



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N. R.G.E. 486/2025

==== 00 ====

Promossa da:

BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRU'

Contro:

AAAAA AAAAAA

==== 00 ====

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA CASTELLINO

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

Immobile in Torino (TO), Via San Pancrazio n. 9/14

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 Castellino con ordinanza del 29 settembre 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 6 ottobre 2025 lo scrivente depositava in via telematica l'accettazione dell'incarico conferitogli ed il giuramento di rito.

L'Illustrissimo Sig. G.E. Dott.ssa Castellino disponeva che l'esperto nominato provvedesse, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia al creditore procedente e ai debitori, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 10 gennaio 2026 alle ore 10,15.

==== 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 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 immobiliare facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via San Pancrazio n. 9/14, e più precisamente:

- al piano terzo (quarto fuori terra) alloggio composto da due camere, soggiorno con angolo cottura, bagno ed accessori, confinante con: cortile comune, altro alloggio del piano, Via San Pancrazio;
- al piano delle cantine: due locali ad uso cantina, contigui, (attualmente uniti) confinanti complessivamente con: corridoio comune, altra cantina, sottosuolo Via San Pancrazio.

DATI CATASTALI

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

- Foglio 1076, Particella, N. 342, Sub. 50 (già Fg. 1076 N. 342 Sub. 47, già Fg. 35 N. 126 Sub. 47 e Fg. 35 N. 126 Subb. 14 e 15), Via S. Pancrazio n. 9/14 P. S1-3, Zona Cens. 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 79 Mq. (totale escluse aree scoperte 79 Mq.), Rendita catastale € 330,53;

Intestata al catasto come segue:

- AAAAA AAAAA, nato in Romania (EE) il 27/09/1979, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA

- *Proprietà per 1/1,*

dati derivanti da:

- *VARIAZIONE del 25/03/2019 Pratica n. TO0071054 in atti dal 26/03/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE (n. 21689.1/2019);*
- *variazione del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *Variazione del 26/08/2014 Pratica n. TO0284742 in atti dal 26/08/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 219555.1/2014);*
- *VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;*
- *VARIAZIONE del 20/10/1980 in atti dal 16/02/1998 FUS – NOT. NR. 10020/98 COLL. (n. 6782/1980 dei Sub 14 e Sub 15).*

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 1076, Particella 342, quale ente urbano della superficie catastale di mq. 268.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui, 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'esecutato con atto rogito Notaio Morano Alberto del 29/05/2019 Rep. n. 60635/31655 e trascritto a Torino 1 Ufficio delle Entrate il 12/06/2019 ai n.ri R.G. 24763 e R.P. 17843.

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 con atto rogito Notaio Dott. Franco Mazzarino di Torino in data 16/02/1977, rep. n. 15976/5161.

==== 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 24/07/2025 ai numeri R.G. 33749 e R.P. n. 25472. Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 06/02/2025, l'immobile in oggetto risulta e risultava alla suddetta data, di proprietà:

- del Sig. AAAAA AAAAAA, nato in Romania (EE) il 27/09/1979 c.f. AAAAAAAAAAAAAAAAAA per la quota di 1/1 della 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, con aggiornamento al 14/10/2025 risulta che l'unità immobiliare sopra descritta è pervenuta al Sig. AAAAA AAAAAA, nato in Romania (EE) il 29/09/1979 c.f. AAAAAAAAAAAAAAAAAA, per atto di compravendita a rogito Notaio Morano Alberto del 29/05/2019 rep. n. 60635/31655, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, il 12/06/2019 ai n. R.G. 24763 e R.P. 17843, dai Sig.riBBBBBBBBBBBBBBBB, nata a Caltanissetta (CL) il 18/09/1947, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB e CCCCC CCCCCC, nato a Bovalino (RC) il 21/05/1946, C.F. CCCCCCCCCCCCCCCC, comproprietari della quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Ai Sig.ri BBBBBBBB BBBBBBB, nata a Caltanissetta (CL) il 18/09/1947, C.F. BBBBBBBBBBBBBBBBBB e CCCCC CCCCCC, nato a Bovalino (RC) il 21/05/1946, C.F. CCCCCCCCCCCCCC, l'immobile in oggetto pervenne dai Sig.ri DDDDDDD DDDDDDDDDDD, nata a Torino (TO) il 24/06/1938, dalla Sig.ra EEEEEEE EEEEEEEEE, nata a Torino (TO) il 14/01/1903 e dalla Sig.ra FFFFFFF FFFFFFF, nata a Torino il 19/04/1904 per atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Franco Mazzarino del 3 marzo 1977, rep. n. 16065/5207, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 21/03/1977 ai n. R.G. 5777 e R.P. 4794.

