ALLEGATO N. 1

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. 2/2026

==== 00 ====

PROMOSSA DA:

BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO S.P.A.

CONDOMINIO IN TORINO VIA BUENOS AIRES N. 112-114-116

Contro:

AAAAAAAA AAAAAAAA AAAAAA

==== 00 ====

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIA VITTORIA CHIAVAZZA

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

Immobile in Torino (TO), Via Buenos Aires n. 112

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,

premesso

- che l'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Chiavazza con ordinanza del 14 aprile 2026 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 21 aprile 2026 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 17 settembre 2026 alle ore 9,00.

=== 00 ===

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto, previ accertamenti, sopralluogo, verifiche, esame degli atti e dei documenti, indagini, quali verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Sezione Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare Circoscrizione 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 Priocca, 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'unità negozio facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Buenos Aires n. 112-114-116, e più precisamente:

nella porzione della scala "A" di Via Buenos Aires n. 112:

- al piano terra (1° p.f.t.): unità immobiliare a destinazione commerciale composta da un vano uso negozio con fronte su Via Buenos Aires, retro, servizi e soppalco, quale risulta distinta con il numero 2 nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Ugo Gancia del 3 agosto 1971, repertorio 53.596, alle coerenze: via Buenos Aires, androncino pedonale di ingresso di via Buenos Aires n. 112, vano ascensore, vano scala a, cortile e altro negozio;
- al piano interrato: una cantina o meglio quella che risulta distinta con il numero 2 nella planimetria del relativo piano contenuta nella planimetria allegata al regolamento di cui sopra, alle coerenze: corridoio comune, vano scala, cantina 15, autorimesse 3 e 2 e cantina n. 5.

Si fa presente che nella planimetria catastale non sono rappresentati i box auto confinanti con la cantina pertinenziale del piano interrato. Risulta che il locale cantina confina con il cortile.

DATI CATASTALI

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

- Foglio 1393, Particella N. 130, Sub. 2 *(già Fg. 94 N. 1150 Sub. 2), Via Buenos Aires n. 112 Scala A Piano T, Zona Censuaria 2, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza Mq. 70, Superficie Catastale Totale Mq. 75, Rendita catastale €. 1.131,56*;

intestata come segue:

- *AAAAAAAA AAAAAAAA AAAAAA,* [redacted] *AAAAAAAAAAAAAAAAAA - Piena proprietà 1/1;*

dati derivanti da:

- *Atto del 21/12/2017 Pubblico ufficiale MIRAGLIO ELISABETTA Sede TORINO (TO) Repertorio n. 917 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare);*
- *del 09/01/2014 Pratica n. TO0004483 in atti dal 09/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4468.1/2014);*
- *DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/12/2010 - UR Sede MONDOVI' (CN) Registrazione Volume 9990 n. 1297 registrato in data 09/12/2011 - SUCC DI CCCC CCCCCC Voltura n. 66150.1/2011 - Pratica n. TO0815166 in atti dal 23/12/2011;*
- *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 1393, Particella 130, quale ente urbano della superficie catastale di Mq. 3.543.

Il trasferimento avverrà 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 Miraglio Elisabetta del 21/12/2017 rep. n. 917/837, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 10/01/2018 ai n. R.G. 936 e R.P. 702, trasferito a corpo e non a misura, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, sotto l'osservanza del regolamento di condominio e per quanto statuito e convenuto nell'atto a rogito notaio Picco in data 11 novembre 1971 rep. 44336/28189.

=== 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 28/01/2026 ai R.G. n. 3252 e R.P. n. 2452. Dal Certificato Ipotecario depositato agli atti, e dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 05/05/2026, l'immobile in oggetto risulta e risultava alla suddetta data, di proprietà:

- *AAAAAAAA AAAAAAAA AAAAAA,* [redacted] *AAAAAAAAAAAAAAAAA – per la piena proprietà;*

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, risulta che l'unità immobiliare è pervenuta al Sig. AAAAAAAA AAAAAAAA AAAAAA, [redacted] AAAAAAAAAAAAAAAAA, dal Sig. BBBBBBB BBBBBBB, [redacted] BBBBBBBBBBBBBB, per atto di compravendita a rogito Notaio Elisabetta Miraglio del 21/12/2017 rep. n. 917/837, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 10/01/2018 ai n. R.G. 936 e R.P. 702.

Al Sig. BBBBBBB BBBBBBB, sopra generalizzato, la quota di 1/2 dell'immobile in oggetto pervenne in forza di successione testamentaria in morte della Sig.ra CCCC CCCCCC, [redacted] C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC, deceduta il 18/12/2010, previo suo testamento olografo pubblicato con verbale, portante altresì conferma di disposizioni testamentarie nulle ai sensi dell'articolo 590 codice civile ed accettazione di eredità espressa, a rogito Notaio Paolo Demaria del 25 novembre 2011, repertorio 138.895 / 14.848, registrato a Torino il 6 dicembre 2011 al numero 17.010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 07/12/2011 ai n. R.G. 45294 e R.P. 31245, a favore del Sig. BBBBBBB BBBBBBB BBBBB, sopra generalizzato (per la quota di 1/2) e contro la Sig.ra CCCC CCCCCC, sopra generalizzata (per la quota di 1/2).

