



TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

897/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA
CONDOMINIO DI VIA STAFFARDA N. 11 - TORINO

DEBITORE:

DATO OSCURATO

GIUDICE

Dott.ssa Anna CASTELLINO


CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Cinque

CF: CNQGNN82P17L219N

con studio in TORINO (TO) VIA TRIPOLI 71/8

telefono: 0115661560

fax: 0115661560

email: archi.gio@hotmail.it

PEC: g.cinque@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 897/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****Locale sottotetto adibito ad abitazione a TORINO Via Staffarda 11**

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Staffarda civico numero 11 (undici) e precisamente:

- al piano quarto – sottotetto (5° f.t.): moncamera con bagno, posta alle coerenze: cortile, Condominio di Via Staffarda n. 13 (tredici), Via Staffarda, altra u.i.u. del piano e vano scala.

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

- **Fg. 1289 Part. 153 Sub. 11, VIA STAFFARDA n. 11, Piano 5, Zona Cens. 2, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 32 mq (Tot. escluse aree scoperte 32 mq), Rendita Euro 59,65 - dati derivanti da:**
 - "Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie";
 - "Variazione del 22/08/2013 Pratica n. TO0307792 in atti dal 22/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 213909.1/2013)", mediante la quale vennero variati gli identificativi catastali da Fg. 80 N. 1077 Sub. 11 a Fg. 1289 N. 153 Sub. 11;
 - "VARIAZIONE del 20/02/1976 in atti dal 16/06/1994 VAR. CONSISTENZA NOTIFICA N.168/85 (n. 981/1976)", mediante la quale venne corretta l'indicazione del piano da 4 a 5 e il numero di vani da 1 a 1,5.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- *****DATO OSCURATO*****

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1289 Part. 153, quale "ENTE URBANO" di mq 180, ma in realtà risulta un errato abbinamento in mappa con la particella limitrofa, in quanto la particella 153 rappresenta l'adiacente fabbricato di Via Staffarda n. 13, mentre la particella 155 rappresenta il fabbricato di Via Staffarda n. 11, ove insiste l'immobile in oggetto e la quale risulta censita come "ENTE URBANO" di mq 190.

NOTA: La planimetria catastale attualmente agli atti, abbinata all'unità in oggetto Sub. 11, corrisponde in realtà, ad un precedente stato rappresentativo superato dell'unità adiacente Sub. 10, per errato scambio avvenuto nelle denunce di variazioni prot. 981-982 del 20/02/1976 a nome della società "****DATO OSCURATO****". Tra le planimetrie catastali attualmente agli atti, pertanto, risulta una duplicazione rappresentativa dell'unità adiacente e nessuna dell'unità in oggetto, in quanto quella scambiata "per errore" risulta essere stata sostituita.

L'unità in oggetto, infatti, è quella con accesso sulla sinistra arrivando dalla scala e risulta effettivamente corrispondere in termini di posizionamento nella planimetria catastale di primo impianto del Sub. 11 risalente alla scheda n. 9523098 del 23/12/1939.

Occorrerà, pertanto, procedere a regolarizzare la situazione catastale mediante presentazione di pratica DoCFa, in quanto lo stadio di rappresentazione della planimetria scambiata "per errore" non rappresenta correttamente, comunque, lo stato dei luoghi, poiché vi è una diversa distribuzione

interna riconducibile alla pratica edilizia prot. 1993-9-1375 alla quale non è seguita denuncia di variazione.

Nel trasferimento saranno compresi tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Alfredo RESTIVO di Torino in data 21 luglio 1970, registrato a Torino il 1° agosto 1970 al n. 23544 e trascritto a TO3 in data 13/08/1970 ai nn. 37747/28654.

Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze e servitù attive e passive inerenti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.600,00
Data della valutazione:	06/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Previ contatti intercorsi con il custode IVG, in data 16/02/2024 veniva effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare in oggetto, mediante accesso forzoso autorizzato dal G.E. con provvedimento del 06/02/2024, alla presenza della Sig.ra ***DATO OSCURATO*** (per l'IVG) e del fabbro sig. ***DATO OSCURATO***.

Il fabbro procedeva alla sostituzione della serratura di accesso, come da accordi con il custode nominato, quale Istituto Vendite Giudiziarie.

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione o comodati in capo al soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, con aggiornamento al 30/01/2024, sull'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo sita in Torino, Via Staffarda n. 11, censita al Catasto Fabbricati al Fg. 1289 Part. 153 Sub. 11, risultano sussistere le formalità pregiudizievoli sotto riportate.