==== 00 ====

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

L'oggetto della presente relazione è un alloggio, con un locale cantina come pertinenza, sito in Torino (TO), Via San Pancrazio n. 9/14, facente parte di un fabbricato (descritto anche negli allegati planimetrici e fotografici).

Il fabbricato, elevato a quattro piani fuori terra, oltre al piano cantine e al piano sottotetto, risulta avere una struttura portante in muratura, pareti di tamponamento in muratura esternamente intonacate e tinteggiate.

L'accesso al fabbricato avviene da Via San Pancrazio n. 9/14 attraverso un portone carraio e pedonale in ferro e vetro stampato. L'androne presenta una pavimentazione in lastre di pietra e cemento e pareti intonacate e tinteggiate, i pianerottoli e le scale sono in pietra e le pareti intonacate e tinteggiate. Il fabbricato non è dotato dell'impianto d'ascensore.

L'unità immobiliare è posta al 3° Piano (4.F.T) ha l'accesso dal balcone - ballatoio, è composta da un disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due camere, un servizio igienico, 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 il ripostiglio + 1/2 muri in comune + 1/4 del balcone + 1/4 del ballatoio + 1/4 della cantina) di circa mq. 80.

L'accesso al balcone avviene tramite un cancelletto in ferro, l'ingresso all'alloggio avviene tramite un portoncino blindato la pavimentazione interna dei locali è in piastrelle ceramiche, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la cucina 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, bidet, doccia e lavatrice.

Una camera ha il balcone verso Via San Pancrazio e sul ballatoio vi è un piccolo ripostiglio (ex bagno esterno).

Le porte interne sono in legno tamburato e in legno tamburato e vetri stampati, i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas posta nel cucinino - angolo cottura, i termosifoni sono in ghisa. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

Completa l'unità un locale pertinenziale cantina posto al piano interrato (nella scheda catastale sono rappresentate due cantine contigue attualmente unite).

L'unità è in buone condizioni manutentive. Le condizioni generali e manutentive dello stabile in cui insiste l'unità sono discrete.

La zona ove è situata l'unità immobiliare in oggetto è periferica rispetto al centro storico della Città di Torino, nella zona tra Corso Potenza e Corso Grosseto, via Casteldefino, Via Sospello nelle vicinanze di Via Sansovino, Corso Toscana. 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 29 ottobre 2025 e come risulta dal certificato di residenza storico, l’unità risulta occupata dal proprietario debitore esecutato, sig. AAAAA AAAAA, nato in Romania (EE) il 27/09/1979 e dalla sua famiglia composta dalla moglie e due figli (di 2 e 4 anni). Dalle informazioni reperite dall’Agenzia delle Entrate di Torino 1, non sono risultati contratti di locazione in corso. Pertanto ai fini valutativi dette unità verranno considerate occupate dal proprietario, 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 13/10/2025 sull’unità immobiliare oggetto di pignoramento sita in Torino (TO), Via

San Pancrazio n. 9/14, censita al **Foglio 1076 N. 342 Sub. 50** (già Fg. 1076 N. 342 Sub. 47, Fg. 35 N. 126 Sub. 47) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 12/06/2019 ai nn. R.G. 24766 e R.P. 3822** di Ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino 1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario atto a rogito Notaio Morano Alberto del 29/05/2019 Numero di rep. 60636/31656, a favore di **BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRU' S.C.P.A.** con sede a Carrù (CN) C.F. 00195530043, contro il Sig. AAAAAA AAAAAA, nato in Romania (EE) il 27/09/1979 c.f. AAAAAAAAAAAAAAAAAA, per capitale € 52.000,00 e iscritta per totali € 104.000,00, durata ipoteca 20 anni. Da cancellare.
- **TRASCRIZIONE del 24/07/2025 ai nn. R.G. 33749 e R.P. 25472** di verbale di pignoramento immobili del 27/06/2025, Tribunale di Torino - Ufficiali Giudiziari di Torino, Numero di rep. 15571/2025, a favore di **BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRU'**, con sede in Carrù (CN) c.f. 00195530043, contro il Sig. AAAAAA AAAAAA, nato in Romania (EE) il 27/09/1979 c.f. AAAAAAAAAAAAAAAAAA. La formalità è iscritta sull'immobile in oggetto sito in Torino (TO), Fg. 1076 N. 342 Sub. 50. Da cancellare.

