



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. 510/2024

==== 00 ====

Promossa da:

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

==== 00 ====

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ALOJ

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

Immobile in Torino (TO), Via Verolengo n. 163 - 165

Il sottoscritto Dott. Geom. Marco Bianchin, nato a Torino il 16 ottobre 1967, con studio in Torino, Via Drovetti n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6167 e altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino,

premesse

➤ che l'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Aloj con ordinanza del 14 gennaio 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 16 gennaio 2025 lo scrivente depositava in via telematica l'accettazione dell'incarico conferitogli ed il giuramento di rito.

L'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Aloj 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 3 aprile 2025 alle ore 11,20.

=== 00 ===

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto, previo accertamenti, sopralluogo, verifiche, esame degli atti e dei documenti, indagini, quali verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Sezione Territorio – Servizi Catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare di 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 Coazze, è ora in grado di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto.

TRATTAZIONE DEL MANDATO

Lo scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in più distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

1) “*identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*”

Oggetto della presente relazione sono due unità immobiliari, un alloggio e un locale ad uso autorimessa privata, facenti parte dello stabile sito in Torino, Via Verolengo n. 163-165, elevato a cinque piani fuori terra, un piano cantine, un sottotetto non abitabile e un basso fabbricato nel cortile, ad un piano fuori terra, con accesso da Via Verolengo e da Via Valdellatorre, e più precisamente:

con accesso da Via Verolengo 165:

- Al piano terzo (quarto fuori terra), un alloggio distinto con il n. 7 nella Pianta del Regolamento di Condominio, depositato a rogito Notaio Dott. Giorgio Perotti in data 16/07/1980, rep. n. 118.554 di cui infra, composto da una camera, cucina e servizi; coerenti: Via Verolengo, fabbricato di Via Verolengo, 163, cortile, scala, pianerottolo e alloggio n. 8;
- Al piano cantine, la cantina distinta con il n. 7; coerenti: cantina n.6, corridoio, cantina 9 e sottosuolo Via Valdellatorre e Via Verolengo.

Con accesso da Via Verolengo 163 A:

- Al piano terreno nel cortile locale ad uso autorimessa privata indicato con la lettera “A” (nella pianta del piano contenuto nella planimetria inserita nel

Regolamento di Condominio, depositato a rogito Notaio Dott. Giorgio Perotti in data 16/07/1980, rep. n. 118.554 di cui infra) colorato in verde nella pianta del piano contenuta nella suddetta planimetria, fra i confini: cortile a due lati, proprietà condominio via Verolengo 161 e locale "B".

DATI CATASTALI

Dette unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino (TO), come

segue:

A.1) - Foglio 1122, Particella, N. 511, Sub. 113 (già Fg. 64 N. 417 Sub. 113 e Fg. 64 N.

417 Sub. 7), Via Verolengo n. 165 P.S1-3, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 2,

Consistenza 3 vani., Superficie Catastale Totale 53 Mq. (totale escluse aree scoperte 52

Mq.), Rendita catastale €. 402,84;

dati derivanti da:

- *variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/04/2014 Pratica n. TO0125528 in atti dal 12/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 105546.1/2014);*
- *Variazione del 06/02/2014 Pratica n. TO0043514 in atti dal 06/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 37386.1/2014);*
- *VARIAZIONE del 12/04/2013 Pratica n. TO0139598 in atti dal 12/04/2013 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 38250.1/2013);*
- *VARIAZIONE del 17/03/2003 Pratica n. 216432 in atti dal 17/03/2003 VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 7866.1/2003);*
- *VARIAZIONE del 19/06/1986 in atti dal 15/06/1994 VARIAZIONE CONSISTENZA (n. 27615/1986).*

A.2) - Foglio 1122, Particella, N. 510, Sub. 1 (già Fg. 64 N. 1261 Sub. 1), Via Verolengo n. 163 P.T, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 13 Mq., Superficie Catastale Totale 15 Mq., Rendita catastale €. 59,08;
dati derivanti da:

- *variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *variazione del 06/02/2014 Pratica n. TO0043548 in atti dal 06/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 37488.1/2014);*
- *Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.*

Intestati al catasto come segue:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - *Proprietà per 1/1 in regime: bene personale.*

Le unità riportate nella presente relazione insistono sulle particelle di terreno censite al Catasto Terreni del Comune di Torino (TO) al Foglio 1122, Particella 510, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 30 e al Foglio 1122, Particella 511, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 130.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui, quanto in oggetto, attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti all'unità immobiliare in oggetto, e così come pervenuta all'esecutata con atto rogito Notaio TOPPINO Vincenzo del 30/12/2009 Rep. n. 206789/74105 e trascritto a Torino 1 Ufficio delle Entrate il 13/01/2010 ai n.ri R.G. 1504 e R.P. 1118.

Sono compresi nella vendita tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, e come da

Regolamento di Condominio depositato a rogito Notaio Dott. Giorgio Perotti in data 16/07/1980, rep. n. 118.554.