Dichiarazione di successione presentata il 17/06/2011 all'Ufficio di Mondovì (CN) rep. 673/9990/11, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino –

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 16/09/2011 ai n. R.G. 34435 e R.P. 23486, a favore dei Sig.ri BBBBBBB BBBBBBB BBBBB, [redacted] per la quota di 2/6) e a favore della Sig.ra DDDD DDDDD, [redacted] DDDDDDDDDDDDDDDD, contro la Sig.ra CCCC CCCCCC, [redacted], C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC, deceduta il 18/12/2010 (per la quota di 1/2).

- La predetta dichiarazione di successione è stata rettificata in seguito alla pubblicazione di testamento con la dichiarazione di successione testamentaria presentata il 9/12/2011 all'Ufficio del Registro di Mondovì (CN) rep. 1297/9990/11, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 26/03/2012 ai n. R.G. 9976 e R.P. 7578, a favore del Sig. BBBBBBB BBBBBBB BBBBB, sopra generalizzato (per la quota di 1/2) e contro la Sig.ra CCCC CCCCCC, sopra generalizzata (per la quota di 1/2).

ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Ai Sig.ri BBBBBBB BBBBBBB, l'altra metà e la quota di ½ alla Sig.ra CCCC CCCCCC, sopra generalizzati, la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, pervenne dalla Società [redacted] on sede in Torino, per atto di compravendita a rogito Notaio Picco Giovanni Battista del 11/11/1971 rep. 44336, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 02/12/1971 ai n. R.G. 53466 e R.P. 40679.

=== 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 Buenos Aires n. 112, fa parte dello stabile sito in Via Buenos Aires n. 112-114-116 a dieci piani fuori terra, oltre ad un piano soffitte e ad un piano sotterraneo. Il fabbricato è stato edificato negli 1968-1970.

Il fabbricato, descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici, risulta avere una struttura portante in cemento armato, pareti di tamponamento in muratura esternamente intonacate e rivestite in klinker e la fascia del piano terra in pietra, solai in latero cemento. Il fabbricato è composto da tre scale, ovvero con ingresso dal civico di Via Buenos Aires n. 112, da Via Buenos Aires n. 114 e da Via Buenos Aires n. 116. Il fabbricato è dotato di ascensore e di portineria.

L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è posta al Piano Terreno (1° F.T.) ed è composta da un vano adibito a negozio, una retro negozio usato come ufficio, un servizio igienico, un soppalco e una cantina al piano sotterraneo (raggiungibile dalla scala condominiale con accesso da Via Buenos Aires n. 112), 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 e terrazzo + 1/4 della cantina) di circa mq. 77. Il negozio è dotato di due vetrine sulla Via Buenos Aires, l'ingresso al negozio in avviene attraverso porta sulla vetrina in alluminio e vetri semplici, la pavimentazione del vano adibito a negozio è in marmo, quella del retro è in marmette di marmo segato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il soppalco ha la struttura in ferro e pavimento in legno ed un'altezza di circa 2,29 sotto e di circa 2,50 sopra.

Il bagno è dotato di lavandino e vaso wc, 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 con vetro stampato. I serramenti esterni sono

in alluminio e in legno e con vetri semplici.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, l'unico termosifone che si è potuto vedere è quello del bagno, è in ghisa, dotato di elettrovalvole. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante un boiler elettrico posizionato all'interno del bagno. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e in parte esterno. Il contatore del gas è all'interno del bagno.

Si fa presente che quando è stato effettuato il sopralluogo il locale, il soppalco e la cantina erano pieni di gomme di automezzi.

Completa l'unità un locale pertinenziale cantina sito al piano sotterraneo, accessibile dalle scale condominiali del fabbricato con accesso da Via Buenos Aires n. 112, composta da un vano.

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

La zona ove è situata l'unità immobiliare in oggetto è semi periferica, nel quartiere dominato "Santa Rita tra il Corso Cosenza, Corso Orbassano, Via Filadelfia e Corso Giovanni Agnelli, con una buona dotazione di servizi pubblici e relativa facilità di accesso al centro città e alle stazioni ferroviarie. La zona è dotata di servizi urbanizzazione primaria e 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 2026 è risultato che l'unità è utilizzata direttamente dal proprietario, Sig. AAAAAAAA AAAAAAAA AAAAAA, che svolge l'attività di gommista. Dalle richieste effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio Territoriale di Alba non sono risultati contratti di locazione. Pertanto si conclude riferendo che l'unità è occupata dal proprietario esecutato con i beni e i materiali della sua attività e non risultano contratti di locazione in essere.

=== 00 ===

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A fronte delle visure espletate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 06/05/2026 sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Torino (TO), Via Buenos Aires n. 112, censita al **Foglio 1393, Particella, N. 103, Sub. 2** (già Fg. 94 N. 1150 Sub. 2) sono risultate le seguenti formalità gravanti sull'unità in oggetto, senza colpire altri beni:

- ISCRIZIONE contro del 10/01/2018 ai nn. R.G. 938 e R.P. 136 di Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario atto a rogito Notaio

Miraglio Elisabetta del 21/12/2017 Numero di rep. 918/838, [redacted] capitale €. 65.000,00 e iscritta per totali €. 130.000,00, durata 15 anni. Da cancellare.

