

---

# TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione VI Fallimenti

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

Curatore: Dott.ssa [REDACTED]

## Liquidazione Controllata N. 130/2022: PATRIMONIO DI [REDACTED]

### RELAZIONE DI PERIZIA

Unità Immobiliari in TORINO poste nel fabbricato di via  
Leoncavallo 3

#### SOMMARIO

OGGETTO DELLA STIMA.....	pag. 1
PREMESSE E OPERAZIONI.....	pag. 2
TRATTAZIONE	
- UBICAZIONE DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE.....	pag. 3
- COERENZE.....	pag. 8
- DATI CATASTALI.....	pag. 8
- DENUNCIA CATASTO FABBRICATI E CONFORMITÀ CATASTALE.....	pag. 10
- OCCUPAZIONE-DISPONIBILITÀ.....	pag.12
- TITOLARITÀ.....	pag.12
- PROVENIENZE VENTENNALI.....	pag.13
- DIRITTI REALI, VINCOLI, GRAVAMI (CENSO, LIVELLO, USI CIVICI) ONERI GIURIDICI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	pag.15
- CORRISPONDENZA CON I LUOGHI SOTTOPOSTI A VENDITA.....	pag.16
- FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE).....	pag.16
- REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO.....	pag.18
- REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	pag.18
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	pag.21
- VALUTAZIONE.....	pag.21
- PIANO DI VENDITA.....	pag.28
- RIEPILOGO VALORE LOTTI.....	pag.46
- ALLEGATI.....	pag.46

---

## **OGGETTO DELLA STIMA**



**Lotto primo: ufficio p. T rialzato + cantina p. interrato + laboratorio p. seminterrato (sub.40-sub.50)**

**Lotto secondo: ufficio p. T rialzato + cantina p. interrato (sub.41)**

**Lotto terzo: alloggio p. 2° + cantina p. interrato (sub.44)**

**Lotto quarto: alloggio p. 4° + cantina p. interrato (sub.67-68)**



**Lotto quinto: Locale deposito posto tra il fabbricato a sei piani f.t e il basso fabbricato (sub.60)**

**Lotto sesto: box auto in basso fabbricato (sub.61)**

**Lotto quarto: : box auto in basso fabbricato (sub.62)**

---

## **PREMESSE E OPERAZIONI**

Premesso che l'Ill.mo Tribunale di Torino con sentenza n.130/2022 pubblicata il 17/03/2023 dichiarava l'apertura della liquidazione controllata del patrimonio di [REDACTED], nominando Giudice Delegato il [REDACTED] e Curatore la [REDACTED].

Premesso che, rientrano nel compendio della procedura delle unità immobiliari site in Torino nel fabbricato di via Leoncavallo 3 e altre unità immobiliari site sempre in Torino in via Pisa 45, la scrivente procederà a redigere due distinte perizie per i due raggruppamenti immobiliari.

Quivi procede quindi con la redazione della perizia relativa alle unità immobiliari site in Torino nel fabbricato condominiale di via Leoncavallo 3 consistenti in tre alloggi, un ufficio, un laboratorio e un basso fabbricato nel cortile costituito da tre autorimesse e dopo aver esperito tutti gli accertamenti necessari consistenti in:

-Ispezioni telematiche sistema Edifica-TO della città di Torino e sessioni presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino per l'acquisizione delle pratiche autorizzative edilizie.

-Acquisizione degli elenchi immobili in capo al [REDACTED] presso l'Ufficio Provinciale in ambito nazionale

-Acquisizione di tutto l'elenco note di iscrizione e trascrizione in capo al [REDACTED] per il ventennio anteriore alla sentenza di apertura della Liquidazione.

-Attenta analisi degli elenchi immobili, verificati con note ventennali acquisite in capo al Piardi e suoi danti causa per l'individuazione e controllo della effettiva consistenza del patrimonio immobiliare della società fallita nel condominio in oggetto e per la ricostruzione delle provenienze ventennali

-compilazione telematica della nota di trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione Controllata relativa a tutti gli immobili posti nel condominio in oggetto, di competenza del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e successive sessioni presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Torino- Ufficio provinciale Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 per il deposito della medesima.

-sessioni in Conservatoria e telematiche per ulteriori visure ipotecarie.

-sessioni in Catasto e telematiche per acquisizione delle visure storiche catastali ventennali e delle planimetrie di tutte le varie unità immobiliari.

Pertanto, sulla scorta degli accertamenti e informative esperiti e in base ai documenti acquisiti e quivi allegati, la scrivente è in grado di riferire quanto in appresso in ordine ai seguenti quesiti.

## **TRATTAZIONE**

### **INDIVIDUAZIONE UBICAZIONE E DESCRIZIONE**

[REDACTED]

---

IN TORINO, nel fabbricato a sei piani fuori terra, oltre piano seminterrato a laboratorio e piano interrato a cantine, con accesso da via Leoncavallo 3 i seguenti enti immobiliari:

**1)UFFICIO** posto al piano terreno rialzato (primo fuori terra) composto da due locali, servizio igienico e terrazzo chiuso da veranda verso il cortile interno, collegato all'ente immobiliare 2) a laboratorio posto al sottostante piano seminterrato di cui al sub.50, con **CANTINA di pertinenza** posta al piano interrato. Il tutto individuato come **lotto A1** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Il tutto individuato catastalmente al **Foglio 1186 part.131 sub.40.**

**2)LABORATORIO** posto al piano SEMINTERRATO composto da due ampi locali, ulteriori due locali e servizio igienico, collegato tramite scala interna all'ente immobiliare 1) di cui al sub.40, avente, oltre all'accesso dal vano scala condominiale, ulteriore accesso dal cortile interno tramite scala esterna a cui che a sua volta si pratica dall'accesso e successivo androne carraio di via Leoncavallo 1, individuato come **lotto S1** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Individuato catastalmente al **Foglio 1186 part.131 sub.50.**

**3) UFFICIO** posto al piano terreno rialzato (primo fuori terra) precedentemente utilizzato come appartamento composto da ingresso, ripostiglio, due camere, ampio locale corrispondente a due camere ex-cucina-soggiorno, terrazzo chiuso da veranda prospiciente il cortile interno, servizio igienico e **CANTINA di pertinenza** posta al piano interrato.

Il tutto individuato come **lotto D/1** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Il tutto individuato catastalmente al **Foglio 1186 part.131 sub.41.**

**4)ALLOGGIO** posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da tinello con piccolo cucinino, camera, bagno, terrazzo chiuso da veranda prospiciente il cortile interno e balconcino su via Leoncavallo, con **CANTINA di pertinenza** posta al piano interrato.

Il tutto individuato come **lotto A/3** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Il tutto individuato catastalmente al **Foglio 1186 part.131 sub.44.**

**5)ALLOGGIO** posto al piano quarto (quinto fuori terra) composto da cucina-tinello living su soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazzo chiuso da veranda prospiciente il cortile interno e balcone su via Leoncavallo, individuato come **lotto A/5** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Individuato catastalmente al **Foglio 1186 part.131 sub.67.**

**6)CANTINA** posta al piano interrato, individuata catastalmente al **Foglio 1186 part.131 sub.68.**



---

Adiacente al condominio e ribassato rispetto al basso fabbricato nel cortile con accesso dal cancello carraio e successivo androne carraio di via Leoncavallo n.1 i seguenti enti immobiliari:

**8)BOX AUTO** posto al piano TERRENO individuato catastalmente al **Foglio 1186 part.131 sub.60**

Nel Basso Fabbricato del cortile interno:

**8)BOX AUTO** posto al piano TERRENO individuato come **lotto B/1** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Individuato catastalmente al **Foglio 1186 part.131 sub.61**

**9)BOX AUTO** posto al piano TERRENO individuato come **lotto B/2** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore

Individuato catastalmente al **Foglio 1186 part.131 sub.62**

#### DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

L'edificio a cinque piani fuori terra oltre piano seminterrato a laboratorio e piano interrato a cantine, si sviluppa su un'unica scala che serve due alloggi per piano, senza ascensore e presenta basso fabbricato nel cortile con due box auto e di seguito un terzo box-deposito delimitato da un lato dalla muratura perimetrale del basso fabbricato e dall'altro da quella dell'edificio residenziale, con copertura in lamiera ondulata.

Agli alloggi, ufficio e laboratorio si accede dai pianerottoli del vano scala condominiale.

Ai box e anche al laboratorio del piano seminterrato si accede dal cortile interno comune tramite il cancello carraio di via Leoncavallo 1.

●L'ufficio al piano terreno rialzato (foglio 1186 part.131 sub.40) è costituito da due locali, di cui uno prospiciente la via, oltre a servizio igienico e terrazzo verandato su cortile;

Per quanto riguarda la distribuzione interna si accede direttamente nel locale più piccolo con la scala di collegamento al sottostante laboratorio del piano seminterrato, dal quale si praticano il bagno, il terrazzo chiuso da veranda e l'ulteriore camera.

Il primo locale di accesso è pavimentato in piastrelle di gres porcellanato disposte di traverso, la veranda è pure pavimentata in piastrelle, il bagno è provvisto di tutti gli apparecchi idro-sanitari con doccia ed è rivestito alle pareti e pavimento sempre in piastrelle, l'ulteriore locale su via è pavimentato in palchetto di legno; la scala presenta struttura in ferro con pedate in lastre di pietra.

●Il laboratorio al piano seminterrato (Foglio 1186 part.131 sub.50) che occupa tutto l'ingombro del fabbricato, è composto da due ampi locali, oltre due più piccoli locali, servizio igienico e ripostiglio.

Presenta due accessi, oltre ad accesso di servizio dal vano scala condominiale non visibile dall'interno (coperto da pannello in cartongesso) e precisamente:

- un accesso dal soprastante ufficio tramite scala interna
- un ulteriore accesso dal cortile comune tramite rampa



---

È provvisto di finestratura sulla parete perimetrale che dà sull'intercapedine su via Leoncavallo e di una finestra e delle porzioni di parete in vetrocemento sulla parete perimetrale su cortile.

Si presenta tutto pavimentato in piastrelle di gres porcellanato disposte di traverso, e il bagno è provvisto di tutti gli apparecchi idro-sanitari con box doccia.

Per quanto riguarda la distribuzione interna:

Dal soprastante ufficio, dalla scala interna succitata si pratica un ampio locale con finestra su cortile provvisto in tale zona finestrata di attacchi idrosanitari e della predisposizione per la zona cottura.

Da tale locale si pratica altro ampio locale con finestratura sulla parete perimetrale che dà sull'intercapedine su via Leoncavallo, da cui a sua volta si pratica un ulteriore locale con vetrate sulla parte alta delle tramezzature di delimitazione e un disimpegno da cui si praticano un ripostiglio, un servizio igienico e il portoncino pedonale dell'ulteriore accesso indipendente dal cortile interno tramite rampa sempre pedonale.

● L'ufficio posto al piano terreno rialzato (Foglio 1186 part.131 sub.41) precedentemente utilizzato come appartamento presenta l'accesso dal pianerottolo condominiale, da cui si pratica l'ingresso, che disimpegna a sinistra ampio locale ex cucina-soggiorno-terrazzo verandato, il tutto in soluzione di continuità senza porte di separazione, sul fondo il ripostiglio e a destra due camere

Completa l'unità immobiliare il servizio igienico con cui si pratica dal terrazzo verandato.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne:

-la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato nella zona ex cucina-soggiorno-terrazzo verandato e nel bagno ingresso e ripostiglio; è in palchetto di legno nelle altre due camere.

-il bagno è rivestito in piastrelle anche alle pareti ed è provvisto di tutti gli apparecchi sanitari con box doccia

● L'alloggio posto al piano secondo (Foglio 1186 part.131 sub.44) presenta l'accesso dal pianerottolo condominiale da cui si pratica direttamente il soggiorno, da cui a sua volta si accede ad un piccolo cucinino, al servizio igienico e all'area a terrazzo verandato in soluzione di continuità senza porte con il locale soggiorno.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne:

-la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato in tutti i locali.

-il bagno è rivestito in piastrelle anche alle pareti ed è provvisto di tutti gli apparecchi sanitari con box doccia

● L'alloggio posto al piano quarto (Foglio 1186 part.131 sub.67) presenta l'accesso dal pianerottolo condominiale da cui si pratica direttamente un'area living a soggiorno-cucina-sala da cui si accede da un lato al terrazzo verandato prospiciente il cortile, dall'altro lato al balcone prospiciente la via Leoncavallo, e infine ad un disimpegno da cui a sua volta si accede al bagno e ad una camera.

[REDACTED]

---

Per quanto riguarda le caratteristiche interne l'alloggio si presenta completamente ristrutturato di recente con la pavimentazione di tutti i locali in piastrelle di gres porcellanato a listoni simil legno, porte interne e serramenti sostituiti, questi ultimi in pvc con vetro camera.

Il bagno è provvisto di tutti gli apparecchi idro-sanitari con box doccia.

● Le cantine a cui si accede dal vano scale condominiale e da successivo corridoio comune si trovano al piano interrato e si presentano grezze con pavimento in battuto di cemento e pareti a nudo mattone, alcune con porta in assito di legno originaria e alcune con entro stanti impianti condominiali obsoleti, non più in uso e le medesime in parte attribuite catastalmente a pertinenza delle unità immobiliari in oggetto, ma in merito alle quali in sede di sopralluogo la scrivente ha rilevato **un generale stato di non corrispondenza dell'intero piano** relativamente allo stato occupazionale, alla consistenza e all'utilizzo già sopra enunciata a cui si rimanda (pag.4).