=== 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 10/07/2024 ai numeri R.G. 28816 e R.P. n. 22548. Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 06/02/2025, gli immobili in oggetto risultano e risultavano alla suddetta data, di proprietà:

- della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

A.1 e A.2) Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 06/02/2025 risulta che le unità immobiliari sopra descritte ai punti A.1 e A.2 sono pervenute alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per atto di donazione a rogito Notaio TOPPINO Vincenzo del 30/12/2009 rep. n. 206789/74105, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Torino 1, il 13/01/2010 ai n. R.G. 1504 e R.P. 1118, dai Sig.ri
AAAAAAA AAAA, nato a C.F.
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA e dalla Sig.ra BBBB BBBB BBBB, nata a
C.F. BBBB BBBB BBBB, comproprietari della quota
di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

A.1) Per quanto riguarda l'unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di
Torino (TO), al Fg. 1122 N. 511 Sub. 113 (già Fg. 64 N. 417 Sub. 113 e Fg. 64 N. 417
Sub. 7), risulta esser pervenuta ai Sig.ri AAAAAA AAAA, nato a
data 09/12/1930, alla Sig.ra BBBB BBBB BBBB, nata a Villanova d'Asti (AT) in
(che acquistarono l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento), al
Sig. CCC CCCC CCCC, nato a e alla Sig.ra
XXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a (che
acquistarono in regime di comunione legale la nuda proprietà), l'immobile riportato in
NCEU, alla Partita 95691 Fg. 64 N. 417 Sub. 7 è pervenuto per atto di compravendita
del Notaio Dottor Giorgio Perotti del 23/07/1980 rep. n. 118.663 e trascritto presso
l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino
1 in data 01/08/1980 ai nn. R.G. 22367 e R.P. 18640, dalla Sig.ra EEEEE EEEEEEE
EE EEEEE, nata a

A.1) Ai Sig.ri AAAAAA AAAA, nato a C.F.
AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA e alla Sig.ra BBBB BBBB BBBB, nata a
C.F. BBBB BBBB BBBB, l'immobile sopra descritto
al punto A.1 (l'unità immobiliare riportato in NCEU a Fg. 64 N. 417 Sub. 7), è
pervenuto pro-indiviso ed in parti uguali, per la nuda proprietà dai Sig.ri CCC CCCC

CCCCC, nato a , C.F. CCCCCCCCCCCCCC e
XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per atto di compravendita del Dottor Maurizio Podio,
Notaio del 20/06/1986, rep. 67.834/16.239, registrato a Torino il 09/07/1986 al n. 37180
e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Torino 1 in data 14/07/1986 ai nn. R.G. 19762 e R.P. 14317.

A.2) Per quanto riguarda l'unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di
Torino (TO), al Fg. 1122 N. 510 Sub. 1 (già Fg. 64 N. 1261 Sub. 1), risulta esser
pervenuta ai Sig.ri AAAAAAA AAAA, nato a e alla
Sig.ra BBBBBB BBBBBBBB, nata a
l'immobile riportato in NCEU, alla Partita 141788 Fg. 64 N. 1261 Sub. 1 è pervenuto
per atto di compravendita del Notaio Quaglino Rinaudo del 01/03/1978 n. 29610/4132,
registrato a Moncalieri il 21/03/1978 n° 1730 Vol. 92 e trascritto presso l'Ufficio
Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data
31/03/1978 ai nn. R.G. 7569 e R.P. 6617, dalla Sig.ra DDDDDDDDD DDDDDDDDD,
nata a

=== 00 ===

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

L'oggetto della presente relazione sono un alloggio e un locale ad uso
box/autorimessa siti in Torino (TO), Via Verolengo n. 163 e 165, facenti parte di un
fabbricato (descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici) edificato intorno alla
metà degli anni '30 (1937).

Il fabbricato, elevato a cinque piani fuori terra, un piano cantine e un sottotetto

non abitabile e un basso fabbricato nel cortile, risulta avere una struttura portante in cemento armato, pareti di tamponamento in muratura esternamente in parte in mattoni a vista, in parte intonacate e tinteggiate, con una zoccolatura al piano terreno rivestito in lastre di pietra naturale.

Nello specifico oggetto della presente relazione sono le seguenti unità immobiliari:

A.1) L'alloggio situato in Torino (TO), Via Verolengo n. 165.

L'accesso al fabbricato avviene da Via Verolengo n. 165 attraverso un portone pedonale in alluminio plastificato color legno e vetri semplici. L'ingresso presenta una pavimentazione in marmette di graniglia e pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in lastre di marmo, i pianerottoli hanno il pavimento in marmette di graniglia e le pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte in lastre di marmo, i gradini delle scale sono in marmo, le pareti delle scale sono intonacate e tinteggiate. Il fabbricato non è dotato dell'impianto d'ascensore.

