al consumo dell'acqua potabile saranno ripartite fra i condomini in base al numero delle persone normalmente occupanti le singole unità immobiliari.

Articolo 6°



Articolo 6°

ARTICOLLO 6° Spese relative alla pulizia, manutenzione androne e scala

Le spese relative alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria, pulizia, illuminazione dell'androne e della scala saranno a carico di tutti i condomini nelle proporzioni stabilite dalla Tabella ripartizione spese (v. Tabelle A e B allegate).

Articolo 7°

Esecuzione lavori di manutenzione.

Ogno proprietario deve acconsentire che si proceda, nei locali di sua proprietà, ad ispezione ed a esecuzione di lavori di manutenzione degli impianti e delle parti comuni; egli stesso provvederà poi direttamente alla manutenzione di quanto di sua proprietà, specie per la trascuratezza al riguardo che fosse pregiudizievole alla stabilità, uniformità, funzionamento e decoro del condominio.

I condomini sono reciprocamente vincolati a mantenere ed a far mantenere le tubazioni, canne, condutture ecc. dei servizi di singole unità immobiliari.

I lavori dovranno, salvo speciale caso di urgenza assoluta, svolgersi durante il giorno dalle ore otto alle ore diciotto.

Articolo 8°

Amministrazione

Gli organi di amministrazione e di rappresentanza del condominio sono:

- 1) l'assemblea dei condomini;
- 2) l'amministratore quale legale rappresentante;
- 3) il consiglio dei condomini, di eventuale nomina, se l'assemblea lo giudica opportuno, di anno in anno.

Articolo 9°

Attribuzioni dell'Asssemblea.

L'Assemblea dei condomino provvede:



- 5) all'eventuale modifica, in tutto o in parte, del regolamento della casa;
- 6) all'eventuale esame e modifica del regolamento di condominio.

Articolo 10°

Assemblea - Convocazione - Deliberazioni

L'assemblea dei condomini deve essere convocata dall'amministratore in adunanza ordinaria non oltre sessanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario, o in via straordinaria quando l'amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

La convocazione è fatta a cura dell'amministratore con avvisi raccomandati a mezzo posta, o a meno, che vanno recapitati almeno sette giorni prima della data fissata per l'adunanza. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e ora dell'adunanza ed altresì dei giorni in cui sono visibili gli eventuali documenti riguardanti argomenti di trattazione.

A ciascun condomino spettano i voti della Tabella per la sequa.

L'Assemblea è validamente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio.

Essa può deliberare solo quando sia accertato che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. In prima convocazione sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza del numero legale, essa è riunita in seconda convocazione in altro giorno successivo ed in ogni caso non oltre 10 giorni dalla prima.

La deliberazione di seconda convocazione è valida se rappresenta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore del medesimo.

Si richiama l'art. 1136 C.C. circa le maggioranze particolarmente necessarie per le deliberazioni di carattere notevole e straordinario per le innovazioni.

È ammessa la rappresentanza per delega scritta in cui si fa cenno all'avviso di convocazione; inoltre se le quote di condominio appartengono in proprietà a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante come previsto dall'art. 67 delle disposizioni del Codice Civile.

Firmato Digitalmente da: ARUBAPEC S.P.A. - Serie: 71248438ac68f8bb6c217cbefc506a73



L'Assemblea nomina un presidente fra i condomini intervenuti ed un segretario nella persona stessa dell'amministratore. Delle deliberazioni si redige un processo verbale come specificato nell'articolo seguente.

La validità per la costituzione dell'Assemblea si accerta al principio della seduta ed è valida per tutta la durata, anche se taluno si assenta nel corso di essa.

Articolo 11°

Verbale dell'assemblea

Il processo verbale redatto a cura del segretario secondo la prassi in materia va firmato al termine della seduta dal presidente, dal segretario e da due condomini presenti; esso dovrà essere trascritto entro tre giorni a cura dell'amministratore sull'apposito registro dei verbali ed inviato in copia, entro dieci giorni dall'Assemblea, ai condomini assenti e non rappresentati, a mezzo raccomandata a tutti gli effetti di legge.

Articolo 12°

Impugnazioni delle deliberazioni dell'Assemblea.

Le deliberazioni assembleari obbligatorie per tutti i condomini possono essere impugnate dai condomini dissenzienti e dagli assenti, senza che peraltro se ne sospenda l'esecuzione, davanti all'autorità giudiziaria, entro trenta giorni dall'Assemblea per i presenti alla stessa, o dalla notifica raccomandata, di cui sopra, per gli assenti.