Nello specifico prendendo a riferimento le planimetrie catastali delle unità immobiliari ricadute nella procedura in oggetto risulta quanto segue:

-la cantina di pertinenza del sub 40, con pavimento in terra battuta e soffitto a volta, presenta al suo interno il serbatoio della caldaia erogante il riscaldamento, ora in disuso a seguito dell'installazione di caldaie a gas autonome per ogni unità immobiliare e l'accesso avviene da sportello in ferro ad altezza di cm 90 da terra.

-la cantina di pertinenza del sub 41 presenta porta di accesso in assito di legno, pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto a nudo getto.

-la cantina di pertinenza del sub.44 si presenta di più ampie dimensioni rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale, (vedasi il disegno dello stato di fatto e della rappresentazione catastale redatto dalla scrivente e quivi allegato) con pavimento in terra battuta e con presente al suo interno la caldaia erogante il vecchio sistema di riscaldamento di cui al serbatoio sopracitato, ora in disuso a seguito dell'installazione di caldaie a gas autonome per ogni unità immobiliare. L'accesso avviene tramite porta in materiale metallico.

-La cantina individuata catastalmente al sub 68 presenta porta di accesso in assito di legno, pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto a nudo mattone e nudo getto.

-La scrivente rileva poi che nell'atto di provenienza del sub 67 (notaio Anzalone del 21-12-95 rep.85385/7490) risultano essere state vendute oltre all'alloggio due cantine, descritte in atto e rappresentate nella planimetria catastale allegata all'atto medesimo, e il tutto, sempre nell'atto medesimo viene individuato all'identificativo catastale di derivazione soppresso F.48 part.100 sub.16.

In forza della variazione intervenuta dopo l'acquisto, alla più ampia delle due cantine è stato attribuito, a seguito delle nuove disposizioni catastali, l'identificativo autonomo F.1186 part. 131 sub.68 in capo al Piardi nella consistenza della planimetria corrispondente al soppresso F.48 part.100 sub.16, pure



---

riscontrata in sito; mentre l'altra cantina più piccola adiacente ha assunto l'identificativo autonomo F.1186 part. 131 sub.70 in capo a terzo condomino in una differente consistenza (più ampia) rispetto a quella della planimetria catastale del soppresso F.48 part.100 sub.16.

Poi nella visura catastale storica del F.1186 part. 131 sub.70 acquisita e quivi allegata, l'identificativo catastale di derivazione risulta essere il F.48 part.100 sub.9 la cui planimetria catastale rappresenta altra e più piccola cantina posizionata attigua a quella della planimetria catastale dell'altro identificativo di derivazione F.48 part.100 sub.16; e pure in sito risultano due cantine attigue al posto dell'univoca cantina rappresentata nella planimetria catastale del sub 70

Il tutto come meglio rappresentato nel disegno dello stato di fatto e della rappresentazione catastale del piano cantine redatto dalla scrivente e quivi allegato

●I due box auto posti nel cortile comune con i fabbricati di corso Novara 53 e Corso Novara 51, in basso fabbricato in cls e muratura con copertura piana, presentano pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e serranda carraia di accesso in materiale metallico

●Il deposito/box auto ribassato di altezza e larghezza ridotte rispetto agli altri adiacenti (h di m 1,70 e larghezza di m 1,80) presenta copertura in struttura di ferro e lastre metalliche con sottostante foglio in materiale impermeabile e intradosso interno in lastre ondulate di cemento-amianto, con porta a battente in ferro.

\*\*\*\*\*

Il fabbricato, edificato nel 1940 circa, con strutture verticali in muratura di mattoni, solai misti in c.a. e laterizi, copertura in struttura di legno e tegole in laterizio.

Il vano scala condominiale, NON provvisto di vano ascensore, presenta pianerottoli in spezzoni di marmo, scale rivestite in lastre di marmo, parapetto in muratura con soprastante mancorrente in legno.

Le unità immobiliari in oggetto presentano riscaldamento autonomo erogato da caldaie a gas che forniscono anche l'Acqua Calda Sanitaria e distribuito da radiatori e nello specifico come in appresso:

-L'ufficio al piano terreno rialzato (foglio 1186 part.131 sub.40) è servito da caldaia posta nel sottostante laboratorio del piano seminterrato in corrispondenza della parete perimetrale verso il terrazzo verandato

-Il laboratorio al piano seminterrato (Foglio 1186 part.131 sub.50) è servito da due caldaie, quella che serve anche l'ufficio di cui sopra a cui è collegato tramite scala interna ed un'ulteriore caldaia posta nel ripostiglio in corrispondenza della parete perimetrale che delimita l'immobile verso il cortile interno e la rampetta di accesso.

-L'alloggio posto al piano secondo (Foglio 1186 part.131 sub.44) presenta la predisposizione per il riscaldamento autonomo con i radiatori anche nella veranda, ma NON è provvisto della caldaia e presenta boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria

[REDACTED]

---

-L'alloggio posto al piano quarto (Foglio 1186 part.131 sub.67) è servito da caldaia a gas posta nella veranda su cortile in corrispondenza del tratto di muratura perimetrale delimitante la zona cottura.

I serramenti sono in legno e vetro semplice nell'ufficio del piano terreno e sottostante laboratorio collegato al piano seminterrato e nell'alloggio del secondo piano; sono in PVC e vetro camera nell'altro ufficio precedentemente adibito ad abitazione e nell'alloggio completamente ristrutturato del piano quarto.

Le verande sono in alluminio e vetro (ufficio piano terreno sub 40 e alloggio piano secondo sub 44) e PVC e vetro camera (ufficio piano terreno sub 41 e alloggio piano quarto sub 67)

Il tutto come meglio individuato nei disegni dello stato di fatto di cui ai lotti di vendita e nella documentazione fotografica allegata.

### **COERENZE**

Per non farne doppione verranno indicate nello specifico per ogni lotto nel piano di vendita a cui si rimanda.

### **DATI CATASTALI**

A seguito di pratica di inserimento classamento in visura catastale e di pratica di riunione diritti per morte dell'usufruttuario effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Torino catasto fabbricati (quest'ultima in corso di definizione), gli enti immobiliari ricaduti nella procedura di Liquidazione del Patrimonio di [REDACTED] sono individuati al Catasto Fabbricati del comune di Torino come segue:

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 40, via Ruggero Leoncavallo 3 piano T, Cat. A/10, Cl.1, vani 3,5, superficie catastale totale 50mq, Rendita €1.590,69. Derivante da variazione del 05/07/2015 Pratica n.TO0210544 per bonifica identificativo catastale (in capo al sig. [REDACTED])

Precedentemente risultava individuato al F.48 part.100 sub.1 p.T. Derivante da variazione del classamento del 16/07/2009 Pratica n.TO0517462 e variazione del 08/07/1996 per precisazione grafica U.I.U. n.H04573.1/1996

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 41, via Ruggero Leoncavallo 3 piano T, Cat. A/10, Cl.1, vani 5,5, superficie catastale totale 83mq, Rendita €2.499,65. Derivante da variazione del 05/07/2015 Pratica n.TO0210544 per bonifica identificativo catastale (in capo al sig. [REDACTED])

Precedentemente risultava individuato al F.48 part.100 sub.2 p.T cat. A/10 Derivante da variazione del classamento del 09/07/2009 Pratica n.TO0447592 e variazione della destinazione del 19/12/1995 abitazione ufficio n.L00498.1/1995

Precedentemente risultava individuato al F.48 part.100 sub.2 p.T cat A/3

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 44, via Ruggero Leoncavallo 3 piano 2, Cat. A/3, vani 3, Cl.3, vani 3, superficie catastale totale 49mq, Totale escluse aree scoperte 46 mq, Rendita €472,56. Derivante da variazione del 05/07/2015 Pratica n.TO0210544 per bonifica identificativo catastale (in capo al sig. ██████████)

Precedentemente risultava individuato al F.48 part.100 sub.5 p.2 Cat. A/3

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 50, via Ruggero Leoncavallo 3 piano S1, Cat. C/3, Cl.2, consistenza 128 mq, superficie catastale Totale 142 mq, Rendita €370,20. Derivante da variazione del 29/09/2016 Pratica n. TO0318097 per aggiornamento planimetrico e variazione del 05/07/2015 Pratica n.TO0210544 per bonifica identificativo catastale (in capo al sig. ██████████)

Precedentemente risultava individuato al F.48 part.100 sub.15 p.S1

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 60, via Ruggero Leoncavallo 3 piano T, Cat. C/6, Cl.4, consistenza 11 mq, superficie catastale Totale 15 mq, Rendita €97,71 (in capo al sig. ██████████)

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417 sub.1 p.T, C/6 derivante da variazione nel classamento del 10/07/2009 Pratica n.TO0476436.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417-100 graffate sub.1 p.T, A/10 derivante da variazione del 30/03/1996 per acquisizione parziale della denuncia prot. 10666 del 09/10/87 n.L01295/1996 e variazione della destinazione del 09/12/1995 abitazione ufficio n.L00503.1/1995

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417-100 graffate sub.1 p.T, A/3 vani 3,5, derivante da variazione del 07/10/1995 categoria e consistenza-DOCFA n.A2005/1995

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417-100 graffate sub.1 p.T, A/4 vani 3, derivante da variazione del 07/10/1995 ampliamento per veranda n.A02005.1/1995

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417-100 graffate sub.1 p.T, A/3 vani 3

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 61, via Ruggero Leoncavallo 3 piano T, Cat. C/6, Cl.4, consistenza 15 mq, superficie catastale Totale 18 mq, Rendita €133,25 derivante da variazione per classamento del 04/07/2023 Pratica n. TO0188232 (in capo al sig. ██████████)

Precedentemente risultava individuato al F.1186 part. 131 sub.61 p.T. senza superficie né rendita derivante da variazione per bonifica identificativo catastale del 05/05/2015 Pratica n. TO0210544

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417 sub.2 p.T. senza superficie né rendita

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 62, via Ruggero Leoncavallo 3 piano T, Cat. C/6, Cl.4, consistenza 16 mq, superficie catastale Totale 19 mq, Rendita €142,13 derivante da variazione per classamento del 04/07/2023 Pratica n. TO0188232 (in capo al sig. ██████████)

Precedentemente risultava individuato al F.1186 part. 131 sub.62 p.T. senza superficie né rendita derivante da variazione per bonifica identificativo catastale del 05/05/2015 Pratica n. TO0210544.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417 sub.2 p.T. senza superficie né rendita

[REDACTED]

---

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 67, via Ruggero Leoncavallo 3 piano 4, Cat. A/3, vani 4, Cl.3, superficie catastale totale 80 mq, Totale escluse aree scoperte 79 mq, Rendita €630,08. Derivante da variazione del 18/01/2022 Pratica n. TO0008514 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (ancora in capo al [REDACTED] per l'usufrutto e in capo alla defunta madre [REDACTED] per la nuda proprietà, che a breve sarà in capo al solo [REDACTED] a seguito di pratica di riunione diritti per morte dell'usufruttuario effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Torino catasto fabbricati).

Precedentemente risultava individuato al F.1186 part.131 sub.51, Cat. A/3, vani 5 superficie catastale totale 86 mq, Totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita €787,60. Derivante da variazione del 05/05/2015 Pratica n. TO0210544 per bonifica identificativo catastale.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 100 sub.16 Cat. A/3, vani 5. Derivante da variazione del 07/10/1995 per variata consistenza-DOCFA n.A2004.2/1995.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 100 sub.16 Cat. A/3, vani 4,5. Derivante da variazione del 07/10/1995 per fusione ampliamento (n.A02004.1/1995)

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 68, via Ruggero Leoncavallo 3 piano S1, Cat. C/2, Cl.1, cons. 4 mq, Superficie catastale totale 5 mq, Rendita €8,26. Derivante da variazione del 18/01/2022 Pratica n. TO0008514 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (ancora in capo al [REDACTED] per l'usufrutto e in capo alla defunta madre [REDACTED] per la nuda proprietà, che a breve sarà in capo al solo [REDACTED] a seguito di pratica di riunione diritti per morte dell'usufruttuario effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Torino catasto fabbricati).

Precedentemente risultava individuato al F.1186 part.131 sub.51, Cat. A/3, vani 5 superficie catastale totale 86 mq, Totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita €787,60. Derivante da variazione del 05/05/2015 Pratica n. TO0210544 per bonifica identificativo catastale.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 100 sub.16 Cat. A/3, vani 5. Derivante da variazione del 07/10/1995 per variata consistenza-DOCFA n.A2004.2/1995.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 100 sub.16 Cat. A/3, vani 4,5. Derivante da variazione del 07/10/1995 per fusione ampliamento (n.A02004.1/1995)

### **DENUNCIA CATASTO FABBRICATI E CONFORMITA' CATASTALE**

La scrivente è in grado di riferire, a seguito degli accertamenti effettuati, che tutti gli enti immobiliari ricaduti nella procedura di Liquidazione Controllata in oggetto risultano **denunciati al Catasto Fabbricati**, risultano tuttavia delle situazioni di NON conformità e delle mancanze da regolarizzare e nello specifico come in appresso:



---

•L'ufficio del piano terreno-rialzato (sub 40), il laboratorio del piano seminterrato (sub 50), presentano delle difformità rispetto alla ultima planimetria catastale presentata, consistenti in delle eliminazioni e/o nuove erezioni di tramezzature interne e nella realizzazione di una scala di collegamento interna in ferro. Inoltre, il sub 50 risulta accatastato come laboratorio C/3 mentre è stato autorizzato come si dirà nel quesito della regolarità edilizia come magazzino.