L'unità abitativa posta al 3° Piano (4.F.T) è composta da un ingresso, una cucina, un servizio igienico, una camera, un piccolo ripostiglio e due balconi e una cantina pertinenziale posta al piano interrato, della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali + 1/2 muri in comune + 1/2 dei balconi + 1/4 della cantina) di circa mq. 54,00. L'ingresso all'alloggio avviene tramite una porta in legno a due battenti. La pavimentazione interna dei locali è in mattonelle di cemento e in marmette di graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate, l'angolo cottura e il bagno hanno le pareti in parte rivestite in piastrelle ceramiche e in parte intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato di lavabo, vaso wc e vasca (corta) e lavatrice, oltre ad esservi il boiler a gas (non a norma).

Il balcone posto verso la cucina ha il pavimento in battuto di cemento e ringhiera in ferro.

Le porte interne sono in legno e vetri stampati o in legno e i serramenti esterni sono in legno e vetri semplici dotati di avvolgibili.

L'unità è priva dell'impianto di riscaldamento. Vi è un condizionatore/pompa di calore nell'ingresso, con il motore del condizionatore sul balcone, la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante un boiler elettrico e uno a gas posti in bagno (non a norma). L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia ed in parte esterno.

Completa l'unità un locale pertinenziale cantina posto al piano interrato, che non è stato possibile visionare.

L'unità è in scarse condizioni manutentive, alcune pareti risultano essere scrostate, manca il lavello in cucina, gli impianti sono vetusti; dalle informazioni reperite, l'unità sopra descritta risulta essere occupata da alcuni beni mobili e non utilizzata da anni. Le condizioni generali e manutentive dello stabile in cui insiste l'unità sono buone.

A.2) Il locale ad uso box autorimessa, con accesso da Via Verolengo n. 163 A. Il locale è posto al piano terra, composto da un vano, collocato all'interno del cortile del fabbricato, descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici. Il basso fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni '50 (1951).

L'accesso al cortile ove vi è il locale ad uso box autorimessa avviene da un cancello in ferro a due ante.

Il locale ad uso box autorimessa ha un soppalco realizzato con tavole in legno truciolato retto da due barre in ferro, della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + muri perimetrali +

1/2 muri in comune) di circa mq. 12,00. La serranda di accesso è in ferro, la pavimentazione interna del locale è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'unità è in discrete/scarse condizioni manutentive, le pareti risultano essere scrostate e dalle informazioni reperite risulta essere libera e non oggetto di contratti di locazione.

La zona ove sono situate le unità immobiliari in oggetto è periferica rispetto al centro storico della Città di Torino, tra il Corso Potenza, Corso Grosseto e Corso Regina Margherita nelle vicinanze vi è la presenza del Parco di via Calabria, Parco Dora, il Fiume Dora Ripara, il museo A come Ambiente, la palestra e il campo sportivo Lucento, nella zona vi sono diverse fermate del pullman, con dotazione di servizi pubblici e relativa facilità di accesso al centro città. La zona è dotata di servizi urbani di comunicazioni servizi di urbanizzazione primaria secondaria.

=== 00 ===

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

A seguito del sopralluogo eseguito in data 4 febbraio 2025, le unità erano occupate da alcuni beni e non utilizzate da diverso tempo e non risultano locate. Per quanto riguarda la cantina di pertinenza dell'unità abitativa non è stato possibile accedervi in quanto non vi erano le chiavi. Dalle informazioni reperite, l'unità abitativa risulta non esser utilizzata da diversi anni, l'esecutata, dalle informazioni reperite, risulta vivere in un altro alloggio. Dalle informazioni richieste e ricevute dall'Agenzia delle Entrate di Torino 1, è risultato che non vi è alcun contratto di locazione in corso.

Pertanto ai fini valutativi dette unità verranno considerate non locate e libere da contratti locativi.

=== 00 ===

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A fronte delle visure espletate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 con aggiornamento al 13/02/2025 sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento site in Torino (TO), Via Verolengo n. 163 - 165, censite al **Foglio 1122 N. 510 Sub. 1** (già Fg. 64 N. 1261 Sub. 1) e **Fg. 1122 N. 511 Sub. 113** (già Fg. 64 N. 417 Sub. 113 e Fg. 64 N. 417 Sub. 7) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE del 21/05/2010 ai nn. R.G. 16561 e R.P. 12072** di costituzione di fondo patrimoniale, a rogito Notaio PODIO Maurizio del 24/04/2013 Numero di rep. 145050/49360, a favore del Sig. CCC CCCCC CCCCCC, nato a , c.f. CCCCCCCCCCCCCCCCCC e a favore e contro della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto siti in Torino (TO), Fg. 64 N. 417 Sub. 113 e Fg. 64 N. 1261 Sub. 1.

- **TRASCRIZIONE del 01/08/2014 ai nn. R.G. 25192 e R.P. 19273** di revoca

atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale Tribunale del 24/07/2014 Numero di rep. 31853, dichiarazione di inefficacia nei confronti degli esponenti del Fondo Patrimoniale stipulato il 24/04/2013 a rogito Notaio Dott. Podio Maurizio di cui alla nota precedente, a favore del Sig. FFF FFFFFFFF FFFFFFFF, nato in

c.f. FFFFFFFF FFFFFFFF, del Sig. GGG

GGGGGGGG GGGGGGG GGGGG, nato in c.f.