Il Consiglio dei condomini, se l'Assemblea ritiene di nominarlo è composto di due comproprietari eletti dall'Assemblea stessa; durano in carica un anno con prestazioni gratuite; esso è l'organo consultivo dell'amministratore (ed il sostitutivo in caso di temporanea mancanza.) che lo convocherà almeno ogni tre mesi.

Il Consiglio dei condomini riferirà all'Assemblea circa il proprio operato.

Articolo 13°

Amministrazione - Attribuzioni e compiti

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea con la maggioranza

Egli provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- b) all'amministrazione ordinaria, riscuotendo i contributi ed erogando le spese per la manutenzione ordinaria ed il funzionamento dei servizi comuni;
- c) a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni del condominio.

Per i lavori di manutenzione straordinaria, salvo i casi di urgenza assoluta, provvede solo a seguito della relativa deliberazione assembleare. L'amministratore è in obbligo di tenere i libri e la contabilità del condominio secondo la prassi in materia; detti libri vanno preventivamente vidimati, pagina per pagina, da un membro del Consiglio del condominio, in mancanza di esso dal condomino di maggior competenza millesimale.

Articolo 14°

Esercizio finanziario

L'anno finanziario della gestione amministrativa ha inizio il 1° gennaio di ciascun anno e termina il 31 dicembre.

L'amministratore provvede a convocare l'assemblea annuale entro 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio e ad essa sottoporrà il preventivo per l'anno nuovo e il rendiconto dell'anno chiuso, indicando le spese secondo la loro destinazione e corredandole dello spoglio di ripartizione fra i condomini.

Articolo 15°

Versamenti e Conguagli

Le somme necessarie per le spese di cui al bilancio preventivo saranno versate all'amministratore da ciascun condomino per la relativa quota in due rate anticipate di cui la prima entro 20 giorni dall'approvazione del bilancio dall'Assemblea.

Con la prima rata si conguaglieranno anche le differenze di versamenti in più od meno rispetto al rendiconto approvato dell'anno concluso, nei confronti di ciascun condomino.

Per lavori e spese straordinarie l'Assemblea determinerà e delibererà, anche le modalità di versamento e di rendiconto.

Articolo 16°



Obblighi e diritti dei condomini

Per tutti i locali è vietata la destinazione a sanatori, gabinetti per visita di malattie infettive e contagiose, agenzie di peggio, sale da ballo, depositi infiammabili, industrie rumorose o causando odori molesti; è vietato comunque farne uso contrario alla decenza. E' consentita la destinazione delle unità immobiliari a studi medici per assistiti mutualistici. E' permessa la locazione dei locali sotto l'osservanza dei vincoli e delle limitazioni sopra elencate. Nei rapporti con il condominio l'inquilino non può sostituire il proprietario che ne risponde sempre davanti al condominio.

E' fatto divieto di vendere cantine a terzi che non siano comproprietari dello stabile.

E' consentito l'uso della radio e della televisione secondo le vigenti norme. E' consentita la tenuta di animali domestici, purchè siano osservate tutte le cautele per evitare molestie ai condomini; l'amministrazione della casa, qualora si verificano lamentele giustificate potrà proibire la permanenza di tali animali.

E' vietato occupare anche solo temporaneamente i locali ed i siti di proprietà comune, tranne il caso di traslochi di durata non superiore ad un giorno. Nel cortile, che non potrà essere ingombro con depositi, non potranno essere lavati panni, macchine od altro.

E' vietato depositare nel cortile biciclette, motocicli o simili. Nelle cantine non possono custodirsi sostanze o merci puzze lenti od insalubri, materiali esplosivi ed infiammabili che possano comunque pregiudicare l'incolumità dello stabile.

E' vietato eseguire costruzioni in murature sui balconi e sui siti di uso comune. E' proibito pure eseguire nell'interno dello stabile e negli alloggi lavori che modificano l'estetica o compromettono la stabilità, salvo preventiva autorizzazione ottenuta dall'Assemblea dei condomini.

Avvenendo allagamenti per rigurgiti al piano delle fondamenta, i proprietari dovranno provvedere a loro carico alla pulizia delle singole cantine non appena avvenuto lo smaltimento per impedire cattive esalazioni per possono pregiudicare la salubrità dello stabile.