Si fa presente che nell'atto di provenienza del 29 maggio 2019 del Notaio Alberto Morano è indicato che non sussistono diritti reali obbligazioni spettante a terzi privilegi ad eccezione dell'ipoteca iscritta in data 6 dicembre 1999 e il numeri 43.139 / 11.576 a favore di Unicredito Italiano S.p.a., annotata di cancellazione totale eseguita ai sensi dell'articolo 13 comma 8 decies del Decreto Legge 7/ 2007, in data 4 gennaio 2010.

Si precisa che, come indicato dall'Illustrissimo G.E., la formalità del pignoramento e dell'ipoteca del 12/06/2019 sopra indicati, saranno cancellati e a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario per l'importo stimabile di € 300,00, oltre agli oneri del professionista delegato stimabili in € 500,00 – 1.000,00.

VINCOLI E/O ONERI

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

- Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) – 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 l'unità immobiliare oggetto di questa procedura esecutiva risulta libera da tali pesi e di proprietà del Sig. AAAAA AAAAAA, sopra generalizzata, in forza di atto di compravendita del notaio Morano Alberto del 29/05/2019 al n. di rep. 60635/31655 trascritto a Torino 1 il 12/06/2019 ai n. R.G. 24763 e R.P. 17843.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Lo scrivente ha provveduto a contattare l'amministratore dello stabile condominiale (Studio Petrone Tel 011.2215196 mail: st.petrone@libero.it), il quale ha fatto pervenire la copia del Regolamento di Condominio allegato alla presente relazione, a cui si rimanda integralmente e in particolare si richiamano i seguenti punti:

Art. 1 – Parti comuni e servitù

Lo stabile cui si riferisce il presente regolamento è composto da un fabbricato a più piani e da un piccolo basso fabbricato nel cortile.

È di proprietà comune secondo la tabelle A tutto quanto interessa il fabbricato a più piani ed il basso fabbricato come: l'accesso carraio, il cortile e le recinzioni basse sui confini.

È di proprietà comune secondo la tabella B tutto quanto interessa il fabbricato a più piani fuori terra come: le fondazioni, le strutture portanti, la scala, il tetto, i corridoi.

Art. 2

Sono di proprietà esclusiva:

Le unità immobiliari nello stabile a più piani, il locale a basso fabbricato, le cantine, i balconi sulla strada, la tettoia nel cortile.

A tutti gli effetti degli articoli 1123 – 1126 – 1136 del C.C. ed in ottemperanza alle norme dell'art. 68 R.D.L. del 30/3/1942 n. 318 l'entità delle quote di proprietà di ciascun Condominio è espressa in millesimi dalla tabella A. Omissisi

Art. 3

Qualunque sia la natura delle opere da eseguire sulle cose comuni il condomino che vuole intraprenderle sia nell'interesse proprio che nell'interesse comune, deve ottenere la preventiva autorizzazione della assemblea come prescritto dal C.C.

Avendo i lavori carattere di urgenza potrà eseguirli senza autorizzazione avvisando l'amministratore. In tal caso spetterà al condomino il rimborso delle spese sostenute escluse ogni compenso per l'opera prestata.

Art. 4

I locali dello stabile a più piani sono destinati all'abitazione o similari, il basso fabbricato e la tettoia possono destinarsi a magazzino – rimessa e a quelle attività che saranno consentite dalle autorità con esclusione delle attività rumorose, maleodoranti o pericolose.

Le aree delimitate nella pianta del piano terreno sono destinabili a posto macchina.

Le unità a piano terreno possono dotare le aperture sul cortile di pensiline in plastica sporgenti oltre il profilo del balcone soprastante salvo approvazione del Comune di Torino.

Tutte le unità possono attuare servizi interni salvo licenza delle autorità comunali. In tal caso verrà dismesso l'uso del WC comune.

La restante area a cortile è destinata alla manovra delle autovetture e quale deposito dei materiali necessari alla manutenzione dello stabile.

È vietato occupare anche temporaneamente le aree comuni, il cortile, nonché i corridoi cantine, vano scala (salvo per i carrozzini per bambini) il sottotetto.

È vietato il gioco dei bimbi nel cortile, potrà essere ammessa tale utilizzazione nell'orario e nei giorni fissati dall'assemblea.

È vietato collocare piante e fiori sulle scale e sui davanzali delle finestre.