•l'unità immobiliare accatastata come ufficio al piano terreno-rialzato (sub 41), l'alloggio del piano secondo (sub 44), l'alloggio del piano quarto (sub 67) presentano pure delle difformità rispetto alle ultime planimetrie catastali presentate consistenti in delle eliminazioni e/o nuove erezioni di tramezzature interne

•In tutte le unità immobiliari in oggetto le ultime planimetrie catastali presentate, raffigurano verso cortile, dei terrazzi, mentre in sito risultano delle verande realizzate mediante chiusura della porzione aperta tra parapetto in muratura e soletta con veri e propri serramenti, tranne che per l'alloggio al piano quarto sub 67, ove la veranda risulta rappresentata anche nella planimetria catastale e, come si dirà nell'apposito quesito, risulta anche condonata.

•La cantina di pertinenza del sub 44 risulta essere di maggior consistenza rispetto alla rappresentazione della relativa ultima planimetria catastale presentata.

•In merito al sub 67, la scrivente rileva poi che nell'atto di provenienza (notaio Anzalone del 21-12-95 rep.85385/7490) risultano essere state vendute oltre all'alloggio due cantine, descritte in atto e rappresentate nella planimetria catastale allegata all'atto medesimo, e il tutto, sempre nell'atto medesimo viene individuato all'identificativo catastale di derivazione soppresso F.48 part.100 sub.16.

In forza della variazione intervenuta dopo l'acquisto, alla più ampia delle due cantine è stato attribuito, a seguito delle nuove disposizioni catastali, l'identificativo autonomo F.1186 part. 131 sub.68 in capo al Piardi nella consistenza della planimetria corrispondente al soppresso F.48 part.100 sub.16, pure riscontrata in sito; mentre l'altra cantina più piccola adiacente ha assunto l'identificativo autonomo F.1186 part. 131 sub.70 in capo a terzo condomino in una differente consistenza (più ampia) rispetto a quella della planimetria catastale del soppresso F.48 part.100 sub.16.

Poi nella visura catastale storica del F.1186 part. 131 sub.70 acquisita e quivi allegata, l'identificativo catastale di derivazione risulta essere il F.48 part.100 sub.9 la cui planimetria catastale rappresenta altra e più piccola cantina posizionata attigua a quella della planimetria catastale dell'altro identificativo di derivazione F.48 part.100 sub.16; e pure in sito risultano due cantine attigue al posto dell'univoca cantina rappresentata nella planimetria catastale del sub 70

Sarà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario la predisposizione e presentazione presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Catasto Fabbricati delle pratiche di aggiornamento e variazione catastale che si

[REDACTED]

---

renderanno necessarie per la regolarizzazione di quanto sopra riscontrato, i cui costi e tipologia dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione.

La scrivente procede comunque quivi di seguito a dare approssimative indicazioni in merito alle tipologie e costi di regolarizzazione:

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di pratiche di variazione per l'aggiornamento catastale che dovranno corrispondere con la rappresentazione grafica delle pratiche di regolarizzazione edilizia, per le unità immobiliari di cui agli attuali sub 40-41-44-50-67
- Parallela richiesta di nuovo subalterno per l'integrazione della rappresentazione grafica dei locali cantina pertinenziali in ottemperanza alle nuove disposizioni dell'Agenzia dell'Entrate in vigore dal 1° luglio 2020 che richiedono un riferimento autonomo per tali locali pertinenziali.
- Presentazione di pratica di cambio di destinazione d'uso da laboratorio a magazzino-deposito per il sub 50

I costi vengono approssimativamente indicati come in appresso:

- Diritti di presentazione per ogni singola pratica di variazione .....€50,00
- Diritti di presentazione per ogni singola pratica di attribuzione di subalterno .....€50,00
- Onorario professionista abilitato presentazione pratica catastale di ogni singola variazione....€500,00

### **OCCUPAZIONE - DISPONIBILITA'**

Tutte le unità immobiliari principali (uffici-alloggi-magazzino/laboratorio) costituenti i 7 lotti in oggetto sono nella disponibilità della procedura di liquidazione controllata in oggetto.

Per quanto riguarda le cantine di pertinenza al piano interrato la scrivente riferisce che risulta un generale stato di non corrispondenza dell'intero piano in merito allo stato occupazionale delle medesime, ove il [REDACTED] ha dichiarato di non essere neanche a conoscenza della titolarità delle cantine indicate catastalmente, oltre alla diversa consistenza delle cantine riscontrate in sito rispetto alla loro rappresentazione catastale e all'utilizzo condominiale delle cantine rappresentate nelle planimetrie catastali a pertinenze delle unità immobiliari dei piani soprastanti.

Trattasi quindi di situazione generalizzata riguardante anche gli altri proprietari che dovrà essere regolarizzata e deliberata a livello condominiale.

La scrivente ha quindi provveduto **alla formazione di lotti di vendita con le cantine rappresentate nelle planimetrie catastali allegare ai rogiti di acquisto,** e sarà onere degli acquirenti di richiedere all'amministratore la regolarizzazione dell'intero piano a seguito di delibera assembleare

### **TITOLARITA'**

[REDACTED]

---

La sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata del patrimonio in oggetto risulta trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 21/07/2023

Dalle visure ipotecarie eseguite e quivi prodotte, la scrivente è in grado di riferire che non sono state rintracciate vendite alcune, onde per cui si può ritenere che alla data della trascrizione della sentenza i cespiti in oggetto fossero di proprietà del [REDACTED].

Né dalle visure ultime effettuate sono stati rintracciati pignoramenti o ipoteche o altri pregiudizi trascritti o iscritti successivamente alla trascrizione della sentenza.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

La scrivente ha esperito ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in capo al [REDACTED] e suoi danti causa nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata del patrimonio e acquisito copia del titolo di acquisto originario intercorso.

Procede quindi a prospettare in appresso la storia delle provenienze ventennali dei beni ricaduti nel patrimonio in oggetto:

1. L'ufficio al piano terreno rialzato e cantina di pertinenza posta al piano interrato (foglio 1186 part.131 sub.40) risulta pervenuto:

- al Signor [REDACTED] con atto a rogito Notaio Michele Santoro di Firenze in data 16/06/2005 rep.61176/9759 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 01/07/2005 ai nn.17471/28918 dalla [REDACTED] (identificato catastalmente al soppresso F.48 part.100 sub.1 di derivazione)
- Precedentemente alla [REDACTED], con atto a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 02/08/1996 rep.90874/8069 trascritto il 05/08/1996 al n.13349 di RP l'unità immobiliare comprensiva di cantina pertinenziale pervenne come parte acquirente che acquista per l'utilizzatore Piardi Gino titolare della ditta individuale omonima
- Successivamente con atto a rogito Notaio Michele Santoro di Firenze in data 23/10/1998 rep.40061/5875 trascritto a Torino il 22/12/1998 al n.21546 di RP la [REDACTED] è stata fusa per incorporazione nella società Centro Leasing Spa

2. L'ufficio posto al piano terreno rialzato e cantina di pertinenza posta al piano interrato (Foglio 1186 part.131 sub.41) è pervenuto al Signor [REDACTED] con atto a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 04/03/1996 rep.86896/7661 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 06/03/1996 ai nn.6347/4438

[REDACTED]

---

dai sigg. [REDACTED] (identificato catastalmente al soppresso F.48 part.100 sub.2 di derivazione)

3. L'alloggio posto al piano secondo e cantina di pertinenza posta al piano interrato (Foglio 1186 part.131 sub.44) è pervenuto al [REDACTED] con atto a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 26/11/1996 rep.92851/8277 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 29/11/1996 ai nn.26722/17730 dai sigg. [REDACTED], come I vendita (identificato catastalmente al soppresso F.48 part.100 sub.5 di derivazione).
4. Il laboratorio posto al piano seminterrato (Foglio 1186 part.131 sub.50) risulta pervenuto:
- Al sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 19/03/2002 rep.155793/13979 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 21/03/2002 ai nn.12936/8640 dal sig. [REDACTED] (identificato catastalmente al soppresso F.48 part.100 sub.15 di derivazione)
  - Al sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 26/11/1996 rep.92851/8277 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 29/11/1996 ai nn.26722/17730 dai [REDACTED], come II vendita
5. L'alloggio posto al piano quarto e la cantina di pertinenza posta al piano interrato (Foglio 1186 part.131 sub.67) è pervenuto al Signor [REDACTED] per la nuda proprietà e alla sig.ra [REDACTED] per l'usufrutto generale vitalizio con atto a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 21/12/1995 rep.85385/7490 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 29/12/1995 ai nn.30211/19860 dai sigg. [REDACTED], (identificato catastalmente al soppresso F.48 part.100 sub.16 di derivazione)

In tale atto risultano essere state vendute oltre all'alloggio due cantine, descritte in atto e rappresentate nella planimetria catastale allegata del soppresso F.48 part.100 sub.16 da cui deriva l'attuale generato dalla variazione per diversa distribuzione interna attuata dal Piardi (Foglio 1186 part.131 sub.67)

A seguito della variazione intervenuta dopo l'acquisto, alla più ampia delle due cantine è stato attribuito, a seguito delle nuove disposizioni catastali, l'identificativo autonomo F.1186 part. 131 sub.68 in capo [REDACTED] nella consistenza della planimetria corrispondente al soppresso F.48 part.100 sub.16, pure riscontrata in sito; mentre l'altra cantina più piccola adiacente ha assunto l'identificativo autonomo F.1186 part. 131 sub.70 in capo a terzo condomino in una differente consistenza (più ampia) rispetto a quella della planimetria catastale del soppresso F.48 part.100 sub.16.

[REDACTED]

---

Poi nella visura catastale storica del F.1186 part. 131 sub.70 acquisita e quivi allegata, l'identificativo catastale di derivazione risulta essere il F.48 part.100 sub.9 la cui planimetria catastale rappresenta altra e più piccola cantina posizionata attigua a quella della planimetria catastale dell'altro identificativo di derivazione F.48 part.100 sub.16; e pure in sito risultano due cantine attigue al posto dell'univoca cantina rappresentata nella planimetria catastale del sub 70.

6. I Box auto nel basso fabbricato e il deposito/garage attiguo posti al piano terreno (Foglio 1186 part.131 sub.60-61-62) sono pervenuti al sig. [REDACTED] con atto a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 02/08/1996 rep.90875/8070 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 05/08/1996 ai nn.19534/13350 dai sigg. [REDACTED] (identificati catastalmente ai soppressi F.48 part.417 sub.1-2-3 di derivazione)

**DIRITTI REALI, VINCOLI, GRAVAMI (CENSO, LIVELLO, USI CIVICI) ONERI GIURIDICI E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Dalle indagini esperite presso la competente Amministrazione, nonché dai rogiti di provenienza di cui sopra anteriori al ventennio non risultano vincoli idrogeologici, paesaggistici o ambientali, né gravami quali censo, livello o usi civici sul lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui sono posti i lotti di vendita in oggetto.

Quanto ai pregiudizi, dalle visure ipotecarie eseguite dalla scrivente, sussistono **due ipoteche volontarie, un'ipoteca giudiziale, un pignoramento immobiliare e la sentenza di apertura della Liquidazione controllata del patrimonio**, che meglio si andranno a elencare nelle formalità pregiudizievoli da cancellare a seconda dei lotti di vendita di cui infra, per non farne un doppione.

Risulta poi **la costituzione di fondo patrimoniale** in forza di atto a rogito notaio Marcoz Carlo Alberto del 24/12/2010 rep.1599/1138 trascritto il 11/01/2011 ai n. ri 771/566 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] che riguarda oltre ad altro anche i beni in oggetto, **che verrà cancellato a cura e spese del debitore e della moglie prima della vendita.**

Relativamente al fabbricato in cui sono poste le unità immobiliari in oggetto risulta solamente una bozza di Regolamento di Condominio che non è stata deliberata in assemblea, acquisita dalla scrivente presso l'amministratore.

Risulta invece una tabella millesimale deliberata, in base alla quale vengono ripartite le spese generali di proprietà, le spese di scala e le spese Acqua

[REDACTED]

---

Spetta quindi agli enti immobiliari in oggetto il diritto di comproprietà, con l'obbligo di partecipare alle spese di funzionamento e conservazione delle parti comuni per uso, destinazione, legge a norma degli art.1117 e seguenti del Codice Civile

### **CORRISPONDENZA CON I LUOGHI SOTTOPOSTI A VENDITA**

A seguito di raffronto di tutti i dati e i documenti ritraibili dagli atti di provenienza delle unità immobiliari in oggetto con la situazione in sito, RISULTA esserci corrispondenza con i luoghi apparenti sottoposti a vendita per quanto riguarda gli alloggi uffici e laboratorio/magazzino.

In merito alle CANTINE la scrivente fa presente che a seguito del sopraluogo effettuato ha rilevato un generale stato di non corrispondenza dell'intero piano e precisamente:

- In merito allo stato occupazionale delle medesime, ove il sig. [REDACTED] ha dichiarato di non essere neanche a conoscenza della titolarità delle cantine indicate catastalmente.
- Relativamente alla diversa consistenza delle cantine riscontrate in sito rispetto alla loro rappresentazione catastale, ove alcune risultano accorpate in sito rispetto alla planimetria catastale, o viceversa.
- Relativamente all'utilizzo condominiale delle cantine rappresentate nelle planimetrie catastali a pertinenze delle unità immobiliari dei piani soprastanti, e nello specifico contenenti all'interno una il vecchio serbatoio della caldaia centralizzata non più utilizzato e altre due accorpate la caldaia centralizzata pure non più utilizzata, essendo il riscaldamento di tutte le unità erogato da singole caldaie autonome.