- TRASCRIZIONE del 28/01/2026 ai nn. R.G. 3252 e R.P. 2452 di verbale di pignoramento immobiliare del 05/01/2026, Numero di rep. 29246, a favore di Banca [redacted] C.F. AAAAAAAAAAAAAAAA. Da cancellare.

Si precisa che, come indicato dall'Illustrissimo G.E., le formalità sopra indicate, saranno cancellate e le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario per l'importo stimabile in €. 300,00 (imposta ipotecaria €. 200,00, imposta di bollo €. 5,00, imposte ipotecarie €. 35) oltre agli oneri del professionista delegato stimabili in euro 500,00 – 1.000,00.

Alla data della trascrizione del pignoramento, dalle visure effettuate, non risultano sussistere diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sopra indicate.

VINCOLI E/O ONERI

Situazione urbanistica: secondo le norme di attuazione del P.R.G. il complesso edilizio ricade:

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (2.00) – Residenza R1;

- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.00 – 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; Sostituzione edilizia.

Variante geologica:

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1: 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato 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. AAAAAAAA AAAAAAAA AAAAAA, sopra generalizzato, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Elisabetta Miraglio del 21/12/2017 rep. n. 917/837, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 10/01/2018 ai n. R.G. 936 e R.P. 702.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore dello stabile condominiale (Studio Berra Alessandro – Torino (TO) Corso Francia n.88/A – Mail: studioberra@gmail.com – N. Tel.: 011 0364675), 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:

– Oggetto del presente regolamento di Condominio è il fabbricato sito in Torino, Via Buenos Aires n. 112-114-116, denominato "Palazzo Frejus".

L'edificio oggetto del presente Regolamento di Condominio è stato costruito con licenza edilizia di costruzione n. 1844 del 25/07/1968 e di variante n. 431 del 05/02/1970.

L'edificio è servito da tre ingressi pedonali contraddistinti ciascuno con un numero civico: n. 112, servente le scale A-B, n.114 servente le scale C-D, n.116 servente le scale E-F; nonché da ingresso carraio al cortile dipartentesi dall'area di proprietà del Comune di Torino delimitata dalle lettere E-F-G-H-E gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore della proprietà immobiliare oggetto del presente regolamento di condominio.

Il piano interrato è servito da due rampe di accesso dipartentesi, una dalla via Buenos Aires, l'altra dall'area delimitata dalle lettere E-F-G-H-E gravata di servitù come sopra riportato.

[redacted] si riserva ed i signori condomini riconoscono e riservano alla suddetta S.p.A. Frejus, il diritto ad ogni effetto giuridico e patrimoniale di stipulare da sola, senza quindi il concorso dei signori condomini, vincoli edilizi nei confronti delle proprietà confinanti quanto nei confronti della Città di Torino ed a favore della città stessa, nonché di costituire servitù attive e passive, o deroghe di ogni genere, stabilendo anche le quote delle spese comuni di proprietà o di servizi con gli stabili attigui e determinando il riparto spese di servizio a carico o favore del condominio, quali e quanti crederà opportuni e necessari o ad essa profittevoli, facendo propria ogni indennità, rimborso spese ed eventuali profitti e corrispettivi sia in numerario, sia anche solo in incremento edificatorio con la sola limitazione di non pregiudicare la consistenza volumetrica di proprietà condominiale.

[redacted] ha ceduto al Comune di Torino con atto pubblico, in data 21.6.1970 rogito dott. Ferreri Guido, segretario generale reggente della città di Torino, l'area delimitata dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-A - nell'allegata planimetria - alle condizioni, come da deliberazione del Consiglio Comunale di Torino in data 10.11.1970 che qui in parte, per quanto inerente ed attinente al presente regolamento si riportano:

- “La Società venditrice dichiara di rinunciare per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, all'eventuale diritto di retrocessione che comunque potesse competerle in ordine alla destinazione data dal comune al terreno oggetto della presente cessione. La società venditrice dichiara che il terreno oggetto del presente atto è stato incluso sia per quanto riguarda la superficie sia per quanto riguarda la volumetria afferente allo

stesso, nei calcoli planivolumetrici di cui alla licenza edilizia in capo alla Società stessa che ne regola l'edificabilità".

- "Pertanto il terreno in oggetto, viene ceduto privo di cubatura e con l'impegno di perfezionare i vincoli necessari che convalidino l'edificabilità di cui alla suddetta licenza sia in conformità alla vigente regolamentazione igienico-edilizia, sia in relazione allo stato di fatto edificatorio che si determina sulla restante superficie di proprietà della Società cedente".

I vincoli da perfezionarsi in conformità alla vigente regolamentazione igienico-edilizia risultano i seguenti:

- "L'area delimitata dalle lettere E-F-G-H-E nell'unita planimetria rimane gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale a favore della residua proprietà della società venditrice, al fine di consentirne l'accesso al cortile interno".
- "La striscia di terreno, parallela al confine indicato con le lettere E-D-C nell'unita planimetria per una profondità di mt 13, resta vincolata al rispetto dei regolamentari rapporti fabbricativi del fabbricato costruito dalla Società venditrice sul fronte di via Buenos Aires".
- "Il possesso ed il godimento del terreno unitamente ai pubblici tributi ed altri pesi passeranno a favore ed a carico della città a far tempo dalla data di stipulazione dell'atto".