È consentita l'applicazione di targhe ed insegne pubblicitarie sulla facciata della casa a favore dei locali ed eventuale uso commerciale.

È vietato stendere biancheria all'esterno dei balconi verso strada, essa dovrà collocarsi su appositi sostegni pieghevoli appoggiati sul pavimento del balcone.

È vietato gettare immondizie nei locali comuni, è fatto obbligo di collocare i rifiuti di cucina nei contenitori situati in cortile.

È vietato tenere in casa animali salvo autorizzazione dell'amministratore che potrà essere revocata dall'assemblea dei condomini per valido motivo.

Le tende esterne saranno di colore uniforme, inoltre è vietato costruire casotti e depositare materiali alla rinfusa sui balconi.

L'eventuale tinteggiatura delle murature verso cortile effettuato per iniziativa dei singoli, deve rispettare il colore dominante di facciata.

È vietato collocare antenne TV singole sul tetto qualora l'assemblea condominiale, con validità dei 2/3 dei voti, abbia effettuato l'impianto centralizzato.

È vietato destinare i locali del fabbricato a più piani ad attività rumorose o maleodoranti, a depositi infiammabili, a scuole a sedi di partito politico, associazioni, sedi di giornali e qualsiasi altro uso contrario alla tranquillità della casa.

È vietato depositare biciclette nella scala nonché sovraccaricare i pavimenti, spandere acqua, camminare con scarpe pesanti e tenere alto il volume degli apparecchi riproduttori i suoni, dovranno essere applicati ai piedi dei mobili tasselli in gomma e feltro.

Ogni condomino è tenuto a far rispettare il presente regolamento al proprio inquilino.

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 giudiziari.

SPESE CONDOMINIALI

Lo scrivente riferisce che l'amministratore dello stabile sito in Torino, Via Pancrazio n. 9/14, Studio Petrone (con ufficio in Torino, Via Gattico n. 24, Tel 011 2215196), ha fatto avere in merito all'unità in oggetto le informazioni circa le spese e il

debito relativo all'unità vengono allegati i relativi prospetti e si indica come spesa annuale di gestione ordinaria da €850,00 a € 1.450,00 e il debito attuale di € 3.603,00 costituito dalle spese degli ultimi anni ovvero spese anno 2025 € 1.392,02 - Anno 2024 € 1.430,43 - Anno 2023 € 853,87 - Anno 2022 € 1.361,50 - Anno 2021 € 1.282,81 - Anno 2020 € 1.208,70, si fa presente che l'amministratore ha riferito che l'esecutato ha versato un acconto di € 1.250,00 sul debito complessivo di € 3.603,00 per cui residuerebbero € 2.353,00.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni effettuate presso il Tribunale di Torino al Casellario di iscrizione al ruolo, con aggiornamento alla data del 01/12//2025 non è risultato nessun altro procedimento giudiziario a carico dell'esecutato.

==== 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 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. 99, del 1977, intestato ai Sig.ri CCCCC CCCCCC e
BBBBBBBBB BBBBBBB, per modifiche interne;
- Permesso N. 191, del 1979, intestato ai Sig.ri CCCCC CCCCCC e
BBBBBBBBB BBBBBBB, per modifiche di porta balcone;

Si fa presente che non è stata reperita relativa alla edificazione del fabbricato. 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 complesso edilizio ricade:

- 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)

L’ambito risulta essere compreso: in zona beta.

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:

- nello stato attuale, il bagno risulta essere più grande, con la porta di accesso al bagno leggermente spostata verso l'ingresso, allargando leggermente il vano del bagno diminuendo la superficie del disimpegno e allargamento della finestra sul lato cortile.

Per la cantina non si sono reperiti elaborati del piano interrato, qualora la situazione licenziata fosse come quella rappresentata nella planimetria catastale i due locali cantina sono nello stato di fatto uniti con l'eliminazione della parete divisoria e la chiusura di una porta.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia, si potrà verificare e concordare con il tecnico di zona le pratiche e le modalità di presentazione per poter regolarizzare le opere, e in tal caso si potrà presentare una pratica in Sanatoria, la cui sanzione potrà essere di € 1.032,00 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 in circa € 3.000,00.