Si fa presente che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, i cui oneri sono stimabili in circa € 294,00, salvo eventuali variazioni che potrà accertare il Servizio di Pubblicità Immobiliare in sede di inserimento degli annotamenti per la restrizione dei beni ai fini della cancellazione delle formalità.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 non sono risultate trascrizioni di costituzioni di diritti reali a favore di terzi, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli sotto indicate.

Si fa presente che il trasferimento del bene oggetto del presente procedimento esecutivo, seguirà tutti i patti e le condizioni indicati negli atti di provenienza sopra indicati al relativo paragrafo, nonché in ogni altro atto precedente ivi richiamato, titoli da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

In merito ai vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo sul quale insistono gli immobili in



oggetto, si riferisce quanto segue: lo stabile di Via Staffarda n. 11, in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto, risulta ricadere secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale della Città di Torino, in Zona Urbana Storico Ambientale 22 (ZUSA22) - Residenza R2, nonché compreso tra gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e, secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

Ai sensi del punto 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto od il fondo sul quale sorge il fabbricato ove insiste detta unità.

In merito agli usi civici, dai registri consultati lo scrivente non ha reperito informazioni per accertare quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., in quanto la documentazione consultabile presente negli archivi risulta obsoleta e non aggiornata all'attualità e si presume pertanto, data la mancanza di segnalazione nel merito negli atti notarili consultati, che l'immobile non sia gravato da usi civici. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, risulterebbe, pertanto, libera da tali pesi ed in piena proprietà del sig. ***DATO OSCURATO***, sopra generalizzato, in forza del titolo di provenienza sotto indicato al relativo paragrafo.

Da quanto potuto esaminare dallo scrivente, sulla base dei documenti allegati agli atti e/o reperiti in corso di indagini peritali, per gli immobili in oggetto si ritiene non vi siano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Ivrea ai nn. 5707/2023 di repertorio, trascritta il 11/12/2023 a Torino I ai nn. 51513/39981, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** - per la quota di 1/1.

La formalità risulta gravare solamente sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva e pertanto dovrà essere cancellata totalmente.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 550,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.702,14

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Archivio Notarile di Torino ed allegare alla presente relazione, copia del regolamento di condominio del fabbricato di Via Staffarda n. 11, quale depositato con atto a rogito Notaio Alfredo RESTIVO in data 21/07/1970, registrato a Torino il 01/08/1970 al n. 23544 e trascritto a TO3 in data 13/08/1970 ai nn. 37747/28654.



Relativamente agli eventuali vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, senza nulla togliere all'interessa del medesimo, in quanto allegato alla presente, si riporta quanto segue:

"Art. 3 – DIVIETI – È severamente vietato: a) destinare i locali della casa ad uso di sanatori, casa di tolleranza, botteghe artigianali, fare deposito, sia pure nei sotterranei, di sostanze esplosive o emananti esalazioni nocive e sgradevoli, fare comunque uso contrario alla tranquillità, alla decenza e all'igiene; ... omissis ...".

Dalla tabella millesimale (tab. A) allegata al Regolamento di Condominio, si evince che l'unità in oggetto identificata al n. 1077/11 competano 25/1000.

Ai sensi del punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. che indica "l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato", lo scrivente riferisce che ha proceduto a contattare l'Amministratore del Condominio pro tempore sig. *****DATO OSCURATO*****, il quale consegnava copia degli ultimi due verbali, rendiconti e riparti consuntivi esercizi ordinari 2021/2022 e 2022/2023 e preventivo 2023/2024, oltre alla situazione rateale aggiornata al 31/01/2024.

Lo scrivente riporta qui di seguito il quadro generale di quanto desumibile dai riparti delle spese condominiali insolute relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come segue:

Gestione Ordinaria (esercizio dal 01/04 al 31/03)

consuntivo 2021/2022

totale spese: - € 542,97

saldo gestioni precedenti: - € 4.021,25

versamenti: +- € 0,00

saldo: - € 4.564,22

consuntivo 2022/2023

totale spese: - € 566,87

saldo gestioni precedenti: - € 4.564,22

versamenti: +- € 0,00

saldo: - € 5.131,09

preventivo 2023/2024

totale spese: - € 571,05

saldo gestioni precedenti: - € 5.131,09

versamenti: *in corso*

saldo: - € 5.702,14

Dai documenti pervenuti è possibile riferire che le spese ordinarie si aggirino intorno a 550,00 euro annui.

RIEPILOGO:

Totale spese insolute: € 5.702,14

Spese insolute antecedenti ultimo biennio: € 4.564,22

Spese insolute ultimo biennio: € 1.137,92

Si precisa che l'amministratore non ha inoltrato alcuna informazione in merito a spese straordinarie deliberate.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Torino I non sono risultate trascrizioni di domande giudiziali sull'immobile in oggetto.