Il presente regolamento di condominio è obbligatorio e vincolante a tutti gli effetti per tutti i condomini dell'edificio loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, e per quanto di ragione, per i loro eventuali locatari ed esso formerà parte integrante e sostanziale di tutti gli atti di trasferimento delle unità immobiliari componenti l'edificio e sarà integralmente trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino.

Art. 2 - La Proprietà Comune

Sono di proprietà comune ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi indivisibile ed irrinunciabili tutte quelle parti, locali, impianti dell'edificio che in base agli atti di acquisto non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino.

A) Sono comuni in modo indivisibile e separatamente inalienabili tra tutti i condomini dello stabile, cioè sia dei condomini della casa di civile abitazione sia dei condomini del fabbricato interrato ad uso autorimesse private o magazzeni nelle seguenti proporzioni:

935/1000 per la casa; da suddividersi tra le singole unità immobiliari in base alle rispettive quote di proprietà di cui alla tabella pedissequa.

65/1000 per il fabbricato interrato ad uso autorimesse private o magazzeni da suddividersi fra i singoli locali in base alle rispettive quote di cui alla tabella pedissequa.

a) L'area su cui sorgono i fabbricati, o meglio tutto il terreno costituente sedime dello stabile e perimetrato nell'allegata planimetria 1/500 dalle lettere E-D-C-I-L-M-F-E.

b) Le fondazioni e strutture portanti di sostegno della soletta cortile nonché della soletta medesima.

c) L'impianto elettrico nella parte di distribuzione generale.

d) Le recinzioni ed il cancello carraio.

e) La rete di fognatura bianca per la parte di uso comune.

f) Tutti quegli altri eventuali manufatti che servano all'uso o godimento comune dell'intero edificio.

B) Sono comuni in modo indivisibili e separatamente inalienabili fra i soli condomini della casa di civile abitazione in base alle rispettive quote di proprietà di cui alla tabella pedissequa:

a) le fondamenta, le strutture portanti dello stabile e tutte le altre opere destinate a dare stabilità al fabbricato, nonché i muri d'ambito perimetrali, il tetto, i tubi di gronda.

b) L'impianto di riscaldamento e relative canne fumarie, gli impianti elettrici e di forza motrice, l'impianto gas, l'impianto dell'autoclave, l'impianto acqua, la rete di fognatura sino agli attacchi con le proprietà individuali.

c) Gli androni, le scale, i corridoi delle cantine, le opere decorative, gli impianti, gli infissi e serramenti di uso comune che trovansi in tali parti. I corridoi di accesso alle soffitte sono comuni ai soli proprietari delle medesime, detti corridoi sono gravati di servitù di passaggio alle cabine degli ascensori e per tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto e dei manufatti e servizi che si trovano ubicati nel sottotetto.

d) Le canne di raccolta immondizia, i locali occupati dagli impianti al servizio dei fabbricati.

e) È considerato bene comune dei condomini anche l'estetica delle facciate sia verso via sia verso cortile in ogni sua parte, anche se di proprietà esclusiva come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle.

f) Gli androni pedonali indicati coi numeri 112-114-116, servono rispettivamente ognuno due scale ed ogni gruppo di scale è servito da locali ad uso portineria, con le loro pertinenze ed accessori, compresa la cantina: tutto ciò premesso si conviene che i locali portineria e loro pertinenze sono di proprietà comune ai condomini costituenti le scale al cui servizio detti locali sono adibiti.

g) Gli impianti di ascensore sono di proprietà comune dei singoli condomini che se ne servono secondo la speciale tabella pedissequa al presente regolamento. Tale tabella esprime sia le quote di comproprietà dell'impianto di ciascuno condomino sia l'entità

della partecipazione alle spese di qualunque genere, ivi compresa la ricostruzione dell'impianto a cui ciascun condomino comproprietario è obbligato, il tutto come all'articolo 9 lettera d.

C) Sono comuni in modo indivisibile e separatamente inalienabili fra i soli condomini del fabbricato interrato ad uso autorimesse private o magazzeni in base alla relativa tabella pedissequa:

a) le rampe di accesso ai locali interrati con i relativi cancelli.

b) Il vano e la scaletta per l'uscita di sicurezza.

c) Tutti quegli impianti e manufatti che servano all'uso ed al godimento comune.

L'area posta nel piano interrato delimitata dalle lettere A-B-C-D-E-A nella planimetria del piano cantine e garage è esclusa dalle parti comuni. La Frejus S.p.A. ha il diritto di separare l'area predetta dal passaggio comune a servizio delle autorimesse mediante porta a chiusura in muratura. Nel caso tale diritto venisse esercitato dalla S.p.A. Frejus le spese di manutenzione e illuminazione di detta area saranno a carico esclusivo della Frejus S.p.A. o suoi aventi causa con installazione di contatore luce autonomo. Nel caso che la S.p.A. Frejus non eserciti tale diritto entro il 30/12/1972 tale area diverrà parte comune a tutte le autorimesse sotterranee e le spese di manutenzione ed illuminazione di tale area saranno a carico di tutte le autorimesse sotterranee in base ai rispettivi millesimi di proprietà. La S.p.A. FREJUS per quei locali o spazi di sua proprietà ultimati od in corso di ultimazione, si riserva il diritto di apportare tutte le modifiche, aggiunte o soppressioni che riterrà opportune variandone anche la consistenza e destinazione rispetto a quelle previste dalla originaria licenza di costruzione e conseguentemente il diritto a variare le relative tabelle millesimali. Nessun condomino potrà opporsi o comunque pretendere indennizzi o corrispettivi qualora, in qualunque