GGGGGGGGGGGGGGGGGGGG, della Sig.ra HHHHH HHHHHH, nata in

c.f. HHHHHHHHHHHHHHHHH, del Sig. III IIIIIII IIII,

nato in

c.f. IIIIIIIIIIIIIIIII, della Sig.ra JJJ JJJJJJJ

JJJJJ, nata in

c.f. JJJJJJJJJJJJJ, del Sig. KKK

KKKKKKKK KKKKKK, nato in

c.f.

KKKKKKKKKKKKKKKKKK, della Sig.ra LLL LLLLLLLL LLLLL, nata in

c.f. LLLLLLLLLLLLLLLLLL della Sig.ra MMMM

MMMMM MMMM, nata in

c.f.

MMMMMMMMMMMMMMMMMM, del Sig. NNNN NNN NNNNN, nato in

c.f. NNNNNNNNNNNNNNNNN, del Sig. OOOO

OOO OOOOOOO,

c.f.

OOOOOOOOOOOOOOOOOO, della Sig.ra PPPP PPPPPPP PPPPP, nata in

c.f. PPPPPPPPPPPPPPPPP, della Sig.ra QQQQ

QQQ QQQQQ, nata in

c.f.

QQQQQQQQQQQQQQQQQ, della Sig.ra RRRR RRR RRRRR, nata in

c.f. RRRRRRRRRRRRRRRRR, della Sig.ra SSSS SSS

SSSSSS, nata in

c.f. SSSSSSSSSSSSSSSSS e del

Sig. TTT TTTTTTTT TTTTTT, nato in c.f.

TTTTTTTTTTTTTTTTT, contro la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il Sig. CCC

CCCCC CCCCCC, nato a c.f.

CCCCCCCCCCCCCCCC, il Sig. UUU UUUUU UUUUUU, nato a

c.f. UUUUUUUUUUUUUUUU e il Sig. VVVVV

VVVVVVV VVVVVV VVVVVVVV, nato a c.f.

VVVVVVVVVVVVVVVVV. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto

siti in Torino (TO), Fg. 1122 N. 511 Sub. 113 e Fg. 1122 N. 510 Sub. 1.

- **TRASCRIZIONE del 12/08/2014 ai nn. R.G. 26740 e R.P. 2645** di avvenuta

trascrizione di domanda giudiziale del 01/08/2014, Agenzia Entrate S.P.I.

Torino 1, Numero di rep. 19273, a favore del Sig. CCC CCCCC CCCCCC,

nato a c.f. CCCCCCCCCCCCCCCC e a favore e

contro la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Senza indicazione di alcuni immobili.

- **TRASCRIZIONE del 10/07/2024 ai nn. R.G. 28816 e R.P. 22548** di verbale di

pignoramento immobili del 10/06/2024, Ufficiali Giudiziari di Torino, Numero

di rep. 14502/2024, a favore del con sede

contro la Sig.ra XXXXXXX

XXXXXXXXXX, nata a c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX. La formalità è iscritta sugli immobili in oggetto

siti in Torino (TO), Fg. 1122 N. 510 Sub. 1 e Fg. 1122 N. 511 Sub. 113. Da

cancellare.

Si precisa che, come indicato dall'Illustrissimo G.E., la formalità del pignoramento sopra indicata, sarà cancellata e a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario per l'importo stimabile, per la trascrizione del pignoramento €. 200,00 per l'imposta ipotecaria, € 59,00 per l'imposta di bollo, € 40,00 per la tassa ipotecaria, oltre agli oneri del professionista delegato stimabili in euro 500,00 – 1.000,00.

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

VINCOLI E/O ONERI

Situazione urbanistica: secondo le norme di attuazione del P.R.G. il basso fabbricato e il complesso edilizio ricadono:

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) – Misto M1;
- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 – mq/mq.

Interventi consentiti sono: completamento f1; completamento f2; manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; nuovo impianto; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia d1; ristrutturazione edilizia d2; ristrutturazione edilizia d3; ristrutturazione edilizia d4; ristrutturazione urbanistica; sostituzione edilizia.

Variante geologica: dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", approvata con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C., risulta che l'area individuata in cartografia:

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

L'ambito risulta essere compreso: in zona beta.

CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli riguardo l'unità immobiliare 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 aggiornato e che potrebbero esservi terreni non evidenziati, per cui sarà cura dell'aggiudicatario verificare meglio eventuali ed ulteriori vincoli.

Pertanto le unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva risultano libere da tali pesi e di proprietà della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, sopra generalizzata, in forza di atto di donazione del notaio TOPPINO Vincenzo del 30/12/2009 al n. di rep. 206789/74105 trascritto a Torino 1 il 13/01/2010 ai nn. R.G. 1504 e R.P. 1118.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

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

Art. 1°

Oggetto del regolamento e consistenza del condominio

Oggetto del presente regolamento di Condominio sono i due corpi di fabbrica in Torino,
Via Verolengo 165 ang. Via Valdellatorre 76:

- a) Un fabbricato a 5 piani fuori terra, un piano cantine e un sottotetto non abitabile;
- b) Un fabbricato in cortile ad un piano fuori terra a tetto piano con ingresso da Via

Valdellatorre 76.