Dalla richiesta di ricerca dei procedimenti giudiziari trasmessa allo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino, a nome dell'esecutate sig. *****DATO OSCURATO*****, sopra generalizzato, alla data del 01/02/2024, non sono risultate iscritte alcune procedure.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'atto di pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 11/12/2023. In detta data l'immobile in oggetto, censito al Fg. 1289 N. 153 Sub. 11, risultava in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. *****DATO OSCURATO*****.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2003), con atto stipulato il 29/01/2003 a firma di Notaio Giuseppe VOLPE ai nn. 79502 di repertorio, trascritto il 31/01/2003 a Torino I ai nn. 4268/3134.

NOTA: in detto atto l'immobile compravenduto viene descritto come segue: "al piano sottotetto: la monocamera con servizi, posta alle coerenze: cortile, Condominio di Via Staffarda n. 13 (tredici), Via Staffarda e vano scala" - quale censito al Sub. 11.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 01/12/1994 fino al 29/01/2003)

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 01/12/1994 a firma di Notaio Giovanna IOLI ai nn. 19767/7782 di repertorio, trascritto il 21/12/1994 a Torino I ai nn. 31162/20324.

NOTA: in detto atto l'immobile compravenduto viene descritto come segue: "al piano sottotetto (5 f.t.) un locale e servizi alle coerenze: cortile, condominio di via Staffarda n. 13, Via Staffarda e vano scala" - quale censito al Sub. 11.

(dal 05/04/1993 fino al 01/12/1994)

DATO OSCURATO per la quota di 1/2 e ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 05/04/1993 a firma di Notaio Giovanna IOLI ai nn. 16178/6185 di repertorio, trascritto il 23/04/1993 a Torino I ai nn. 9295/6204.

NOTA: in detto atto l'immobile compravenduto viene descritto come segue: "al piano sottotetto (5 f.t.) un locale e servizi alle coerenze: cortile, condominio di via Staffarda n. 13, Via Staffarda e vano scala" - quale censito al Sub. 11.

(dal 02/06/1992 fino al 05/04/1993)

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 02/06/1992 a firma di Notaio Agostino REVIGLIONE ai nn. 65406/31788 di repertorio, trascritto il 26/06/1992 a Torino I ai nn. 19467/12003.

NOTA: in detto atto l'immobile compravenduto viene descritto come segue: "al piano sottotetto numero due locali e servizio fra le coerenze: cortile, condominio di via Staffarda 13, Via Staffarda e vano scala" - quale censito al Sub. 11.

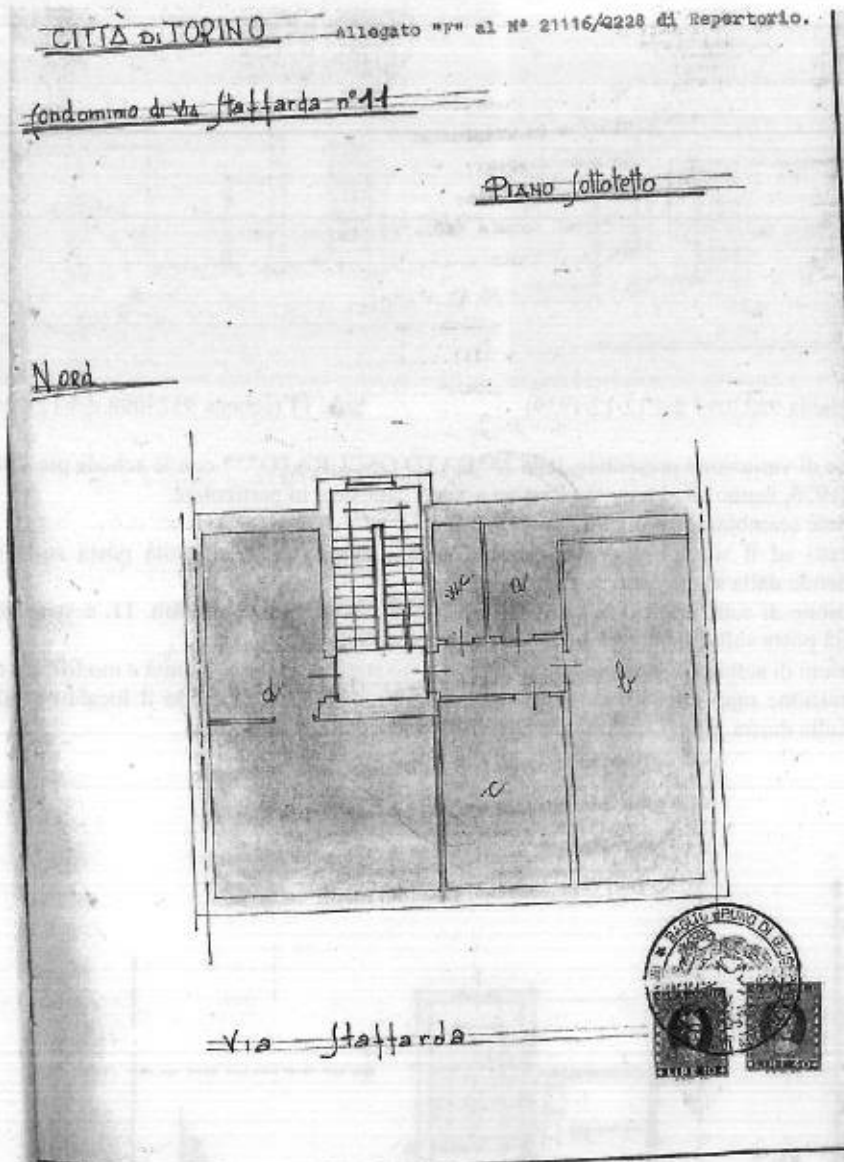
(dal 25/01/1969 fino al 02/06/1992)