tempo la [redacted] ritenesse necessario l'attraversamento delle cantine, box o magazzini di proprietà dei condomini con condutture elettriche, telefoniche, cavi, tubazioni, nonché canali di scolo delle acque bianche e nere nonché tubi di adduzione dell'acqua, dell'impianto di riscaldamento e simili, quali e quanti si dovessero collocare anche da parte delle società erogatrici allo scopo di effettuare la distribuzione ai singoli alloggi o ad altri locali del condominio stesso dei relativi servizi. Restano inoltre costituite le servitù per il passaggio attraverso le cantine, box o magazzini in via sotterranea e a muro delle tubazioni di fognatura, acquedotto, impianto di riscaldamento, gas, cavi elettrici, telefonici e simili. Nel fabbricato di civile abitazione sono predisposte antenne televisive per la ricezione dei programmi TV e pertanto i condomini proprietari nonché loro eventuali locatari sono obbligati a servirsi di detta antenna essendo tassativamente vietato l'impianto di antenne particolari sia a balcone sia sul tetto. È consentita l'apposizione di targhe ai lati dei portoncini di ingresso purché di tipo unico e di misure standardizzate, che dovranno preventivamente essere sottoposte al benestare dell'amministratore e dovranno altresì ottenere l'autorizzazione, a cura e spese della parte interessata, dal Comune della città di Torino. I locali contraddistinti nell'allegata planimetria dimostrativa dei singoli piani con i numeri 70-71-72, sono destinati a sede di Banca, alla banca e suoi avanti causa sono riservati i seguenti diritti: Diritto di eseguire in qualsiasi tempo senza bisogno di consenso dell'assemblea dei condomini o dell'amministratore previa autorizzazione anche in via precaria da parte delle competenti autorità comunali tutte le varianti che crederà necessarie ed opportune sia al piano terreno sia al piano sotterraneo nei locali di sua esclusiva proprietà, al fine di poter usufruire nel migliore dei modi dei locali stessi, predisponendo al riguardo tutte le opere di sicurezza occorrenti per la destinazione, rimossa ogni eccezione da parte dei

condomini, senza nulla togliere alla più ampia eccezione di tale diritto. Diritto di trasformazione delle cantine in locali per le cassette di sicurezza, uffici servizi con relativi impianti di ventilazione, deumidificazione, allarme, sicurezza, antincendio e quanto altro possa servire per i servizi bancari. Diritto di apporre insegne, tabelle e scritte reclamistiche, insegne luminose anche al neon a luce continua o no, per tutta l'estensione della facciata pertinente detti locali dal piano marciapiede all'intradosso del primo piano. Diritto di apporre sul tetto sul lato prospicente la via Buenos Aires insegna anche luminosa, per l'estensione massima di metri 25,00 x 2,00 intendendosi che sarà a carico della banca stessa la manutenzione della medesima e tutti gli eventuali danni, nessuno escluso, che potessero derivarne. Detta insegna dovrà essere sistemata nell'area servita dalle scale D-E. Diritto di creare scale d'accesso, sistemare montacarichi di comunicazione interna tra i locali del piano terreno e i locali sotterranei. Sono costituite le servitù di veduta da parte dell'unità immobiliare contraddistinta coi numeri 70-71-72 sul balcone di pertinenza della portineria di via Buenos Aires n. 114, nonché analoga servitù da parte dei locali portineria di via Buenos Aires n. 116 sul balcone di pertinenza dell'unità immobiliare 91.

Art. 3 – Ripartizioni Spese Comuni La Proprietà Comune

Le spese di amministrazione riguardanti il fabbricato di civile abitazione ed i locali ad uso autorimesse private o magazzini saranno ripartite nel rapporto stabilito all'articolo 2 comma A. In ugual modo saranno ripartite le spese di assicurazione dell'edificio, ed in genere le spese di tutte le parti ed impianti di uso comune e promiscuo a tutti i condomini dell'intero edificio come specificatamente indicato al su richiamato articolo 2 comma A.

Le spese riguardanti i tetti, le tinteggiature, manutenzione e ricostruzione, i restauri,

pulizie e tinteggiature facciate, ivi comprese le verniciature di ringhiere e i balconi anche se di proprietà esclusiva e tutte le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, conservazione ed innovazione di parti ed impianti comuni al fabbricato di civile abitazione, saranno ripartite tra i condomini di questo in base alle rispettive quote di proprietà.

Spese relative al consumo dell'acqua

Le spese relative al consumo dell'acqua potabile saranno ripartite tra i singoli alloggi in base al numero delle persone normalmente occupanti le singole unità immobiliari.

I negozi al piano terreno parteciperanno alla spesa in base al consumo dedotto dai contatori che in essi saranno installati aumentato del 5 per cento per i servizi generali del fabbricato.