Art. 3°

Parti di proprietà comune ed indivisibile

Sono comuni in modo indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i condomini: nelle
proporzioni delle quote millesimali come specificato nell'apposita tabella A in calce al
seguente regolamento:

- 1 – le aree su cui insistono i fabbricati;
- 2 – le opere di fognatura bianca e nera per le parti di uso comune;
- 3 – le reti di distribuzione energia elettrica per le parti di uso comune, le condutture
dell'acqua potabile e del gas per quanto fa parte delle diramazioni principali ed in
quanto non siano di proprietà della società erogatrice;
- 4 – le colonne di passaggio e rete di distribuzione impianto telefonico;
- 5 – le recinzioni, il cortile e l'ingresso cortile di Via Valdellatorre.

Nelle proporzioni delle quote millesimali fissate dalla tabella B:

- 1 – le fondazioni, i muri maestri, le strutture portanti verticali ed orizzontali;
- 2 – il tetto, il sottotetto, cornicioni, grande;
- 3 – androncino scala, scala, vano scala con relativi pianerottoli, i corridoi delle cantine
- 4 – le canne delle spazzature

5 – impianto citofono e apriporta.

Art. 5°

Attribuzioni delle spese

Sono a carico esclusivo di ciascun proprietario le spese di manutenzione, le spese di imposte e altri oneri relativi alle parti di proprietà da lui possedute.

Le spese previste dall'art. 1123 e segg. del C.C. saranno ripartite tra i proprietari delle singole unità immobiliari nelle proporzioni previste dalle tabelle A – B – C – D dell'art. 14 del presente regolamento.

Saranno a carico di tutti i proprietari e da suddividersi tra di essi nella proporzione fissata dalla tabella A ogni onere inerente all'intera proprietà comune o per la prestazione di servizi fatto nell'interesse della proprietà nel suo insieme, come eventuali imposte, tasse, spese di amministrazione ed assicurazione incendi, e R.C. dell'intero edificio, l'assicurazione del basso fabbricato potrà essere provveduta a parte a richiesta del proprietario, per la manutenzione delle fognature ed infine qualunque altra spesa occorrente ad una buona gestione e conservazione dell'immobile nel suo complesso.

Saranno invece suddivise nella proporzione fissata dalla tabella B dell'art. 14, tutte le spese per la manutenzione inerente all'intero fabbricato a 5 piani f.t.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del basso fabbricato saranno ripartite secondo la tabella C, mentre le spese di manutenzione scale saranno ripartite secondo la tabella D dell'art. 14.

Art. 7°

Vincoli e obblighi dei condomini sulle cose comuni e particolari

E' espressamente vietato adibire gli alloggi ad uso industriale, officine, sale da ballo o altro ritrovo di divertimento o passatempo e di fare uso menomante il buon nome che i

proprietari intendono assolutamente debba mantenersi alla casa, rinunciando perciò fin d'ora per sé e i successori a quanto il pieno e libero esercizio di proprietà possa avere al riguardo.

E' permesso l'uso per uffici, sede di società, studi professionali, ivi compreso quello di medico.

E' permesso l'affitto degli alloggi ma solo per il loro intero e subordinatamente a tutte le condizioni anzidette e sotto la piena responsabilità del locatore.

E' vietato depositare materiali sui balconi, terrazzini, fiori sulle finestre e sui balconi se non muniti di riparo fisso ed incassati in recipienti adatti ad impedire lo stillicidio, nonché vasi e fiori sui pianerottoli scale.

E' vietato tenere qualsiasi animale molesto negli stabili.

Non si potranno eseguire opere che comunque possano offendere il decoro e la stabilità dell'edificio, ed arrecare molestia o danno immediato e conseguente, sotto pena di mettere ogni cosa in ripristino a cura dell'amministrazione della casa a spese del trasgressore e con la rifusione di eventuali danni. Anche nelle parti dello stabile di personale proprietà vale il divieto di fare lavori o novità che possano comunque alterare l'estetica e la simmetria esterna della casa.

Qualsiasi lavoro di tale genere un proprietario voglia fare, dovrà previamente venire approvato dall'amministrazione della casa, che al caso potrà vietarlo, solo se ciò comporta delle modifiche strutturali ed estetiche, o permetterlo sotto tassative prescrizioni (anche valendosi del parere e della sorveglianza di un Tecnico nominato dall'amministratore), specialmente se trattasi di lavori la cui esecuzione possa pregiudicare la stabilità dell'edificio e la funzionalità dei servizi.

Ogni proprietario risponderà di guasti arrecati per negligenza ed imprudenza di persone delle quali debba rispondere.

I condomini dovranno uniformarsi, per il godimento della casa, ai regolamenti municipali o altri provvedimenti che fossero emanati dall'Autorità Locale.