Trattasi quindi di situazione generalizzata riguardante anche gli altri proprietari che dovrà essere regolarizzata e deliberata a livello condominiale.

La scrivente provvederà quindi **alla formazione di lotti di vendita con le cantine rappresentate nelle planimetrie catastali allegare ai rogiti di acquisto**, e sarà onere degli acquirenti di richiedere all'amministratore la regolarizzazione dell'intero piano a seguito di delibera assembleare.

Per quanto riguarda la corrispondenza edilizia e catastale si rimanda agli appositi quesiti della conformità Catastale ed Edilizia.

### **FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA PER CIASCUN LOTTO**

I SETTE lotti del piano di vendita più avanti formulato, sono gravati dalle seguenti formalità:

#### **ISCRIZIONI**

**1)Ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 24/07/2008 ai nn. 32007/6836 in forza di contratto di mutuo stipulato con atto a rogito notaio Giorgio Mariatti in data 17/07/2008 rep.51200/20885 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED]

---

[REDACTED] per l'importo capitale di €250.000,00 e a garanzia della somma totale di €500.000,00, annotata delle seguenti annotazioni a iscrizione:

- Annotazione iscritta il 05/05/2015 ai nn.13016/1683 di rinegoziazione
- Annotazione iscritta il 22/07/2016 ai nn.28603/3795 di rinegoziazione

che colpisce le unità immobiliari di cui ai Lotti:

- LOTTO PRIMO Foglio 48 part. 100 sub.1 e sub.15 (attuali Foglio 1186 part 131 sub.40 e sub.50)
- LOTTO SECONDO Foglio 48 particella 100 sub.2 (attuale Foglio 1186 particella 131 sub.41)

Da cancellare totalmente

**2)Ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 29/12/2010 ai nn. 47950/9062 in forza di contratto di mutuo stipulato con atto a rogito notaio Alessandro Stefani di Torino in data 16/12/2010 rep.3623/3030 a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] terzo datore di ipoteca per il diritto di usufrutto per l'importo capitale di €135.000,00 e a garanzia della somma totale di €270.000,00 che colpisce le unità immobiliari di cui ai Lotti:

- LOTTO TERZO Foglio 48 particella 100 sub.5 (attuale Foglio 1186 part 131 sub.44)
- LOTTO QUARTO Foglio 48 particella 100 sub.16 (attuale Foglio 1186 particella 131 sub.67)
- LOTTO QUINTO 48 particella 417 sub.1 (attuale Foglio 1186 particella 131 sub.60)
- LOTTO SESTO Foglio 48 particella 417 sub.2 (attuale Foglio 1186 particella 131 sub.61)

Da cancellare totalmente

**2)Ipoteca giudiziale** iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 22/04/2022 ai nn. 17489/3115 derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 21/04/2022 rep.9525/11022 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma CF:13756881002 e contro [REDACTED]

per l'importo capitale di €254.934,57 e a garanzia della somma totale di €509.869,14 che colpisce oltre ad altri beni i seguenti lotti oggetto della presente e precisamente

- LOTTO PRIMO Foglio 1186 part 131 sub.40 e Foglio 1186 part 131 sub.50
- LOTTO SECONDO Foglio 1186 particella 131 sub.41
- LOTTO TERZO Foglio 1186 particella 131 sub.44
- LOTTO QUARTO Foglio 1186 particella 131 sub.51 (attuale Foglio 1186 particella 131 sub.67)
- LOTTO QUINTO Foglio 1186 particella 131 sub.60

[REDACTED]

---

Da cancellare limitatamente alle unità immobiliari sopracitate.

**TRASCRIZIONI**

**1) Pignoramento Immobiliare** trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 29/03/2023 ai nn. 13013/9947 in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 14/03/2023 rep.4632 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] da colpisce oltre ad altro bene i seguenti lotti:

- LOTTO PRIMO Foglio 1186 part 131 sub.40 e Foglio 1186 part 131 sub.50
- LOTTO SECONDO Foglio 1186 particella 131 sub.41

Da cancellare limitatamente alle unità immobiliari di tali lotti

**1) Sentenza di Apertura della Liquidazione Controllata del Patrimonio** trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 21/07/2023 ai nn. 32587/25298 a favore della Massa dei creditori di [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED], che colpisce oltre ad altro bene tutti i lotti:

- LOTTO PRIMO Foglio 1186 part 131 sub.40 e Foglio 1186 part 131 sub.50
- LOTTO SECONDO Foglio 1186 particella 131 sub.41
- LOTTO TERZO Foglio 1186 particella 131 sub.44
- LOTTO QUARTO Foglio 1186 particella 131 sub.67
- LOTTO QUINTO Foglio 1186 particella 131 sub.60
- LOTTO SESTO Foglio 1186 particella 131 sub.61
- LOTTO SETTIMO Foglio 1186 particella 131 sub.62

Da cancellare limitatamente alle unità immobiliari sopracitate.

**REGIME FISCALE DEL TRASFERIMENTO**

Trattandosi di beni personali il regime fiscale di trasferimento non è soggetto ad Iva ma ad Imposta di registro in percentuali del valore di aggiudicazione, imposte ipotecaria e catastale fisse e come in appresso:

imposta registro	9%
imposta ipotecaria	50 €
imposta catastale	50 €

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

- 
- 
- Permesso di Costruire prot.1939-1-10468 del 01-01-1939 riguardante il progetto iniziale di costruzione di tre edifici, tra cui quello in oggetto
  - Permesso di Costruire in variante prot.117-II cat. del 24-06-1940 (nulla osta del 05/08/1940) riguardante diverse suddivisioni interne degli appartamenti, la mancata costruzione dell'ascensore, l'inversione del senso di salita della scala, lo spostamento della posizione degli avancorpi dei servizi igienici, lo spostamento dei portoncini di ingresso degli appartamenti, la mancata realizzazione del giardino pensile e dell'ascensore tra il piano quinto e il giardino pensile.
  - Condono Edilizio prot.1986-11-50130 del 01/10/1986 intestato a , riguardante opere varie realizzate in difformità rispetto alla licenza edilizia originaria n.604 del 31/12/1939, e nello specifico le medesime di cui alla soprastante variante a cui ha fatto seguito provvedimento di silenzio-assenso
  - Condono Edilizio prot.1986-11-50051 del 07/10/1986 intestato a  riguardante la realizzazione della chiusura del terrazzo verso cortile con veranda in ferro profilato e vetri e installazione nella medesima di un lavello con scaldacqua a gas.
  - DIA prot.2010-9-18440 del 16/09/2010 ai sensi art.22 comma 1 DPR 380/2001 per opere esterne, riguardante il risanamento conservativo con ripristino terrazzo ultimo piano, facciata lato strada e tetto, in capo al condominio, verificata positiva il 24/11/2010.
  - Pratica di regolarizzazione dell'intercapedine prot. 2011-1-24487 del 28-10-2011 a cui ha fatto seguito il rilascio di Permesso Precario n.286 del 29-02-2012
  - CILA prot.2019-20-9329 del 06-05-2019 ai sensi dell'art.6-bis del DPR 380/2001 riguardante modifiche interne all'alloggio posto al piano 4°(5ft) sub.51 (attuale Foglio 1186 particella 131 sub.67)

\*\*\*\*\*

La rappresentazione planimetrica della variante del 1940 risulta corrispondere per quanto riguarda la conformazione planimetrica perimetrale, la dislocazione degli alloggi e il vano scala.

Il condono Edilizio prot.1986-11-50130 del 01/10/1986 ha comunque sanato le difformità di realizzazione della variante dettagliatamente descritte.

Il condono Edilizio prot.1986-11-50051 del 07/10/1986 ha sanato la realizzazione della chiusura del terrazzo verso cortile con veranda in ferro e vetro dell'alloggio al piano 4° di cui all'attuale sub.67.

La rappresentazione planimetrica del permesso edilizio del 1939 e della variante non rappresentano il basso fabbricato con i due box di cui ai sub. 61 e 62 e non è stata rintracciata nessuna ulteriore autorizzazione edilizia

Alla luce di quanto sopra risultano persistere le seguenti irregolarità:

- Non risultano autorizzate le chiusure dei terrazzi verso cortile con le verande in ferro e vetro di tutte le altre unità di cui ai lotti di vendita (tranne quella di cui al sub 67 condonata)

- 
- 
- Tutte le unità di cui ai lotti di vendita in oggetto presentano delle divergenze di tramezzatura interne con conseguente diversa distribuzione, che ha generato anche l'eliminazione della zona filtro di almeno 1m x 1m antistante il servizio igienico prevista dalle disposizioni della vigente normativa igienico-sanitaria.
  - Le unità immobiliari di cui ai sub 40 e 50 (lotto PRIMO) oltre a presentare una differente distribuzione interna risultano anche collegate internamente tramite scala interna.
  - L'unità immobiliare di cui al sub 50 risulta autorizzata nella licenza edilizia iniziale del 1939 come magazzino, destinazione che non corrisponde con l'attuale destinazione catastale attribuita di laboratorio C/3 che comporta una cubatura aggiuntiva non autorizzata.
  - Per quanto riguarda le cantine di pertinenza la scrivente ha riscontrato un generale stato di non corrispondenza in merito alla distribuzione e consistenza dell'intero piano cantinato.

Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario e come approssimativamente di seguito indicato in quanto le tipologie e i costi di regolarizzazione dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione delle pratiche:

- ✓ Per quanto riguarda le unità con le divergenze interne e l'eliminazione dell'antibagno (lotti PRIMO SECONDO e TERZO) mediante ripristino dell'antibagno e successiva presentazione di pratica di CILA in sanatoria da parte di professionista abilitato con esborso della sanzione di €1.000,00 che rappresenti la situazione in sito, il tutto oltre all'onorario del tecnico incaricato e ai costi di ripristino.
- ✓ Per quanto riguarda le unità immobiliari di cui ai sub 40 e 50 (lotto PRIMO) collegate internamente da scala interna mediante presentazione di pratica di SCIA in sanatoria con relativa pratica Strutturale per fusione con corretta rappresentazione degli spazi interni, ove le due unità devono essere compartimentate; da parte di professionista abilitato con esborso della sanzione pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a €516,00 oltre all'onorario del tecnico incaricato della presentazione della scia e di quello incaricato della presentazione della pratica strutturale.
- ✓ Per quanto riguarda le verande a chiusura dei terrazzi, le medesime non essendo state condonate, non sono più sanabili nello stato di fatto in cui si trovano, quindi sono da demolire, salvo differente orientamento della P.A

Possono poi essere realizzate al nuovo solo se inferiori ai 9mq a seguito di presentazione di progetto tipo a livello condominiale e successiva presentazione di CILA per opere da parte dei singoli condomini in conformità al progetto tipo.

- ✓ Le difformità generalizzate rilevate in merito all'intero piano cantinato riguardanti delle traslazioni di murature e differenze distributive assimilabili a modifiche interne dovranno essere sanate a livello condominiale mediante presentazione di CILA in sanatoria per ridimensionamento cantine a nome



---

di tutti i condomini con l'esborso complessivo della sanzione di €1.000,00 oltre all'onorario del tecnico incaricato

- ✓ Per quanto riguarda il basso fabbricato e il latitante locale deposito nel cortile interno, trattasi di manufatti ricadenti urbanisticamente in zona consolidata residenziale mista M1 con indice di edificabilità 1,35 mq/mq ove è ammessa la sostituzione edilizia, il completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica (NTA art.8-12), ove contestualmente agli interventi di completamento e ristrutturazione è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Trattasi inoltre di zona con pericolosità idrogeologica assente in classe I sottoclasse I(P) aree non inondabili senza nessun condizionamento (Carta di Sintesi Assetto Geologico PAI).

Trattasi quindi di manufatti in cortile interno condominiale privi di autorizzazione edilizia, censiti catastalmente con relativa rappresentazione planimetrica, la cui conservazione e tipologia di regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, dipenderà dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione

Il tutto indicato in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria presso la competente Amministrazione si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo della procedura e del relativo esito

**Nel complesso non si evidenziano delle irregolarità ostative alla vendita.**

### **ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalle ricerche effettuate non sono stati rintracciati gli Attestati di Prestazione Energetica, ma avendo tutte le unità abitative le medesime rifiniture interne ed esterne, si potrebbe affermare che tutte le unità abitative ricadono in classe energetica F

### **VALUTAZIONE**

Ai fini della valutazione occorre considerare che trattasi di immobili posti in zona semicentrale della città di Torino nella microzona catastale Palermo, caratterizzata da un edificio in prevalenza residenziale in tessuti edilizi e aggregativi continui, con numerose aree industriali dismesse, in edificio residenziale a sei piani fuori terra senza ascensore, oltre piano seminterrato a laboratorio, piano interrato a cantine e basso fabbricato nel cortile comune con altri fabbricati con due autorimesse e un ulteriore latitante autorimessa deposito avente accesso carraio da via Leoncavallo 1.

### **METODO DI STIMA**



---

La scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, cercando di stabilire un equo prezzo medio unitario sulla base delle recenti transazioni per immobili simili in zona e/o delle richieste di mercato ricavate dalle indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare quivi allegati).