Le spese di funzionamento e di manutenzione dell'autoclave saranno a carico di tutti i condomini del fabbricato di civile abitazione in base alle rispettive quote millesimali di proprietà.

Le spese relative all'illuminazione scale e locali comuni saranno ripartite in base alla superficie di ogni singola unità immobiliare di cui alla tabella pedissequa.

I negozi ed i locali al piano terreno saranno conteggiati con una superficie pari alla metà di quella in tabella riportata.

Spese relative al riscaldamento ed impianto riscaldamento

Le spese relative alla manutenzione straordinaria della centrale termica quale sostituzione caldaia, bruciatore, serbatoi combustibile, rifacimento canne fumarie saranno ripartite tra tutti i condomini del fabbricato di civile abitazione in base ai rispettivi millesimali di proprietà.

Le spese relative alla manutenzione ordinaria ed al riscaldamento verranno ripartite in base alla cubatura delle singole unità immobiliari di cui alla tabella pedissequa.

Il riscaldamento è obbligatorio per tutti i condomini, il riscaldamento avrà normalmente inizio il 15 ottobre e terminerà il 15 aprile; il periodo di riscaldamento potrà essere anticipato o prorogato nel caso sia fatta richiesta da parte di tanti condomini i cui alloggi o locali rappresentino la maggioranza del volume dello stabile.

Qualora i negozi a piano terreno siano destinati ad attività per le quali il riscaldamento è nocivo o dannoso o vietato dalle competenti autorità, i proprietari di detti locali parteciperanno alla spesa relativa al riscaldamento con una quota pari al 30 per cento di quella a loro carico previa sigillatura degli elementi riscaldanti.

Qualora unità immobiliari rimangano sfitte o vuote per l'intero periodo in cui viene erogato il riscaldamento, i proprietari di detti locali, parteciperanno alla spesa relativa con una quota pari al 50 per cento di quella dovuta previo avviso all'amministratore 30 giorni prima dell'inizio normale del riscaldamento e previa sigillatura degli elementi riscaldanti.

Nessun condomino potrà apportare modifiche, aggiunte o soppressioni all'impianto di riscaldamento esistente in ogni alloggio o negozio senza il benestare scritto dell'amministratore.

Spese relative agli ascensori

Le spese relative alla manutenzione straordinaria degli ascensori, quale parte comune delle singole scale a cui sono a servizio (perimento per caso fortuito di forza maggiore) saranno ripartite tra tutti i - Ribasso del 70% nelle spese di riscaldamento previa chiusura degli elementi riscaldanti.

Tali esenzioni o ribassi non sono applicabili ad altri condomini nemmeno nell'ipotesi di prolungato sfitto o assenza dalla rispettiva proprietà.

I corpi di fabbrica serviti dalle scale D.E.F. saranno resi funzionanti ed adibiti all'uso a decorrere dal 28 febbraio 1972; pertanto l[redacted] sollevata da tutte le spese di riscaldamento, luce, pulizia, amministrazione, non usufruendo di detti servizi e provvedendo la medesima a rendere inoperanti e non usufruibili gli impianti di riscaldamento, di adduzione acqua, di erogazione energia elettrica.

Art. 4 - Uso delle parti comuni

Sono vietati in modo tassativo i seguenti usi delle cose comuni:

1. Occupare gli spazi comuni in qualunque modo o con qualunque oggetto, come bidoni per spazzatura, vasi di fiori, bauli, mobili, ecc. fa solo eccezione la sosta di automezzi nel cortile per le operazioni di carico e scarico.

2. Il gioco dei bambini nel cortile e nei luoghi comuni.

3. Alloggiare animali negli spazi comuni.

4. Stendere o esporre nei lati della casa prospicente i luoghi pubblici qualunque oggetto per cui possano derivare inconvenienti o pericoli.

5. Collocare vasi sulle finestre e sui balconi se non munite di sottovasi che ne impediscano lo stillicidio e comunque di dimensioni eccedenti il quinto mc.

6. Usare gli ascensori per trasporto merci.

7. Sostare e lavare automezzi nel cortile.

8. Eseguire opere che in qualunque modo possano nuocere al decoro ed alla stabilità dell'edificio.

9. Accedere al cortile con automezzi aventi carico superiore a 4 ton. per asse.

È vietato fare innovazioni nelle proprietà individuali che interessino in via diretta o indiretta le parti comuni (occupazione con materiale da costruzione, apertura di porte, finestre e simili, modifiche alle tubazioni), senza preventivo avviso all'amministratore il quale entro dieci giorni dall'avviso se lo riterrà opportuno potrà intimare, solo per ciò che riguarda le parti comuni, la sospensione dei lavori, e convocare l'assemblea per decidere.

È vietato al singolo condomino di eseguire riparazioni delle parti comuni e impianti se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In questa ipotesi dovrà notificare gli estremi dell'intrapresa opera o riparazione all'Amministratore ed ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento della urgenza e della necessità dei lavori da parte della assemblea.

È vietato ai condomini proprietari delle cantine di depositarvi materiali comunque pericolosi.

L'occupazione delle cose comuni è tuttavia eccezionalmente ammessa quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti o ai locali dei singoli condomini, nel qual caso essa deve essere autorizzata in forma scritta dall'amministratore e deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile, non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri condomini. I proprietari degli appartamenti non potranno alienare a persone estranee al condominio le cantine di loro proprietà e le soffitte senza alienare l'intero alloggio.