Tutti i condomini potranno fare apporre targhe nell'atrio scale, o in facciata, purché nello stile e dimensioni stabilite dall'Amministrazione.

Nessun condomino potrà opporsi o pretendere indennizzi, qualora la propria cantina sia, in qualunque tempo, attraversata da condutture elettriche, telefoniche o simili, quali e quante Società erogatrici dovessero collocare nel cantinato per effettuare la distribuzione ai singoli alloggi degli utenti.

Art. 8°

Destinazioni particolari

Nelle cantine è vietato il deposito di sostanze incendiarie, corrosive od esplosive.

E' rigorosamente vietata la sosta di tutti i veicoli in cortile, il lavaggio degli automezzi nell'area condominiale.

=== 00 ===

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

c.p.c.;

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica "l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato", si riportano qui di seguito le relative spese legate all'unità in oggetto ed eventuali

procedimenti giudiziali.

SPESE CONDOMINIALI

Lo scrivente riferisce che in merito all'unità in oggetto, l'amministratore dello stabile sito in Torino, Via Verolengo 165, gestito dallo Studio

ha

fatto avere le informazioni circa le spese e il debito relativo all'unità e i prospetti qui
riepilogati:

Consuntivo Gestione Ordinaria – 2022 dal 01/01/2022 – 31/12/2022

Spese generali: €. 241,93. Spese ripetibili: €. 67,74. Spese acqua: €. 58,45. Spese di scala: €. 60,29. Sp. Pers. + More: €. 285,48. Totale spese per l'anno 2022 = €. 713,89.

Saldo Prec.: €. 2.003,33. Totale saldo al 2022: €. 2.717,22.

Esercizio ordinario "ORDINARIO 2023" Periodo 01/01/2023 – 31/12/2023

Spese generali: €. 200,11. Spese scala: €. 203,61 Movimenti personali: €. 138,45. Totale
spese di gestione: €. 542,17. Debito e saldo finale: €. 3.259,39.

Riparto individuale consuntivo – Esercizio "INSOLUTI PREC. AMM.ZIONE ANNO
2022" Periodo 01/01/2023 – 31/12/2023

Spese generali: €. 186,34. Spese ripetibili: €. 109,41. Spese acqua: €. 81,07. Totale
gestione: €. 376,82. Saldo finale: €. 376,82.

Prospetto Rate – Esercizio ordinario "ORDINARIO 2024" Periodo 01/01/2024 –
31/12/2024

Preventivo di gestione: €. 479,33. Saldi fine es. prec.: €. 3.636,21 (€. 3.259,39 + €. 376,82). Totale debito complessivo del preventivo 2024: €. 4.115,54.

Si fa presente che, dalla documentazione fornita dall'Amministratore, non sono risultate
esser state deliberate spese straordinarie.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni effettuate presso il Tribunale di Torino al Casellario di iscrizione al ruolo, con aggiornamento alla data del 19/02/2025 sono risultati i seguenti procedimenti giudiziari a carico dell'esecutata:

- RG 32193/2013 Intimazione di sfratto per morosità (uso abitativo)

Giudice: CARBONE Antonio

Attore principale: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Convenuto principale: ABABAB ABABABA ABABABA ABABA

Primo evento 05/11/2013 iscritto a ruolo generale

Ultimo evento 02/12/2013 passaggio in archivio;

- RG 21265/2014 Responsabilità ex artt. 2049 – 2051 – 2052 c.c.

Giudice: DI DONATO Valeria

Attore principale: FFF FFFFFFFF FFFFFF

Convenuto principale: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Primo evento 16/07/2014 iscritto a ruolo generale

Ultimo evento 21/09/2021 inserita annotazione (oggetto: URC PROT 6541/2021).

=== 00 ===

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

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni pertinenti ai fabbricati, in cui insistono gli immobili in oggetto, risultano di estensione inferiore a mq. 5.000 e data la natura dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, non si è proceduto ad acquisire il C.D.U.

TITOLI ABILITATIVI

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

- Permesso N. 223, del 1937, intestato alla Sig.ra WWWWWW WWWWW, per l'edificazione di casa civile abitazione – 5 PFT;
- Permesso N. 2487, del 18 maggio 1951, Protocollo 1951 N. 44, intesto al Sig. YYYYYY YYYYYY, per l'ampliamento di un magazzino in basso fabbricato;
- Permesso N. 2827, del 22 agosto 1951, Protocollo 1951 N. 217, intesto al Sig. ZZZZZ ZZZZZZZZ, per costruire un basso fabbricato a tetto piano ad uso autorimessa nella loro proprietà in Via Verolengo 163.

Si fa presente che non è presente alcuna pratica in merito all'agibilità. Non risultano le planimetrie relative al piano interrato e alla cantina posta al piano sotterraneo e del basso fabbricato.

SITUAZIONE URBANISTICA

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

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) – Misto M1;
- Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 – mq/mq.