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo medio unitario così ricavato, che si intende comprensivo di tutto quanto in accessorio possa in evenienza sussistere, ha provveduto ad applicare i coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche degli immobili di cui ai lotti di vendita (piano, vetustà, esposizione, ubicazione etc.).

#### SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

##### a) Osservatori Immobiliari

1. OMI-1 sem. 2023 - Torino/semicentrale Palermo
  - Abitazioni Civili stato conservativo normale
    - valore minimo € 1.150,00
    - valore massimo € 1.700,00
  - Box stato conservativo normale
    - valore minimo € 770,00
    - valore massimo € 1.150,00
2. Borsinoimmobiliare.it-gennaio 2023 – Torino-Semicentro
  - Abitazioni Civili in stabili di fascia media
    - valore minimo € 1.163,00
    - valore massimo € 1.874,00
  - Box auto
    - valore minimo € 851,00
    - valore massimo € 1.102,00
3. OMI-1 sem. 2023 - Torino/semicentrale Palermo
  - Uffici stato conservativo normale
    - valore minimo € 580,00
    - valore massimo € 1.150,00
4. Borsinoimmobiliare.it-gennaio 2023 – Torino-Semicentro
  - Uffici e studi privati



---

valore minimo € 721,00

valore massimo € 1.157,00

**b) Comparativi**

1. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 07/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale, buono stato, al piano terzo, in edificio a 9 piani ft con ascensore, risalente agli anni Settanta composto da ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno, ripostiglio, 2 balconi e cantina, con riscaldamento centralizzato a radiatori alimentato a metano.

Indirizzo: corso Novara 38

Superficie: 97 mq

Prezzo richiesto: €125.000,00 pari ad arr. €/mq 1.290,00

Sconto trattativa:7%

Prezzo: €116.250,00 pari a circa €/mq 1.200,00

2. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 02/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale in buono stato, al piano terreno rialzato, in edificio a 5 piani ft con ascensore, risalente al 1920 composto da ingresso, tinello con cucinino, camera da letto, bagno e balcone su cortile con riscaldamento autonomo e cantina di pertinenza.

Indirizzo: Torino, via Como 8

Superficie: 55 mq

Prezzo richiesto: €63.000,00 pari ad arr. €/mq 1.145,00.

Sconto trattativa:7%

Prezzo: €58.590,00 pari a circa €/mq 1.065,00

3. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento, in buono stato, posto al piano sesto di edificio a 8 piani ft con ascensore, risalente al 1960 composto da ingresso, tinello con cucino, due camere, due balconi con riscaldamento centralizzato a radiatori alimentato a metano

Indirizzo: Corso Novara 53

Superficie: 75 mq

Prezzo richiesto: €98.900,00 pari ad arr. €/mq 1.320,00



---

Sconto trattativa:7%

Prezzo: €91.977,00 pari a circa €/mq 1.226,00

4. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 06/10/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box auto posto al piano terreno con portone basculante.

Indirizzo: Torino via Bioglio

Superficie: 15 mq

Prezzo richiesto: €15.000,00 pari ad arr. €/mq 1.000,00

Sconto trattativa:7%

Prezzo: €13.950,00 pari a circa €/mq 930,00

5. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 18/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Ufficio/laboratorio Open space su due livelli con bagno e antibagno e ripostiglio in edificio costruito nel 1999 di soli uffici a due piani f.t posto al piano terra, con riscaldamento centralizzato.

Indirizzo: Torino-cortile del Maglio- Borgo Dora

Superficie: 85 mq

Prezzo richiesto: €105.000,00 pari ad arr. €/mq 1.230,00

Sconto trattativa:5%

Prezzo: €100.225,00 pari a circa €/mq 1.170,00

6. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 29/11/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Ufficio da ristrutturare composto da ingresso, due camere, cucina abitabile, bagno e cantina posto al piano rialzato di edificio risalente al 1956 a otto piani f.t, con riscaldamento centralizzato a radiatori.

Indirizzo: corso Novara all'altezza di via Aosta e corso Palermo

Superficie: 75 mq

Prezzo richiesto: €70.000,00 pari ad arr. €/mq 930,00

Sconto trattativa:5%

Prezzo: €65.500,00 pari a circa €/mq 883,00

I valori unitari medi ricavati risultano essere i seguenti:



- per alloggi posti in stabili di qualità media con ascensore per la zona in oggetto di € 1.200,00
- per uffici posti in stabili di qualità media per la zona in oggetto di € 1.100,00
- per box auto a piano terreno in bassi fabbricati nei cortili interni di €900,00

c) Dati di Calcolo

•Superficie commerciale

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita la scrivente procede a calcolare la consistenza commerciale ai sensi del *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*, considerando quindi l'intera superficie calpestabile + le murature interne, le murature perimetrali, il 50% delle murature comuni, nelle percentuali del 100% per gli alloggi, del 30% per i balconi e del 20% per le cantine, del 60% per le verande autorizzate, per quelle non condonate la scrivente procede nella valutazione considerandole alla stregua di terrazzi/balconi e come di seguito:

Descrizione	mq	% assunta	Sup Commerciale
<b>piano terreno rialzato- F.1186 part.131 sub.40</b>			
▸ ufficio	41,60	100%	41,60
▸ terrazzo su cortile (veranda non condonata)	8,09	30%	2,42
▸ cantina	<u>16,05</u>	20%	<u>3,21</u>
<b>Totale</b>			<b>47,23</b>
<b>piano seminterrato- F.1186 part.131 sub.50</b>			
▸ laboratorio/magazzino	139,49	60%	83,69
▸ scala e accesso esterni	<u>5,30</u>	30%	<u>1,59</u>
<b>Totale</b>			<b>85,28</b>
<b>piano terreno rialzato- F.1186 part.131 sub.41</b>			
▸ ufficio	79,00	100%	79,00
▸ terrazzo su cortile (veranda non condonata)	10,44	30%	3,13
▸ cantina	4,82	20%	<u>0,96</u>
<b>Totale</b>			<b>83,09</b>
<b>piano secondo- F.1186 part.131 sub.44</b>			
▸ alloggio	43,90	100%	43,90
▸ terrazzo su cortile (veranda non condonata)	11,57	30%	3,47
▸ balcone	2,32	30%	0,70
▸ cantina	15,73	20%	<u>3,14</u>
<b>Totale</b>			<b>51,21</b>
<b>piano quarto- F.1186 part.131 sub.67-68</b>			

▸ alloggio	66,30	100%	66,30
▸ veranda	12,50	60%	7,50
▸ balcone	3,60	30%	1,08
▸ cantine	7,54	20%	<u>1,50</u>
<b>Totale</b>			<b>76,38</b>
<b>piano terreno - F.1186 part.131 sub.60</b>			
autorimessa	14,00	100%	<b>14,00</b>
<b>piano terreno - F.1186 part.131 sub.61</b>			
autorimessa	20,00	100%	<b>20,00</b>
<b>piano terreno - F.1186 part.131 sub.62</b>			
autorimessa	19,00	100%	<b>19,00</b>

Si applicano ora i seguenti COEFFICIENTI DI CORREZIONE DELLA STIMA, in base alle caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari ricadute nella procedura emarginata:

in base allo stato di conservazione dell'edificio (risalente al 1930, di oltre 40 anni in discreto stato, non oggetto di recente manutenzione di facciata)	coeff. 0,95
in base allo stato di conservazione degli alloggi e uffici (originari, ristrutturati in epoca non recente, recentemente ristrutturati)	coeff variabile da 0,95 a 1,05
in base ai servizi (in posizione ben fornita di mezzi pubblici- infrastrutture, mercati, supermercati)	coeff. 1,00
per uso uffici in posizione strategica comoda ai principali mezzi di collegamento	coeff. 1,05
in base ai piani di posizionamento in edificio senza ascensore	coeff. variabile da 0,75 a 0,90

Si propone il seguente:

***d) Conteggio Estimativo***

● **Ufficio piano terreno rialzato- F.1186 part.131 sub.40**

€1.100,00 x (0,95x1,05x0,90) in arr. = €1.000,00

mq.47 x €/mq 1.000,00 = € 47.000,00

- Deprezzamento del 5,5% per la regolarizzazione delle difformità catastali ed edilizie riscontrate

€ 47.000,00 - €2.585,00= € 44.415,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **44.400,00**

● **Laboratorio/magazzino piano seminterrato- F.1186 part.131 sub.50**

€1.100,00 x (0,95x1,05x0,90) in arr. = €1.000,00

mq.85 x €/mq 1.000,00 = € 85.000,00

- Deprezzamento del 5,5% per la regolarizzazione delle difformità catastali ed edilizie riscontrate  
€ 85.000,00 - €4.675,00= € 80.325,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **80.300,00**

• **Ufficio piano terreno rialzato- F.1186 part.131 sub.41**

€1.100,00 x (0,95x1,05x0,90) in arr. = €1.000,00

mq.84 x €/mq 1.000,00 = € 84.000,00

- Deprezzamento del 5,5% per regolarizzare le difformità catastali ed edilizie riscontrate  
€ 84.000,00 - €4.620,00= € 79.380,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **79.400,00**

• **Alloggio piano secondo- F.1186 part.131 sub.44**

€1.200,00 x (0,95x1,00x0,95) in arr. = €1.080,00

mq.51 x €/mq 1.080,00 = € 55.080,00

- Deprezzamento del 8,6% per regolarizzare le difformità catastali ed edilizie riscontrate  
€ 55.080,00 - €4.737,00= € 50.343,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **50.300,00**

• **Alloggio piano quarto- F.1186 part.131 sub.67-68-**

€1.200,00 x (0,95x1,05x0,75) in arr. = €900,00

mq.76 x €/mq 900,00 = € 68.400,00

- Deprezzamento del 4,3% per regolarizzare le difformità catastali ed edilizie riscontrate  
€ 68.400,00 - €2.941,00= € 65.459,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **65.500,00**

• **Box Auto piano terreno- F.1186 part.131 sub.60**

mq.14 x €/mq 630,00 = € 8.820,00

- Deprezzamento del 55% per le dimensioni ridotte dell'apertura e dell'altezza interna  
€ 8.820,00 x 0,45= € 3.969,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **4.000,00**

• **Box Auto piano terreno- F.1186 part.131 sub.61**

mq.20 x €/mq 630,00 = € 12.600,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **12.600,00**

• **Box Auto piano terreno- F.1186 part.131 sub.62**

mq.19 x €/mq 630,00 = € 11.970,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ **12.000,00**

TOTALE COMPLESSIVO in arr..... € 348.500,00

A conclusione della perizia emarginata la scrivente procede a prospettare il seguente piano di vendita in SETTE lotti separati.

## PIANO DI VENDITA IN SETTE LOTTI

### LOTTO PRIMO

IN TORINO, nel fabbricato a SEI piani fuori terra, piano interrato a cantine e piano seminterrato a magazzino, senza ascensore posto in via Leoncavallo 3 i seguenti enti immobiliari:

**1)UFFICIO** posto al piano terreno-rialzato composto da due locali, servizio igienico e terrazzo chiuso da veranda verso il cortile interno, collegato all'ente immobiliare 3) a laboratorio posto al sottostante piano seminterrato di cui al sub.50, tramite scala interna.

Individuato come **lotto A1** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Coerente con: passaggio carraio via Leoncavallo 1, cortile interno, atrio e vano scala condominiale e via Leoncavallo

**2) CANTINA** di pertinenza posta al piano interrato coerente con: corridoio comune, altra cantina di cui sub 41, sottosuolo passaggio carraio via Leoncavallo 1, sottosuolo cortile comune.

Individuati al Catasto Fabbricati del comune di Torino come segue:

▸ **Foglio 1186 particella 131 subalterno 40**, via Ruggero Leoncavallo 3 piano T, Cat. A/10, Cl.1, vani 3,5, superficie catastale totale 50mq, Rendita €1.590,69. Derivante da variazione del 05/07/2015 Pratica n.TO0210544 per bonifica identificativo catastale

▸ Precedentemente risultava individuato al F.48 part.100 sub.1 p.T. Derivante da variazione del classamento del 16/07/2009 Pratica n.TO0517462 e variazione del 08/07/1996 per precisazione grafica U.I.U. n.H04573.1/1996

**3) LABORATORIO** posto al piano SEMINTERRATO composto da due ampi locali, ulteriori due locali e servizio igienico, collegato tramite scala interna all'ente immobiliare 1) di cui al sub.40, avente doppio accesso:

- Uno tramite scala interna dall'ufficio di cui al sub 40

- L'altro dal cortile interno tramite scala esterna, accedendo dal portone carraio di via Leoncavallo 1 e successivo androne carraio.

[REDACTED]

---

Individuato come **lotto S1** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Coerente con: via Leoncavallo, sottosuolo passaggio carraio di via aleoncavallo1, sottosuolo cortine comune e sottosuolo altro edificio di via Leoncavallo 5

Individuato al Catasto Fabbricati del comune di Torino come segue

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 50, via Ruggero Leoncavallo 3 piano S1, Cat. C/3, Cl.2, consistenza 128 mq, superficie catastale Totale 142 mq, Rendita €370,20. Derivante da variazione del 29/09/2016 Pratica n. TO0318097 per aggiornamento planimetrico e variazione del 05/07/2015 Pratica n. TO0210544 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.48 part.100 sub.15 p.S1

Il tutto LIBERO, nella piena disponibilità della procedura.