=== 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 giudiziali.

SPESE CONDOMINIALI

Lo scrivente riferisce che, in merito all'unità in oggetto, l'amministrazione del condominio di Via Buenos Aires n. 112-114-116, denominato "Palazzo Frejus", come sopra indicato, gestito dallo Studio Berra (con ufficio in Torino, Corso Francia n. 88/A, Tel 011-0364675), ha fatto avere le informazioni circa le spese, riferendo che il condominio non ha spese fisse di gestione, e il debito complessivo ammonta a €. 11.901,90 e dal prospetto fatto avere la situazione contabile risulta:

Esercizio 2025/2026

Rata	**Da versare**	**Versato**	**Saldo**	
15/06/2025 - Rata anticipo 25/26 scad.	€. 204,00	€. 0,00	- €. 204,00	Scaduta
09/12/2025 - Rata n. 2	€. 242,92	€. 0,00	- €. 242,92	Scaduta
01/01/2026 - Rata n. 3	€. 242,92	€. 0,00	- €. 242,92	Scaduta
01/02/2026 - Rata n. 4	€. 242,92	€. 0,00	- €. 242,92	Scaduta
01/03/2026 - Rata n. 5	€. 242,92	€. 0,00	- €. 242,92	Scaduta
01/04/2026 - Rata n. 6	€. 242,90	€. 0,00	- €. 242,90	Scaduta
30/04/2026 - Rata conguaglio	€. 6.779,80	€. 0,00	- €. 6.779,80	Scaduta
Totale	**€. 8.198,98**	**€. 0,00**	**- €. 8.198,98**	

Esercizio 2026/2027

Rata	**Da versare**	**Versato**	**Saldo**	
27/07/2026 Rata anticipo 26/27 scad. fuori prev.	€. 242,90	€. 0,00	- €. 242,90	Scaduta
Totale	**€. 242,90**	**€. 0,00**	**- €. 242,90**	

Esercizio Straordinario sanatoria del 21/09/2023

Rata	**Da versare**	**Versato**	**Saldo**	
01/02/2024 Rata n. 1	€. 1.254,08	€. 0,00	- €. 1.254,08	Scaduta
Totale	**€. 1.254,08**	**€. 0,00**	**- €. 1.254,08**	

Rifacimento frontespizio e messa in sicurezza

Rata	**Da versare**	**Versato**	**Saldo**	
15/09/2025 Rata n. 1	€. 159,20	€. 0,00	- €. 159,20	Scaduta
15/10/2025 Rata n. 2	€. 159,20	€. 0,00	- €. 159,20	Scaduta
Totale	**€. 318,40**	**€. 0,00**	**- €. 318,40**	

Esercizio passatoie scala 112

Rata	**Da versare**	**Versato**	**Saldo**	
01/06/2026 Rata n. 1	€. 127,63	€. 0,00	- €. 127,63	Scaduta
Totale	**€. 127,63**	**€. 0,00**	**- €. 127,63**	

Esercizio riscaldamento 2025/2026

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
10/11/2025 1° rata +/- cong.	€. 1.539,42	€. 0,00	- €. 1.539,42	Scaduta
10/12/2025 2° rata	€. 55,12	€. 0,00	- €. 55,12	Scaduta
10/01/2026 3° rata	€. 55,12	€. 0,00	- €. 55,12	Scaduta
10/02/2026 4° rata	€. 55,12	€. 0,00	- €. 55,12	Scaduta
10/03/2026 5° rata	€. 55,13	€. 0,00	- €. 55,13	Scaduta
Totale	**€. 1.759,91**	**€. 0,00**	**- €. 1.759,91**	Scaduta

Totale Complessivo:

Dovuto: €. 11.901,90

Versato: €. 0,00

A Saldo: €. - 11.901,90 (di cui €. 11.659,00 scaduto).

Dalla risposta e dalle informazioni ricevute, pur avendole chieste, non risultano le spese di gestione annue e il debito stratificato risulta parzialmente dai prospetti sopra riportati.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni effettuate presso il Tribunale di Torino al Casellario di iscrizione al ruolo, con aggiornamento alla data del 21/07/2026 è risultato il seguente procedimento giudiziario a carico dell'esecutato:

[redacted]

=== 00 ===

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

TITOLI ABILITATIVI

A seguito dell'accesso agli atti, effettuato presso gli Uffici del Servizio al Territorio Edilizia e Urbanistica del Comune di Torino, è possibile reperire le seguenti pratiche relative all'edificazione del fabbricato, comprendente l'unità in oggetto:

- Licenza edilizia di costruzione, Protocollo N. 1844, del 25 luglio 1968, intestata a EEE EEEEEE;
- Variante, Protocollo N. 11375, del 30 settembre 1969, intestata a EEE EEEEEE;
- Variante licenza edilizia di costruzione, Protocollo N. 431, del 5 febbraio 1970, intestata a EEE EEEEEE;
- Variante Protocollo N. 10871, del 14 luglio 1970, intestata a EEE EEEEEE;
- Variante licenza edilizia di costruzione, Protocollo N. 1154, del 12 novembre 1970, intestata a EEE EEEEEE;
- Licenza Abitazione, Protocollo N. 10319, del 20 ottobre 1971, intestata a EEE EEEEEE;
- Licenza di abitazione, Protocollo N. 1200, del 15 dicembre 1971, intestata a BBBBBBB BBBBBBB;
- Concessione edilizia, Soppalco, Protocollo N. 80152, del 13 aprile 1979, intestata a BBBBBBB BBBBBBB;

- Concessione edilizia, Protocollo N. 1154, del 15 novembre 1982, intestata a BBBBBBB BBBBBBB.