Variante geologica:

Dalla lettura della tavola “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica”, approvata con la variante strutturale n.100 al

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

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

=== 00 ===

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

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto tra gli elaborati reperiti e lo stato attuale dei luoghi risultano alcune differenze tra lo stato di fatto dell'alloggio rispetto alle planimetrie ed elaborati progettuali, in particolare per l'alloggio:

- al piano terzo, nello stato attuale, difatti vi è la presenza del ripostiglio, ed una nicchia, il ripostiglio non è rappresentato negli elaborati mentre, in cucina e in camera, risultano negli elaborati delle nicchie che sono state chiuse e risulta una diversa disposizione di varie porte della camera e della cucina.

La ringhiera ed il balcone lato cortile dalle pratiche risultano arrivare fino al bagno.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia, si potranno verificare e concordare con il tecnico di zona le pratiche e le modalità di presentazione per poter regolarizzare le opere, e si potrà presentare una pratica in Sanatoria, la cui sanzione viene stimata in €. 1.000,00 oltre agli onorari professionali per la redazione della pratica ed oltre eventuali bolli e diritti di segreteria.

Ai fini della presente relazione si stimano prudenzialmente gli oneri di regolarizzazione per l'alloggio posto al terzo piano in circa €. 2.800,00.

La planimetria catastale corrisponde alla situazione di fatto.

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 (TO), Via Verolengo n. 165 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, come 2 c.p.c..

Considerando quanto sopra detto, lo scrivente, ai fini valutativi adotterà il criterio della stima comparativa, sulla scorta di equi e prudentziali prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona interessata, determinando pertanto parametri unitari medi a cui riferirsi nella stima.

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

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo del I semestre dell'anno 2024, per la zona Periferica Madonna di Campagna, indica valori per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. 700,00 ad €/Mq. 1.050,00 e per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. 1.150,00 ad €/Mq. 1.700,00, per i box autorimessa in stato conservativo normale indica valori variabili da €/Mq. 680,00 ad €. 1.000,00. Secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona Borsino, per la zona Madonna di Campagna, indica per 2° fascia valori variabili da €/Mq. 777,00 ad €/Mq. 1.124,00, per la fascia media, variabili da €/Mq. 971,00 ad €/Mq. 1.524,00 e per i magazzini indica

valori variabili da €/Mq. 211,00 ad €/Mq. 375,00. Secondo i valori riportati dai borsini FIAIP, per la zona Madonna di Campagna, indicano per gli appartamenti in buono stato abitabili, valori variabili da €/Mq. 1.030,00 ad €/Mq. 1.350,00. Secondo i valori riportati sull'elenco FIMAA – BORSINO, per la zona Madonna di Campagna, indica per gli appartamenti di tipo economico/popolare, valori variabili da €/Mq. 700,00 ad €/Mq. 1.050,00 e di tipo civile/economico, variabili da €/Mq. 1.000,00 ad €/Mq. 1.450,00.

Le ricerche di mercato hanno evidenziato immobili simili in vendita, con annunci di mercato indicanti richieste con valori di vendita per le unità abitative variabili da €/Mq. 1.000,00 ad €/Mq. 1.500,00 e per magazzini variabili da €/Mq. 285,00 ad €/Mq. 1.190,00.

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

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

- la presenza di servizi pubblici presenti nelle vicinanze;
- la consistenza dell'unità immobiliare e la distribuzione dei locali interni;
- la non presenza di impianti quali ascensore;
- l'esposizione e la prospicienza dell'immobile;
- lo stato manutentivo degli immobili;
- le caratteristiche costruttive degli immobili e la loro epoca di costruzione;
- l'accessibilità.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili testé descritti, di quanto sopra detto e considerato quanto in accessorio possa esistere, si valuta la piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Torino (TO), Via Verolengo n. 163 - 165, come segue:

A.1) – Alloggio Mq. 54 x €/Mq. 1.000,00 = €. 54.000,00;

A.2) – Locale magazzino ad uso box Mq. 12 x €/Mq. 510,00 = €. 6.120,00.

Totale complessivo = €. 60.120,00

Diconsi Euro Sessantamilacentoveventi/00.

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

- relativamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto presenta alcune difformità edilizie e si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche come sopra stimate ovvero per totali €. 2.800,00;
- stato di manutenzione e d'uso (il box/autorimessa è in discrete/scarse condizioni, l'alloggio si presenta in scarse condizioni manutentive) ma si è già tenuto conto nella valutazione e confronto sopra indicato pertanto non si ritiene di applicare una correzione di stima specifica;
- stato di possesso (il box/autorimessa e l'alloggio risultano liberi da contratti di locazione e non si applicherà pertanto nessuna correzione di stima specifica);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (l'immobile non risulta gravato da particolari vincoli ma si considera una decurtazione generica che potrebbe prevedere rischi generici) e si applicherà pertanto una correzione applicando una decurtazione del 5% sul valore sopra determinato.

Considerato quanto sopra detto, lo scrivente effettua le correzioni di stima relative

all'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, applicando in detrazione al valore sopra stimato, gli importi sopra indicati, pertanto:

A.1) Alloggio € 54.000,00 – € 2.800,00 - € 2.700,00 = € 48.500,00;

A.2) Locale deposito ad uso box € 6.120,00 - € 306,00 = € 5.814,00.