Spetta agli enti immobiliari in oggetto il diritto di comproprietà, con l'obbligo di partecipare alle spese di funzionamento e conservazione delle parti comuni per uso, destinazione, legge a norma degli art.1117 e seguenti del Codice Civile, come stabilito:

- dalla bozza di Regolamento di Condominio del fabbricato, fornita dall'amministratore Arch. [REDACTED] in base al quale le unità immobiliari in oggetto partecipano alle spese di comproprietà delle parti comuni in base ai seguenti millesimi della tabella allegata:

Per quanto riguarda il lotto A/1 a piano rialzato

- spese generali proprietà millesimi 48
- spese generali scale millesimi 24
- spese riscaldamento metri cubi 138

Per quanto riguarda il lotto S/1 a piano seminterrato

- spese generali proprietà millesimi 146
- spese generali scale millesimi 55
- spese riscaldamento metri cubi 415

Per quanto riguarda la situazione edilizia risultano le seguenti pratiche autorizzative:

- Permesso di Costruire prot.1939-1-10468 del 01-01-1939 riguardante il progetto iniziale di costruzione di tre edifici, tra cui quello in oggetto

- Permesso di Costruire in variante prot.117-II cat. del 24-06-1940 (nulla osta del 05/08/1940) riguardante diverse suddivisioni interne degli appartamenti, la mancata costruzione dell'ascensore, l'inversione del senso di salita della scala, lo spostamento della posizione degli avancorpi dei servizi igienici, lo spostamento dei portoncini di ingresso degli appartamenti, la mancata realizzazione del giardino pensile e dell'ascensore tra il piano quinto e il giardino pensile.

- [REDACTED]
- 
- Condono Edilizio prot.1986-11-50130 del 01/10/1986 intestato a [REDACTED], riguardante opere varie realizzate in difformità rispetto alla licenza edilizia originaria n.604 del 31/12/1939, e nello specifico le medesime di cui alla soprastante variante a cui ha fatto seguito provvedimento di silenzio-assenso
  - DIA ai sensi art.22 comma 1 DPR 380/2001 per opere esterne, riguardante il risanamento conservativo con ripristino terrazzo ultimo piano, facciata lato strada e tetto, in capo al condominio, verificata positiva il 24/11/2010.
  - Pratica di regolarizzazione dell'intercapedine prot. 2011-1-24487 del 28-10-2011 a cui ha fatto seguito il rilascio di Permesso Precario n.286 del 29-02-2012

Per quanto riguarda la conformità catastale:

Sia l'ufficio del piano terreno-rialzato (sub 40), che il laboratorio del piano seminterrato (sub 50), presentano delle difformità rispetto alla ultima planimetria catastale presentata consistenti in delle eliminazioni e/o nuove erezioni di tramezzature interne e nella realizzazione di una loro scala di collegamento interna in ferro, oltre alla realizzazione di veranda a chiusura del terrazzo verso il cortile dell'ufficio a piano rialzato.

Sarà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario la predisposizione e presentazione presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Catasto Fabbricati della pratica di aggiornamento e variazione catastale che si renderà necessaria per la regolarizzazione di quanto sopra riscontrato, i cui costi e tipologia dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione e che comunque indicativamente vengono indicate come in appresso:

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di pratica di variazione per fusione e corretta rappresentazione grafica, per l'aggiornamento catastale che dovrà corrispondere con la rappresentazione grafica della pratica di regolarizzazione edilizia.
- Parallela richiesta di attribuzione nuovo subalterno per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale cantina pertinenziale in ottemperanza alle nuove disposizioni dell'Agenzia dell'Entrate in vigore dal 1° luglio 2020 che richiedono un riferimento autonomo per tali locali pertinenziali.
- Presentazione di pratica di cambio di destinazione d'uso da laboratorio a magazzino-deposito per il sub 50 in conformità con la situazione edilizia autorizzata.

I costi vengono approssimativamente indicati come in appresso:

- Diritti di presentazione per ogni singola pratica di variazione .....€50,00
- Diritti di presentazione per ogni singola pratica di attribuzione di subalterno .....€50,00
- Onorario professionista abilitato presentazione pratica catastale di ogni singola variazione....€500,00

Per quanto riguarda la conformità Edilizia:

- Non risulta autorizzata la chiusura del terrazzo verso cortile con la veranda in ferro e vetro

[REDACTED]

---

- Entrambe le unità presentano delle divergenze di tramezzatura interne con conseguente diversa distribuzione, che ha generato al piano rialzato anche l'eliminazione della zona filtro di almeno 1m x 1m antistante il servizio igienico prevista dalle disposizioni della vigente normativa igienico-sanitaria, ed inoltre risulta anche scala interna di collegamento non autorizzata, pur mantenendo entrambe i loro autonomi accessi previsti da progetto

Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario con le modalità o la presentazione di pratiche edilizie di sanatoria i cui costi e tipologia dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione e comunque indicativamente viene indicato quanto in appresso:

- ✓ Ripristino dell'antibagno al piano rialzato e successiva presentazione di pratica di SCIA in sanatoria con relativa pratica Strutturale per fusione con corretta rappresentazione degli spazi interni, ove le due unità devono essere compartimentate, da parte di professionista abilitato con esborso della sanzione pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a €516,00 oltre all'onorario del tecnico incaricato della presentazione della scia e di quello incaricato della presentazione della pratica strutturale, oltre al costo di ripristino dell'antibagno
- ✓ La veranda a chiusura del terrazzo, non essendo stata condonata, non risulta sanabile nello stato di fatto in cui si trova e quindi è da demolire.  
Può poi essere realizzate al nuovo solo se inferiore ai 9mq a seguito di presentazione di progetto tipo a livello condominiale e successiva presentazione di CILA per opere in conformità al progetto tipo.
- ✓ Quanto alla cantina di pertinenza, date le difformità generalizzate rilevate in merito all'intero piano cantinato riguardanti delle traslazioni di murature e differenze distributive assimilabili a modifiche interne dovrà essere effettuata sanatoria a livello condominiale mediante presentazione di CILA in sanatoria per ridimensionamento cantine a nome di tutti i condomini con l'esborso complessivo della sanzione di €1.000,00 oltre all'onorario del tecnico incaricato

---

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, fissi ed infissi, annessi e connessi, come visto e piaciuto, sotto la stretta osservanza:

- dell'atto di provenienza al [REDACTED] a rogito Notaio Michele Santoro di Firenze in data 16/12/2005 rep.61176/9757 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 01/07/2005 ai nn.17471/28918 (sub 40)
- del precedente atto di acquisto come utilizzatore a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 02/08/1996 rep.90874/8069 trascritto il 05/08/1996 al n.13349 di RP (sub 40)

- [REDACTED]
- 
- dell'originario atto di acquisto della Società di Leasing a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 02/08/1996 rep.90874/8069 trascritto il 05/08/1996 al n.13349 di RP (sub 40)
  - dell'atto di provenienza a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 19/03/2002 rep.155793/13979 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 21/03/2002 ai nn.12936/8640 (sub 50).
  - Dell'originario atto a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 26/11/1996 rep.92851/8277 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 29/11/1996 ai nn.26722/17730 (sub 50).
- e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia dell'Arch. [REDACTED] depositata telematicamente.
- 

Resta altresì inteso che dato **il generale stato di non corrispondenza dell'intero piano cantinato** relativamente allo stato occupazionale, alla consistenza e all'utilizzo, nel presente lotto di vendita è stata attribuita **la cantina di pertinenza rappresentata nella planimetria catastale allegata al rogito di acquisto**, e sarà onere degli acquirenti di richiedere all'amministratore la regolarizzazione dell'intero piano a seguito di delibera assembleare

**VALORE LOTTO PRIMO** (€44.400,00+€80.300,00) = ..... **€ 124.700,00**

## **LOTTO SECONDO**

IN TORINO, nel fabbricato a SEI piani fuori terra, piano interrato a cantine e piano seminterrato a magazzino, senza ascensore posto in via Leoncavallo 3 i seguenti enti immobiliari:

**1)UFFICIO** posto al piano terreno-rialzato precedentemente utilizzato come appartamento composto da ingresso, ripostiglio, due camere, cucina-soggiorno e terrazzo chiuso da veranda prospiciente il cortile interno living tra loro, servizio igienico.

Il tutto individuato come **lotto D/1** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Coerente con: via Leoncavallo, veranda di cui al sub.40, cortile interno, fabbricato di via Leoncavallo 5, atrio e vano scala condominiale.

**2) CANTINA di pertinenza** posta al piano interrato coerente con: corridoio comune, cantina di terzi, sottosuolo passaggio carraio via Leoncavallo 1, altra cantina di cui al sub 40.

Individuati al Catasto Fabbricati del comune di Torino come segue:

- Foglio 1186 particella 131 subalterno 41, via Ruggero Leoncavallo 3 piano T, Cat. A/10, Cl.1, vani 5,5, superficie catastale totale 83mq, Rendita €2.499,65. Derivante da variazione del 05/07/2015 Pratica n.TO0210544 per bonifica identificativo catastale

[REDACTED]

---

Precedentemente risultava individuato al F.48 part.100 sub.2 p.T cat. A/10 Derivante da variazione del classamento del 09/07/2009 Pratica n.TO0447592 e variazione della destinazione del 19/12/1995 abitazione ufficio n.L00498.1/1995

▸ Precedentemente risultava individuato al F.48 part.100 sub.2 p.T cat A/3

Spetta agli enti immobiliari in oggetto il diritto di comproprietà, con l'obbligo di partecipare alle spese di funzionamento e conservazione delle parti comuni per uso, destinazione, legge a norma degli art.1117 e seguenti del Codice Civile, come stabilito:

- dalla bozza di Regolamento di Condominio del fabbricato, fornita dall'amministratore Arch. [REDACTED], in base al quale le unità immobiliari in oggetto partecipano alle spese di comproprietà delle parti comuni in base ai seguenti millesimi della tabella allegata:

- spese generali proprietà millesimi 79
- spese generali scale millesimi 41
- spese riscaldamento metri cubi 229

Per quanto riguarda la situazione edilizia risultano le seguenti pratiche autorizzative:

- Permesso di Costruire prot.1939-1-10468 del 01-01-1939 riguardante il progetto iniziale di costruzione di tre edifici, tra cui quello in oggetto
- Permesso di Costruire in variante prot.117-II cat. del 24-06-1940 (nulla osta del 05/08/1940) riguardante diverse suddivisioni interne degli appartamenti, la mancata costruzione dell'ascensore, l'inversione del senso di salita della scala, lo spostamento della posizione degli ancorpi dei servizi igienici, lo spostamento dei portoncini di ingresso degli appartamenti, la mancata realizzazione del giardino pensile e dell'ascensore tra il piano quinto e il giardino pensile.
- Condono Edilizio prot.1986-11-50130 del 01/10/1986 intestato a [REDACTED], riguardante opere varie realizzate in difformità rispetto alla licenza edilizia originaria n.604 del 31/12/1939, e nello specifico le medesime di cui alla soprastante variante a cui ha fatto seguito provvedimento di silenzio-assenso
- DIA ai sensi art.22 comma 1 DPR 380/2001 per opere esterne, riguardante il risanamento conservativo con ripristino terrazzo ultimo piano, facciata lato strada e tetto, in capo al condominio, verificata positiva il 24/11/2010.
- Pratica di regolarizzazione dell'intercapedine prot. 2011-1-24487 del 28-10-2011 a cui ha fatto seguito il rilascio di Permesso Precario n.286 del 29-02-2012

Per quanto riguarda la conformità catastale:

L'unità immobiliare in oggetto presenta delle difformità rispetto alla ultima planimetria catastale in atti, consistenti in delle eliminazioni e/o nuove erezioni di tramezzature e porte interne con conseguente

[REDACTED]

---

eliminazione dell'antibagno ovvero di area chiusa di almeno 1mx1m prevista dalla Normativa Igienico-edilizia e la realizzazione di veranda a chiusura del terrazzo su cortile interno.

Sarà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario la predisposizione e presentazione presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Catasto Fabbricati della pratica di aggiornamento e variazione catastale che si renderà necessaria per la regolarizzazione di quanto sopra riscontrato, i cui costi e tipologia dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione e che comunque indicativamente vengono indicate come in appresso:

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di pratica di variazione per l'aggiornamento catastale che dovrà corrispondere con la rappresentazione grafica della pratica di regolarizzazione edilizia.
- Parallela richiesta di nuovo subalterno per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale cantina pertinenziale in ottemperanza alle nuove disposizioni dell'Agenzia dell'Entrate in vigore dal 1° luglio 2020 che richiedono un riferimento autonomo per tali locali pertinenziali.

I costi vengono approssimativamente indicati come in appresso:

- Diritti di presentazione per ogni singola pratica di variazione .....€50,00
- Diritti di presentazione per ogni singola pratica di attribuzione di subalterno .....€50,00
- Onorario professionista abilitato presentazione pratica catastale di ogni singola variazione....€500,00

Per quanto riguarda la conformità Edilizia:

- Non risulta autorizzata la chiusura del terrazzo verso cortile con la veranda in ferro e vetro
- L'unità immobiliare presenta delle divergenze di tramezzatura interne con conseguente diversa distribuzione, che ha generato anche l'eliminazione della zona filtro di almeno 1m x 1m antistante il servizio igienico prevista dalle disposizioni della vigente normativa igienico-Edilizia.

Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario con le modalità o mediante presentazione di pratiche edilizie di sanatoria i cui costi e tipologia dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione e comunque indicativamente viene indicato quanto in appresso:

- ✓ Ripristino dell'antibagno e successiva presentazione da parte di professionista abilitato di pratica CILA in sanatoria con esborso della sanzione di €1.000,00 che rappresenti la situazione in sito, oltre all'onorario del tecnico incaricato e al costo di ripristino dell'antibagno.
- ✓ La veranda a chiusura del terrazzo, non essendo stata condonata, non risulta sanabile nello stato di fatto in cui si trova e quindi è da demolire.

Può poi essere realizzate al nuovo solo se di consistenza inferiore ai 9mq a seguito di presentazione di progetto tipo a livello condominiale e successiva presentazione di CILA per opere in conformità al progetto tipo.

[REDACTED]

---

✓ Quanto alla cantina di pertinenza, date le difformità generalizzate rilevate in merito all'intero piano cantinato riguardanti delle traslazioni di murature e differenze distributive assimilabili a modifiche interne dovranno essere effettuata sanatoria a livello condominiale mediante presentazione di CILA in sanatoria per ridimensionamento cantine a nome di tutti i condomini con l'esborso complessivo della sanzione di €1.000,00 oltre all'onorario del tecnico incaricato

---

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, fissi ed infissi, annessi e connessi, come visto e piaciuto, sotto la stretta osservanza:

- dell'atto di provenienza al [REDACTED] a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 04/03/1996 rep.86896/7661 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 06/03/1996 ai nn.6347/4438 e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia dell'Arch. [REDACTED] depositata telematicamente.

---

Resta altresì inteso che dato **il generale stato di non corrispondenza dell'intero piano cantinato** relativamente allo stato occupazionale, alla consistenza e all'utilizzo, nel presente lotto di vendita è stata attribuita **la cantina di pertinenza rappresentata nella planimetria catastale allegata al rogito di acquisto**, e sarà onere degli acquirenti di richiedere all'amministratore la regolarizzazione dell'intero piano a seguito di delibera assembleare

VALORE LOTTO SECONDO = ..... € **79.400,00**

### **LOTTO TERZO**

IN TORINO, nel fabbricato a SEI piani fuori terra, piano interrato a cantine e piano seminterrato a magazzino, senza ascensore posto in via Leoncavallo 3 i seguenti enti immobiliari:

**1)ALLOGGIO** posto al piano secondo (3°ft.) composto da tinello con piccolo cucinino, camera, bagno, terrazzo chiuso da veranda prospiciente il cortile interno e balconcino su via Leoncavallo.

Il tutto individuato come **lotto A/3** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Coerente con: via Leoncavallo, altro fabbricato, cortile interno, altro alloggio del piano, pianerottolo e scala condominiale.

**2) CANTINA di pertinenza** posta al piano interrato coerente con: sottosuolo via Leoncavallo, altra cantina, corridoio comune, e ulteriore altra cantina.

Individuati al Catasto Fabbricati del comune di Torino come segue:

- [REDACTED]
- 
- Foglio 1186 particella 131 subalterno 44, via Ruggero Leoncavallo 3 piano 2, Cat. A/3, vani 3, Cl.3, vani 3, superficie catastale totale 49mq, Totale escluse aree scoperte 46 mq, Rendita €472,56. Derivante da variazione del 05/07/2015 Pratica n.TO0210544 per bonifica identificativo catastale
  - Precedentemente risultava individuato al F.48 part.100 sub.5 p.2 Cat. A/3

Spetta agli enti immobiliari in oggetto il diritto di comproprietà, con l'obbligo di partecipare alle spese di funzionamento e conservazione delle parti comuni per uso, destinazione, legge a norma degli art.1117 e seguenti del Codice Civile, come stabilito:

- dalla bozza di Regolamento di Condominio del fabbricato, fornita dall'amministratore Arch. [REDACTED], in base al quale le unità immobiliari in oggetto partecipano alle spese di comproprietà delle parti comuni in base ai seguenti millesimi della tabella allegata:
  - spese generali proprietà millesimi 45
  - spese generali scale millesimi 47
  - spese riscaldamento metri cubi 127

Per quanto riguarda la situazione edilizia risultano le seguenti pratiche autorizzative:

- Permesso di Costruire prot.1939-1-10468 del 01-01-1939 riguardante il progetto iniziale di costruzione di tre edifici, tra cui quello in oggetto
- Permesso di Costruire in variante prot.117-II cat. del 24-06-1940 (nulla osta del 05/08/1940) riguardante diverse suddivisioni interne degli appartamenti, la mancata costruzione dell'ascensore, l'inversione del senso di salita della scala, lo spostamento della posizione degli ancori dei servizi igienici, lo spostamento dei portoncini di ingresso degli appartamenti, la mancata realizzazione del giardino pensile e dell'ascensore tra il piano quinto e il giardino pensile.
- Condono Edilizio prot.1986-11-50130 del 01/10/1986 intestato a [REDACTED], riguardante opere varie realizzate in difformità rispetto alla licenza edilizia originaria n.604 del 31/12/1939, e nello specifico le medesime di cui alla soprastante variante a cui ha fatto seguito provvedimento di silenzio-assenso
- DIA ai sensi art.22 comma 1 DPR 380/2001 per opere esterne, riguardante il risanamento conservativo con ripristino terrazzo ultimo piano, facciata lato strada e tetto, in capo al condominio, verificata positiva il 24/11/2010.
- Pratica di regolarizzazione dell'intercapedine prot. 2011-1-24487 del 28-10-2011 a cui ha fatto seguito il rilascio di Permesso Precario n.286 del 29-02-2012

Per quanto riguarda la conformità catastale:

L'unità immobiliare in oggetto presenta delle difformità rispetto alla ultima planimetria catastale in atti, consistenti in delle eliminazioni e/o nuove erezioni di tramezzature e porte interne con conseguente

[REDACTED]

---

eliminazione dell'antibagno ovvero di area chiusa di almeno 1mx1m prevista dalla Normativa Igienico-edilizia e la realizzazione di veranda a chiusura del terrazzo su cortile interno.

Sarà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario la predisposizione e presentazione presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Catasto Fabbricati della pratica di aggiornamento e variazione catastale che si renderà necessaria per la regolarizzazione di quanto sopra riscontrato, i cui costi e tipologia dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione e che comunque indicativamente vengono indicate come in appresso:

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di pratica di variazione per l'aggiornamento catastale che dovrà corrispondere con la rappresentazione grafica della pratica di regolarizzazione edilizia.
- Parallela richiesta di nuovo subalterno per l'integrazione della rappresentazione grafica del locale cantina pertinenziale in ottemperanza alle nuove disposizioni dell'Agenzia dell'Entrate in vigore dal 1° luglio 2020 che richiedono un riferimento autonomo per tali locali pertinenziali.

I costi vengono approssimativamente indicati come in appresso:

- Diritti di presentazione per ogni singola pratica di variazione .....€50,00
- Diritti di presentazione per ogni singola pratica di attribuzione di subalterno .....€50,00
- Onorario professionista abilitato presentazione pratica catastale di ogni singola variazione....€500,00

Per quanto riguarda la conformità Edilizia:

- Non risulta autorizzata la chiusura del terrazzo verso cortile con la veranda in ferro e vetro
- L'unità immobiliare presenta delle divergenze di tramezzatura interne con conseguente diversa distribuzione, che ha generato anche l'eliminazione della zona filtro di almeno 1m x 1m antistante il servizio igienico prevista dalle disposizioni della vigente normativa igienico-Edilizia

Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario con modalità o mediante presentazione di pratiche edilizie di sanatoria i cui costi e tipologia dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione e comunque indicativamente viene indicato quanto in appresso:

- ✓ Ripristino dell'antibagno e successiva presentazione da parte di professionista abilitato di pratica CILA in sanatoria con esborso della sanzione di €1.000,00 che rappresenti la situazione in sito, oltre all'onorario del tecnico incaricato e al costo di ripristino dell'antibagno.
- ✓ La veranda a chiusura del terrazzo, non essendo stata condonata, non risulta sanabile nello stato di fatto in cui si trovano e quindi è da demolire.  
Può poi essere realizzate al nuovo solo se inferiore ai 9mq a seguito di presentazione di progetto tipo a livello condominiale e successiva presentazione di CILA per opere in conformità al progetto tipo.
- ✓ Quanto alla cantina di pertinenza, date le difformità generalizzate rilevate in merito all'intero piano cantinato riguardanti delle traslazioni di murature e differenze distributive assimilabili a modifiche

[REDACTED]

---

interne dovranno essere effettuata sanatoria a livello condominiale mediante presentazione di CILA in sanatoria per ridimensionamento cantine a nome di tutti i condomini con l'esborso complessivo della sanzione di €1.000,00 oltre all'onorario del tecnico incaricato

---

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, fissi ed infissi, annessi e connessi, come visto e piaciuto, sotto la stretta osservanza:

- dell'atto di provenienza al [REDACTED] con atto a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 26/11/1996 rep.92851/8277 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 29/11/1996 ai nn.26722/17730 dai sigg. [REDACTED], come I vendita

e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia dell'Arch. Sandra Bergamasco depositata telematicamente.

---

Resta altresì inteso che dato **il generale stato di non corrispondenza dell'intero piano cantinato** relativamente allo stato occupazionale, alla consistenza e all'utilizzo, nel presente lotto di vendita è stata attribuita **la cantina di pertinenza rappresentata nella planimetria catastale allegata al rogito di acquisto**, e sarà onere degli acquirenti di richiedere all'amministratore la regolarizzazione dell'intero piano a seguito di delibera assembleare

**VALORE LOTTO TERZO**.....**€ 50.300,00**

### **LOTTO QUARTO**

IN TORINO, nel fabbricato a SEI piani fuori terra, piano interrato a cantine e piano seminterrato a magazzino, senza ascensore posto in via Leoncavallo 3 i seguenti enti immobiliari:

**1)ALLOGGIO** posto al piano quarto (5°ft.) composto da cucina-tinello living su soggiorno, disimpegno, camera, bagno, terrazzo chiuso da veranda prospiciente il cortile interno e balcone su via Leoncavallo.

Individuato come **lotto A/5** nella tabella di ripartizione millesimale allegata alla bozza di Regolamento di Condominio fornita dall'Amministratore.

Coerente con: via Leoncavallo, altro fabbricato, cortile interno, altro alloggio del piano, pianerottolo e scala condominiale.

Individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

▸ **Foglio 1186 particella 131 subalterno 67**, via Ruggero Leoncavallo 3 piano 4, Cat. A/3, vani 4, Cl.3, superficie catastale totale 80 mq, Totale escluse aree scoperte 79 mq, Rendita €630,08. Derivante da



---

variazione del 18/01/2022 Pratica n. TO0008514 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni.

Precedentemente risultava individuato al F.1186 part.131 sub.51, Cat. A/3, vani 5 superficie catastale totale 86 mq, Totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita €787,60. Derivante da variazione del 05/05/2015 Pratica n. TO0210544 per bonifica identificativo catastale.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 100 sub.16 Cat. A/3, vani 5. Derivante da variazione del 07/10/1995 per variata consistenza-DOCFA n.A2004.2/1995.

**2) CANTINA di pertinenza** posta al piano interrato coerente con: corridoio comune, altra cantina, altro fabbricato e ulteriore altra cantina.

Individuata al Catasto Fabbricati del comune di Torino come segue:

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 68, via Ruggero Leoncavallo 3 piano S1, Cat. C/2, Cl.1, cons. 4 mq, Superficie catastale totale 5 mq, Rendita €8,26. Derivante da variazione del 18/01/2022 Pratica n. TO0008514 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni.

Precedentemente risultava individuato al F.1186 part.131 sub.51, Cat. A/3, vani 5 superficie catastale totale 86 mq, Totale escluse aree scoperte 85 mq, Rendita €787,60. Derivante da variazione del 05/05/2015 Pratica n. TO0210544 per bonifica identificativo catastale.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 100 sub.16 Cat. A/3, vani 5. Derivante da variazione del 07/10/1995 per variata consistenza-DOCFA n.A2004.2/1995.

Per gli enti immobiliari di cui al lotto in oggetto è in corso di definizione pratica di riunione diritti per morte dell'usufruttuario effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Torino catasto fabbricati.

La scrivente rileva poi che nell'atto di provenienza (notaio Anzalone del 21-12-95 rep.85385/7490) risulta essere state vendute oltre all'alloggio e alla cantina di cui ai soprastanti punti 1) e 2) ulteriore piccola cantina, descritta in atto e rappresentate nella planimetria catastale allegata all'atto medesimo, il tutto individuato all'identificativo catastale soppresso F.48 part.100 sub.16 da cui deriva l'attuale sub 67 generato dalla variazione per diversa distribuzione interna attuata dal Piardi.

Rileva poi che, catastalmente tale cantina più piccola adiacente ha assunto l'identificativo autonomo F.1186 part. 131 sub.70 in capo a terzo condomino e in maggior consistenza rispetto alla medesima planimetria corrispondente al soppresso F.48 part.100 sub.16.

Inoltre, nella visura catastale storica del F.1186 part. 131 sub.70 acquisita e quivi allegata, l'identificativo catastale di derivazione risulta essere il F.48 part.100 sub.9 che rappresenta ulteriore cantina attigua a quella rappresentata all'identificativo catastale soppresso F.48 part.100 sub.16.