SITUAZIONE URBANISTICA

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

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 2.00 (2.00) – Residenza R3;
- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 2.00 – 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)

=== 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 grafici reperiti dall'accesso agli atti, tramite sportello digitale Torino Facile del Comune di Torino, e lo stato attuale dei luoghi non risultano differenze edilizie, pertanto non si procede a calcolare e stimare oneri di regolarizzazione.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, questa differisce dallo stato di fatto in quanto non risulta rappresentato il soppalco.

Le differenze sono regolarizzabili mediante la presentazione di Pratica Docfa tra diritti e oneri professionali, Iva, oneri di legge che vengono qui prudenzialmente stimati in €. 1.000,00.

Mentre si presenta pratica Docfa per l'irregolarità sopra indicata, si potranno verificare e aggiornare le coerenze del piano cantina.

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 Buenos Aires n. 112 in oggetto sia dotata dell'Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica. Si fa presente che dall'atto di compravendita risulta Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica del 22/06/2011, n. certificato 2011 201821 0032, ormai scaduto in data 22/06/2021.

=== 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 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 2025, per la zona Periferica/Santa Rita indica valori per i negozi in stato conservativo ottimo, variabili da €./Mq. 1.100,00 ad €./Mq. 2.200,00 e per i negozi in stato conservativo normale variabili da €/mq 580,00 ad €/mq 1.150,00. Secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona Borsino, per la zona Semiperiferica/Santa Rita indica per i negozi valori variabili da €./Mq. 774,00 ad €./Mq. 1.426,00. Le ricerche di mercato hanno evidenziato immobili simili in vendita, con annunci di mercato indicanti richieste con valori di vendita variabili da €./Mq. 850,00 ad €./Mq. 2.800,00.

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettificate 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 di Santa Rita del Comune di Torino (TO) con due vetrine sula Via Buenos Aires, nei pressi del corso Cosenza / Corso Orbassano;
- la presenza di servizi pubblici presenti nelle vicinanze;
- la consistenza dell'unità immobiliare e la distribuzione dei locali interni;
- la presenza di impianti quali ascensore, riscaldamento;

- l’esposizione e la prospicienza dell’immobile;
- lo stato manutentivo dell’immobile;
- le caratteristiche costruttive dell’immobile e la sua epoca di costruzione;
- l’accessibilità.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile testé descritto, di quanto sopra detto e considerato quanto in accessorio possa esistere, si valuta la piena proprietà dell’unità immobiliare sita nel Comune di Torino (TO), Via Buenos Aires n. 112, come segue.

- Mq. 75,00 x €./Mq. 1.400,00 = €. 105.000,00

Diconsi Euro Centocinquemila/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 catastale, l’immobile in oggetto presenta difformità edilizia e differenze rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, in particolare non è rappresentato il soppalco, e si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche come sopra stimate ovvero per totali €. 1.000,00 (per differenze rispetto alla planimetria catastale);

Considerato quanto sopra detto, lo scrivente effettua le correzioni di stima relative all’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, applicando in detrazione al valore sopra stimato, gli importi sopra indicati, pertanto:

€. 105.000,00 – €. 1.000,00 = €. 104.000,00.

Diconsi Euro Centoquattromila/00.

=== 00 ===

10). Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Con l'art. 1 comma 376 della Legge di Bilancio 2021, il legislatore ha sanzionato con la nullità le procedure esecutive aventi come oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, nell'ipotesi in cui il creditore 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, 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 del Sig. AAAAAAAA AAAAAAAA AAAAAA, [redacted];
Immobile:	Immobile sito in Torino, Via Buenos Aires n. 112
Dati Catastali	Foglio 1393, Particella, N. 130, Sub. 2 (già Fg. 94 N. 1150 Sub. 2)
Stato di occupazione:	Occupato dal proprietario, libero da contratti locativi
Accesso forzoso:	No
Valutazione di mercato:	€. 105.000,00
Valutazione con adeguamenti e correzioni di stima:	€. 104.000,00
Formalità pregiudizievoli Ipoteche:	- Iscrizione Ipoteca volontaria del 10/01/2018 ai nn. R.G. 938 e R.P. 136 a favore di [redacted] C.F. 00204500045, contro

	il Sig. AAAAAAAA AAAAAAAA AAAAAA, nato a Torino (TO) il 26/01/1971; - Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare del 28/01/2026 ai nn. R.G. 3252 e R.P. 2452 a favore del [redacted], contro il Sig. AAAAAAAA AAAAAAAA AAAAAA, [redacted]

=== 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, 27 luglio 2026

Firma

Dott. Geom. Marco Bianchin

[redacted]

A [redacted]

-

A

A

A

A [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]