Totale complessivo = € 54.314,00

Diconsi Euro Cinquantaquattromilatrecentoquattordici/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 - quota di 1/1
Immobile:	Immobili siti in Torino (TO), Via Verolengo n. 163 - 165
Dati Catastali	Fg. 1122 Particella 511 Sub. 113; Fg. 1122 Particella 510 Sub. 1.
Stato di occupazione:	Liberi (appartamento occupato solamente da masserizie, non occupato da circa diversi anni)

Accesso forzoso:	No						
Valutazione di mercato:	<table> <tr> <td>A.1</td><td>€ 54.000,00</td></tr> <tr> <td>A.2</td><td>€ 6.120,00</td></tr> <tr> <td>Totale</td><td>€ 60.120,00</td></tr> </table>	A.1	€ 54.000,00	A.2	€ 6.120,00	Totale	€ 60.120,00
A.1	€ 54.000,00						
A.2	€ 6.120,00						
Totale	€ 60.120,00						
Valutazione con adeguamenti e correzioni di stima:	<table> <tr> <td>A.1</td><td>€ 48.500,00</td></tr> <tr> <td>A.2</td><td>€ 5.814,00</td></tr> <tr> <td>Totale</td><td>€ 54.314,00</td></tr> </table>	A.1	€ 48.500,00	A.2	€ 5.814,00	Totale	€ 54.314,00
A.1	€ 48.500,00						
A.2	€ 5.814,00						
Totale	€ 54.314,00						
Formalità pregiudizievoli Ipoteche:	- Trascrizione del 21/05/2010 R.G. 16561 e R.P. 12072 a favore del Sig. CCC CCCCC CCCCCC, nato a e a favore e contro la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a - Trascrizione del 01/08/2014 R.G. 25192 e R.P. 19273 a favore del Sig. FFF FFFFFFF FFFFFF, nato in del Sig. GGG GGGGGGGG GGGGGGG GGGGG, nato in , della Sig.ra HHHHH HHHHHH, nata in , del Sig. III IIIIII IIII, nato in il della Sig.ra JJJ JJJJJJJ JJJJJ, nata in , il						



	, del Sig. KKK KKKKKKKK
	KKKKKKK, nato in ' il
	della Sig.ra LLL
	LLLLLLLL LLLLLL, nata in
	, della Sig.ra MMMM
	MMMM MMMM, nata in Tunisia
	(EE), il del Sig. NNNN
	NNN NNNNN, nato in il
	del Sig. OOOO OOO
	OOOOOOO, nato in , il
	della Sig.ra PPPP PPPPPPP
	PPPPP, nata in il
	della Sig.ra QQQQ QQQ
	QQQQQ, nata in , il
	della Sig.ra RRRR RRR
	RRRRR, nata in il
	della Sig.ra SSSS SSS
	SSSSSS, nata in , il
	e del Sig. TTT TTTTTTT
	TTTTTTT, nato in il
	contro la Sig.ra XXXXXXXX
	XXXXXXXXXXXX, nata a
	, il Sig. CCC CCCCC
	CCCCCCC, nato a il

	il Sig. UUU UUUUU UUUUUU, nato a e il Sig. VVVVV VVVVVVV VVVVVV VVVVVVVV, nato a Rivoli (TO), il - Trascrizione del 12/08/2014 R.G. 26740 e R.P. 2645 a favore del Sig. CCC CCCCC CCCCCCCC, nato a il e a favore contro la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a - Trascrizione del 10/07/2024 R.G. 28816 e R.P. 22548 a favore del contro la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a
--	---

==== 00 ====

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, di aver fedelmente assolto
l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Illustrissimo Sig. G.E. per qualunque
supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

Questa relazione viene depositata in Cancelleria

Torino, 3 marzo 2025

Dott. Geom. Marco Bianchin

ALLEGATI

ALLEGATO 1 - relazione senza nomi;

ALLEGATO 2 - documentazione fotografica immobile sito in Torino (TO), Via Verolengo n. 165 Fg. 1122 N. 511 Sub. 113;

ALLEGATO 3 - documentazione fotografica immobile sito in Torino (TO), Via Verolengo n. 163 Fg. 1122 N. 510 Sub. 1;

ALLEGATO 4 - visure storiche, planimetrie catastali ed estratto di mappa;

ALLEGATO 5 – atti di provenienza Fg. 1122 N. 511 Sub. 113;

ALLEGATO 6 – atti di provenienza Fg. 1122 N. 510 Sub. 1;

ALLEGATO 7 – contratti di locazione;

ALLEGATO 8 - pratiche edilizie;

ALLEGATO 9 – elaborato grafico;

ALLEGATO 10 - ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 11 – regolamento di condominio e spese condominiali;

ALLEGATO 12 – P.R.G.C.;

ALLEGATO 13 - elenco cause e contenziosi;

ALLEGATO 14 - certificato di residenza.