Inoltre, in sito risultano due cantine attigue al posto dell'univoca cantina rappresentata al sub 70

[REDACTED]

---

Spetta agli enti immobiliari in oggetto il diritto di comproprietà, con l'obbligo di partecipare alle spese di funzionamento e conservazione delle parti comuni per uso, destinazione, legge a norma degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, come stabilito:

- dalla bozza di Regolamento di Condominio del fabbricato, fornita dall'amministratore Arch. [REDACTED], in base al quale le unità immobiliari in oggetto partecipano alle spese di comproprietà delle parti comuni in base ai seguenti millesimi della tabella allegata:

- spese generali proprietà millesimi 77
- spese generali scale millesimi 111
- spese riscaldamento metri cubi 215

Per quanto riguarda la situazione edilizia risultano le seguenti pratiche autorizzative:

- Permesso di Costruire prot.1939-1-10468 del 01-01-1939 riguardante il progetto iniziale di costruzione di tre edifici, tra cui quello in oggetto
- Permesso di Costruire in variante prot.117-II cat. del 24-06-1940 (nulla osta del 05/08/1940) riguardante diverse suddivisioni interne degli appartamenti, la mancata costruzione dell'ascensore, l'inversione del senso di salita della scala, lo spostamento della posizione degli ancoraggi dei servizi igienici, lo spostamento dei portoncini di ingresso degli appartamenti, la mancata realizzazione del giardino pensile e dell'ascensore tra il piano quinto e il giardino pensile.
- Condono Edilizio prot.1986-11-50130 del 01/10/1986 intestato a [REDACTED], riguardante opere varie realizzate in difformità rispetto alla licenza edilizia originaria n.604 del 31/12/1939, e nello specifico le medesime di cui alla soprastante variante a cui ha fatto seguito provvedimento di silenzio-assenso
- Condono Edilizio prot.1986-11-50051 del 07/10/1986 intestato a [REDACTED] riguardante la realizzazione della chiusura del terrazzo verso cortile con veranda in ferro profilato e vetri e installazione nella medesima di un lavello con scaldacqua a gas
- DIA ai sensi art.22 comma 1 DPR 380/2001 per opere esterne, riguardante il risanamento conservativo con ripristino terrazzo ultimo piano, facciata lato strada e tetto, in capo al condominio, verificata positiva il 24/11/2010.
- Pratica di regolarizzazione dell'intercapedine prot. 2011-1-24487 del 28-10-2011 a cui ha fatto seguito il rilascio di Permesso Precario n.286 del 29-02-2012
- CILA prot.2019-20-9329 del 06-05-2019 ai sensi dell'art.6-bis del DPR 380/2001 riguardante modifiche interne all'alloggio posto al piano 4°(5ft) sub.51 (attuale Foglio 1186 particella 131 sub.67)

Per quanto riguarda la conformità catastale:

[REDACTED]

---

-L'unità immobiliare in oggetto presenta delle difformità rispetto alla ultima planimetria catastale in atti, consistenti in delle eliminazioni e/o nuove erezioni di tramezzature e porte interne.

Sarà ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario la predisposizione e presentazione presso l'Agenzia del Territorio, Sezione Catasto Fabbricati della pratica di aggiornamento e variazione catastale che si renderà necessaria per la regolarizzazione delle difformità di tramezzature, i cui costi e tipologia dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione e che comunque indicativamente vengono indicate come in appresso:

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di pratica di variazione per l'aggiornamento catastale che dovrà corrispondere con la rappresentazione grafica della pratica di regolarizzazione edilizia.

I costi vengono approssimativamente indicati come in appresso:

- Diritti di presentazione per ogni singola pratica di variazione .....€50,00
- Onorario professionista abilitato presentazione pratica catastale di ogni singola variazione....€500,00

Per quanto riguarda la conformità Edilizia:

- L'unità immobiliare presenta delle divergenze di tramezzatura interne con conseguente diversa distribuzione.

Trattasi di difformità regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario mediante presentazione di pratica edilizia di sanatoria i cui costi e tipologia dipenderanno dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione e comunque indicativamente viene indicato quanto in appresso:

- ✓ Presentazione, da parte di professionista abilitato, di pratica CILA in sanatoria con esborso della sanzione di €1.000,00, oltre all'onorario del tecnico incaricato

---

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, fissi ed infissi, annessi e connessi, come visto e piaciuto, sotto la stretta osservanza:

- dell'atto di provenienza a rogito Notaio Rosario Anzalone di Torino in data 21/12/1995 rep.85285/7490 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 29/12/1995 ai nn.30211/19860

e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia dell'Arch. [REDACTED] depositata telematicamente.

---

Resta altresì inteso che dato **il generale stato di non corrispondenza dell'intero piano cantinato** relativamente allo stato occupazionale, alla consistenza e all'utilizzo, nel presente lotto di vendita è stata attribuita **la cantina di pertinenza rappresentata nella planimetria catastale allegata al rogito di**

[REDACTED]

---

**acquisto**, e sarà onere degli acquirenti di richiedere all'amministratore la regolarizzazione dell'intero piano a seguito di delibera assembleare

**VALORE LOTTO QUARTO**.....€ **65.500,00**

### **LOTTO QUINTO**

IN TORINO, nel cortile interno del fabbricato a SEI piani fuori terra, di via Leoncavallo 3, con accesso dal cancello carraio di via Leoncavallo 1 e successivo cortile interno, il seguente ente immobiliare:

**1) Locale deposito** posto al piano terreno tra il fabbricato a sei piani f.t e il basso fabbricato.

Coerente con: cortile interno, autorimessa di cui al F.1186 part. 131 sub. 61 e cortile di proprietà di terzi.

Individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 60, via Ruggero Leoncavallo 3 piano T, Cat. C/6, Cl.4, consistenza 11 mq, superficie catastale Totale 15 mq, Rendita €97,71.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417 sub.1 p.T, C/6 derivante da variazione nel classamento del 10/07/2009 Pratica n.TO0476436.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417-100 graffate sub.1 p.T, A/10 derivante da variazione del 30/03/1996 per acquisizione parziale della denuncia prot. 10666 del 09/10/87 n.L01295/1996 e variazione della destinazione del 09/12/1995 abitazione ufficio n.L00503.1/1995

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417-100 graffate sub.1 p.T, A/3 vani 3,5, derivante da variazione del 07/10/1995 categoria e consistenza-DOCFA n.A2005/1995

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417-100 graffate sub.1 p.T, A/4 vani 3, derivante da variazione del 07/10/1995 ampliamento per veranda n.A02005.1/1995

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417-100 graffate sub.1 p.T, A/3 vani 3

Per quanto riguarda la situazione edilizia non sono state rintracciate Autorizzazioni Edilizie; solo viene riportato nel rogito di provenienza la dichiarazione del dante causa sotto ammonizione del Notaio sulla responsabilità penale in caso di dichiarazione mendace, "*che i lavori di costruzione dell'immobile di cui i locali compravenduti fanno parte risultano iniziati in data anteriore al primo settembre 1967*".

Per quanto riguarda la conformità catastale:

Lo stato di fatto risulta conforme con la rappresentazione dell'ultima planimetria catastale presentata; tuttavia, trattasi di unità immobiliare che per altezza e larghezza non risulta avere la capienza per una normale autovettura, se non una utilitaria di piccole dimensioni e che quindi può essere usufuita unicamente come deposito/magazzino.

Per quanto riguarda la conformità Edilizia:

[REDACTED]

---

Trattasi di immobile ricadente urbanisticamente in zona consolidata residenziale mista M1 con indice di edificabilità 1,35 mq/mq ove è ammessa la sostituzione edilizia, il completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica (NTA art.8-12), ove contestualmente agli interventi di completamento e ristrutturazione è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Trattasi inoltre di zona con pericolosità idrogeologica assente in classe I sottoclasse I(P) aree non inondabili senza nessun condizionamento (Carta di Sintesi Assetto Geologico PAI).

Trattasi quindi di unità immobiliare in cortile interno condominiale priva di autorizzazione edilizia, censita catastalmente con relativa rappresentazione planimetrica, la cui conservazione e tipologia di regolarizzazione a cura e spese dell'aggiudicatario, dipenderà dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione.

---

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, fissi ed infissi, annessi e connessi, come visto e piaciuto, sotto la stretta osservanza:

- dell'atto di provenienza a rogito notaio Rosario Anzalone del 02/08/1996 rep.90875 trascritto a Torino il 05/08/1996 ai nn.19534/13350

e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia dell'Arch. [REDACTED] depositata telematicamente.

**VALORE LOTTO QUINTO** ..... **€ 4.000,00**

**LOTTO SESTO**

IN TORINO, nel basso fabbricato posto nel cortile interno avente accesso dal cancello carraio di via Leoncavallo 1, il seguente ente immobiliare:

**1) Locale autorimessa** posto al piano terreno in basso fabbricato.

Coerente con: cortile interno, autorimessa di cui al F.1186 part. 131 sub. 62, cortile di proprietà di terzi e autorimessa di cui al F.1186 part. 131 sub. 60.

Individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

▸ Foglio 1186 particella 131 subalterno 61, via Ruggero Leoncavallo 3 piano T, Cat. C/6, Cl.4, consistenza 15 mq, superficie catastale Totale 18 mq, Rendita €133,25.

Precedentemente risultava individuato al F.48 part. 417 sub.2.

Per quanto riguarda la situazione edilizia non sono state rintracciate Autorizzazioni Edilizie alcune relativamente a bassi fabbricati o altro nel cortile interno; solo viene riportato nel rogito di provenienza la dichiarazione del dante causa sotto ammonizione del Notaio sulla responsabilità penale in caso di

[REDACTED]

---

dichiarazione mendace, “che i lavori di costruzione dell’immobile di cui i locali compravenduti fanno parte risultano iniziati in data anteriore al primo settembre 1967”.

Per quanto riguarda la conformità catastale:

Lo stato di fatto risulta conforme con la rappresentazione dell’ultima planimetria catastale presentata.

Per quanto riguarda la conformità Edilizia:

Trattasi di immobile ricadente urbanisticamente in zona consolidata residenziale mista M1 con indice di edificabilità 1,35 mq/mq ove è ammessa la sostituzione edilizia, il completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica (NTA art.8-12), ove contestualmente agli interventi di completamento e ristrutturazione è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Trattasi inoltre di zona con pericolosità idrogeologica assente in classe I sottoclasse I(P) aree non inondabili senza nessun condizionamento (Carta di Sintesi Assetto Geologico PAI)

Trattasi quindi di unità immobiliare (box auto) in cortile interno condominiale priva di autorizzazione edilizia, censita catastalmente con relativa rappresentazione planimetrica, la cui conservazione e tipologia di regolarizzazione a cura e spese dell’aggiudicatario, dipenderà dall’orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione.

---

Il tutto è da intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, fissi ed infissi, annessi e connessi, come visto e piaciuto, sotto la stretta osservanza:

- dell’atto di provenienza a rogito notaio Rosario Anzalone del 02/08/1996 rep.90875 trascritto a Torino il 05/08/1996 ai nn.19534/13350

e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia dell’Arch. [REDACTED] depositata telematicamente.

**VALORE LOTTO SESTO.....€ 12.600,00**

**LOTTO SETTIMO**

IN TORINO, nel basso fabbricato posto nel cortile interno avente accesso dal cancello carraio di via Leoncavallo 1, il seguente ente immobiliare:

**1) Locale deposito/autorimessa** posto al piano terreno in basso fabbricato.

Coerente con: cortile interno, proprietà di terzi a due lati e autorimessa di cui al F.1186 part. 131 sub. 61.

Individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:





---

RIEPILOGO VALORE LOTTI	
VALORE LOTTO PRIMO	€ 124.700,00
VALORE LOTTO SECONDO	€ 79.400,00
VALORE LOTTO TERZO	€ 50.300,00
VALORE LOTTO QUARTO	€ 65.500,00
VALORE LOTTO QUINTO	€ 4.000,00
VALORE LOTTO SESTO	€ 12.600,00
VALORE LOTTO SETTIMO	€ 12.000,00
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€348.500,00</b>

---

Resta altresì dichiarato che sono da considerarsi rientranti nella vendita eventuali rimasugli di mobilio presenti in loco nei lotti, non appetibili per la loro incompletezza e minima entità, PRIVI DI VALORE, con conseguente assunzione in capo all'aggiudicatario di qualsivoglia onere di smaltimento.

---

Infine, la scrivente ha provveduto a depositare la relazione, anche in versione secretata, a mezzo PCT, con allegati e fotografie.

Tanto si è esposto in esaurimento dell'incarico ricevuto.

Torino, 15 marzo 2024

IL PERITO DEL FALLIMENTO

Arch.

Allegati:

- 1) fotografie illustrative
- 2) Elenco ufficio provinciale di Torino e visure storiche catastali
- 3) planimetrie Catasto Fabbricati
- 4) estratto mappa Catasto Terreni.
- 5) disegni indicativi della situazione riscontrata in sito con indicazione dei LOTTI di vendita
- 6) planimetria indicativa del piano cantine ricostruita sulla base delle consistenze delle planimetrie catastali e su quanto potuto riscontrare in sito
- 7) atti di provenienza
- 8) Regolamento di Condominio
- 9) Documentazione Autorizzativa Edilizia
- 10) Elenco sintetico e relative Visure ipotecarie ventennali
- 11) Trascrizione Sentenza Fallimento





- 
- 12) Quotazioni Immobiliari (OMI- Borsino Immobiliare)
  - 13) Annunci Immobiliari
  - 14) Perizia senza nominativi