E' vietato battere tappeti, materassi ecc. prima delle ore 7 e dopo le ore 11 antimeridiane, salvo restrizioni maggiori previste dal regolamento di Polizia Urbana.



9

E' consentita l'apposizione di targhe ai lati del portone di ingresso, purchè di tipo unico, da collocarsi in modo ordinato ed estetico, a giudizio dell'amministratore, a cui dovranno essere preventivamente sottoposte per gli accordi del caso, a garanzia di ogni interessato.

E' vietato suonare pianoforti, od altri strumenti prima delle ore 8 e dopo le ore 23. Per fare feste da ballo o altro, che si protraggano dopo le ore 23, è necessaria l'autorizzazione dell'amministratore.

Per ogni norma relativa all'uso dei locali vale il Regolamento degli inquilini vigente in Torino per le case di civile abitazione.

Articolo 17)

Controversie del condominio

Qualsiasi controversia tra gli stessi condomini, e tra loro e l'amministratore, avente per oggetto lo stabile ed il presente regolamento di condominio, sarà risolta da un arbitro amichevole, compositore eletto dalle parti d'accordo tra loro, od in difetto dal Presidente del Tribunale di Torino.

Contro la decisione dell'arbitro è ammesso il ricorso all'autorità Giudiziaria entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del lodo.

Articolo 18°

Trasferimento di proprietà

In caso di trasferimento di proprietà, il condomino è tenuto a:

- a) comunicare all'amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi del titolo di trapasso;
- b) richiamare nell'atto medesimo le condizioni di osservanza del presente regolamento;
- c) cedere al nuovo proprietario le quote di versamento proprie, per cui l'amministratore non abbia a chiudere separatamente per motivo di trapasso;
- d) in casi di frazionamento dell'unità immobiliare, determinare in accordo con il nuovo proprietario - inserendo la clausola nell'atto di trasferimento - la quota di valore di contributi spettanti ad ogni parte distintamente assegnata.

10

Articolo 19°

Le spese di manutenzione inerenti la recinzione, pulizia del cortile e sistemazione saranno ripartite in base alla percentuale stabilita nel 70% dell'intera cifra, da parte dei proprietari dei bassi fabbricati, il rimanente 30% ripartita fra i condomini dello stabile.

Articolo 20°

Per quanto non previsto nel presente regolamento di condominio, valgono le norme di legge e disposizioni del Codice Civile.

1/1 Adde: "nè il proprietario dei bassi fabbricati, nè i condomini potranno usare del cortile per depositi di qualsiasi genere, dovendo il cortile stesso sempre essere libero e sgombro da persone e cose". Si approva l'occorrenza postilla.



TABELLA A e B

Relativa ai millesimi della casa corrispondenti ai millesimi di proprietà
manutenzione scale

| | Superficie | Cubatura | millesimi proprietà | millesimi manut. scale |
|------------------------|------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| Alloggio I (1° p.f.t.) | 27,60 | 110,50 | 36,90 | 11,80 |
| Loggio II (1° p.f.t.) | 48,40 | 193,50 | 64,85 | 20,80 |
| " III (" " " ") | 48,40 | 193,50 | 64,85 | 20,80 |
| " IV (2° p.f.t.) | 58,70 | 234,80 | 78,60 | 51,50 |
| " V (" " " ") | 48,40 | 193,50 | 64,85 | 42,60 |
| " VI (" " " ") | 48,40 | 193,50 | 64,85 | 42,60 |
| " VII (3° p.f.t.) | 58,70 | 234,80 | 78,60 | 76,80 |
| " VIII (" " " ") | 48,40 | 193,50 | 64,85 | 63,50 |
| " IX (" " " ") | 48,40 | 193,50 | 64,85 | 63,50 |
| " X (4° p.f.t.) | 58,70 | 234,80 | 78,60 | 101,90 |
| " XI (" " " ") | 48,40 | 193,50 | 64,85 | 83,80 |
| " XII (" " " ") | 48,40 | 193,50 | 64,85 | 83,80 |
| " XIII (5° p.f.t.) | 58,70 | 234,80 | 78,60 | 126,20 |
| " XIV (" " " ") | 48,40 | 193,50 | 64,85 | 105,20 |
| " XV (" " " ") | 48,40 | 193,50 | 64,85 | 105,20 |
| | mq. 746,40 | m ³ 2984,70 | 100,00 | 100,00 |

31/10 ?