La presente differenza dell'arretramento della porta di accesso al bagno risulta

anche rispetto alla planimetria catastale. La planimetria catastale, riporta al piano cantina, due locali cantina contigui di pertinenza dell'unità, mentre nello stato di fatto risulta un unico locale cantina, non è presente il tramezzo che suddivideva le due cantine. Le sopraindicate differenze possono essere sanate mediante la presentazione di Pratica Docfa e attualmente, presentando la variazione catastale, sarà necessario separare l'attuale cantina di pertinenza al piano interrato dall'appartamento, i diritti saranno di € 70.00 per ciascuna delle due unità (appartamento e magazzino - cantina), oltre oneri professionali e Iva, oneri e diritti qui stimati per € 1.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si fa presente che da una ricerca effettuata sul portale S.I.P.E.E., è risultato che l'unità sopra descritta è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2019 212649 0017, Classe Energetica F del 26/04/2019, redatta dal Geom. Enrico Muga', relativa al Foglio 1076, Particella, N. 342, Sub. 50), con validità fino al 26/04/2029.

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

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

delle offerte di immobili simili nella zona e di listini immobiliari con riferimento all'attualità.

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per il periodo del II semestre dell'anno 2024, per la zona Periferica Madonna di Campagna, indica valori per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. 690,00 ad €/Mq. 1.050,00 mentre per quelle in stato conservativo ottimo, variabili da €/Mq. 1.050,00 ad €/Mq. 1.550,00 e per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, variabili da €/Mq. 1.150,00 ad €/Mq. 1.750,00. Secondo le Quotazioni Immobiliari di Zona Borsino, per la zona Madonna di Campagna, indica per 2° fascia valori variabili da €/Mq. 795,00 ad €/Mq. 1.149,00, per la fascia media, variabili da €/Mq. 992,00 ad €/Mq. 1.557,00. 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. 750,00 ad €/Mq. 1.150,00 e di tipo civile/economico, variabili da €/Mq. 1.100,00 ad €/Mq. 1.500,00.

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. 1.400,00.

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 mancanza dell'impianto dell'ascensore e il livello del piano dell'alloggio;
- 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 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Torino (TO), Via San Pancrazio n. 9/14, come segue:

– Alloggio Mq. 80 x €/Mq. 1.150,00 = € 92.000,00.

Diconsi Euro Novantaduemila/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 differenze rispetto a quanto licenziato alla planimetria catastale e si applicheranno pertanto correzioni di stima specifiche come sopra stimate ovvero per totali € 4.000,00 (€ 3.000,00 per difformità edilizie + € 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 dei beni venduti, applicando in detrazione al valore sopra stimato, gli importi sopra indicati, pertanto:

- Alloggio € 92.000,00 - € 4.000,00 = € 88.000,00;

Diconsi Euro Ottantottomila/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, l’immobile in oggetto non risulta in diritto di proprietà superficciaria o soggetto 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:	Immobile sito in Torino (TO), Via San Pancrazio n. 9/14
Dati Catastali	Fg. 1076 Particella 342 Sub. 50.
Stato di occupazione:	Occupato dal proprietario
Accesso forzoso:	No
Valutazione di mercato:	€ 92.000,00
Valutazione con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 88.000,00

<p>Formalità pregiudizievoli</p> <p>Ipoteche:</p> <p>Trascrizioni:</p>	<ul style="list-style-type: none">- Iscrizione del 12/06/2019 R.G. 24766 e R.P. 3822 a favore di Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Carrù S.C.P.A., con sede a Carrù (CN), contro il Sig. AAAAA AAAAA, nato in Romania (EE) il 27/09/1979;- Trascrizione del 24/07/2025 R.G. 33749 e R.P. 25472 a favore di Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Carrù S.C.P.A., con sede a Carrù (CN), contro il Sig. AAAAA AAAAA, nato in Romania (EE) il 27/09/1979.
---------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

==== 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, 10 dicembre 2025

Firma

Dott. Geom. Marco Bianchin

ALLEGATI

All. 01 - Relazione senza nomi;

All. 02 - Documentazione fotografica immobile sito in Torino, Via San Pancrazio n. 9/14, Fg. 1076 N. 342 Sub. 50;

All. 03 - Visura storica, planimetria catastale estratto di mappa;

All. 04 - Copia atto di compravendita;

All. 05 - Contratto di locazione;

All. 06 - Pratiche edilizie;

All. 07 - Differenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali/comunali;

All. 08 - Attestato di prestazione energetica;

All. 09 - Ispezioni ipotecarie;

All. 10 - Regolamento di condominio;

All. 11 - Spese condominiali;

All. 12 - P.R.G.C.;

All. 13 - Elenco cause e contenziosi;

All. 14 - Certificato di residenza storico.