***DATO OSCURATO, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 25/01/1969 a firma di Notaio Bruno BAGLIO ai nn. 21116/2228 di repertorio, trascritto il 17/02/1969 a Torino 3 ai nn. 8639/6331.

NOTA: in detto atto la ***DATO OSCURATO*** acquistava, tra gli altri immobili, "... 6) al piano sottotetto: l'intero piano composto di cinque vani-ripostiglio ed un gabinetto, il tutto meglio risultante colorato in tinta verde nella planimetria del relativo piano che è allegata sotto la lettera "F"; coerenti: la Via Staffarda, edificio di Via Staffarda n. 9, cortile ed edificio di Via Staffarda n. 13 ...", quali immobili originariamente censiti al Fg. 80 N. 1077 Subb. 10-11, dandosi atto che "... il piano sottotetto o porzioni di esso potranno essere adibite in ogni tempo, anche ad uso civile abitazione ed avranno diritto di allacciarsi e di usufruire di tutti i servizi generali del condominio." La planimetria allegata sotto la lettera "F" all'atto rogito Notaio BAGLIO del 25/01/1969 rappresenta due unità:

- quella con accesso sulla destra arrivando dalle scale, composta di due locali identificati con la lettera "d";
- quella con accesso sulla sinistra arrivando dalle scale, composta di tre locali identificati con le lettere "a-b-c", oltre all'ingresso ed al wc.



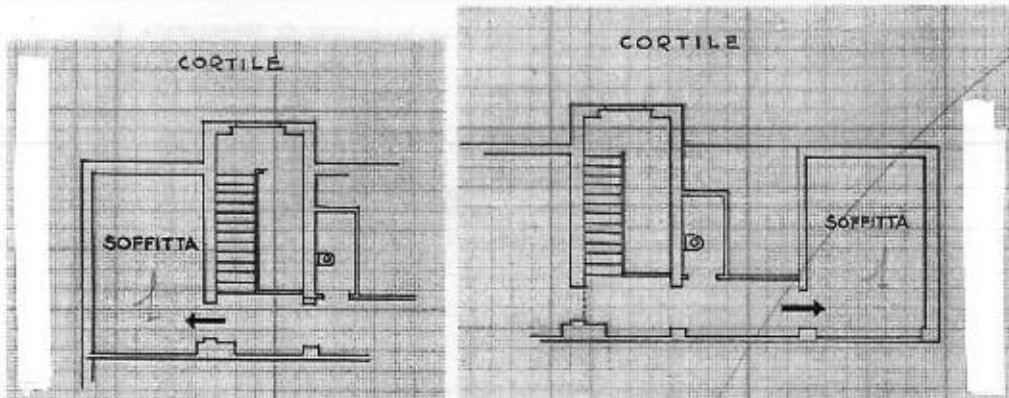


All'epoca le planimetrie catastali non corrispondevano alla situazione rappresentata nella planimetria allegato "F" succitata, ma identificavano comunque due unità di minor consistenza:

- quella con accesso sulla destra arrivando dalle scale, composta di un locale - quale Sub. 10;
- quella con accesso sulla sinistra arrivando dalle scale, composta di un locale - quale Sub. 11.

Le porzioni di sottotetto verso la Via Staffarda e quella posta tra il wc ed il locale Sub. 11 non risultavano rappresentate, mentre l'ingresso ed il wc (abbinate, poi, all'unità di sinistra), risultavano parti comuni.



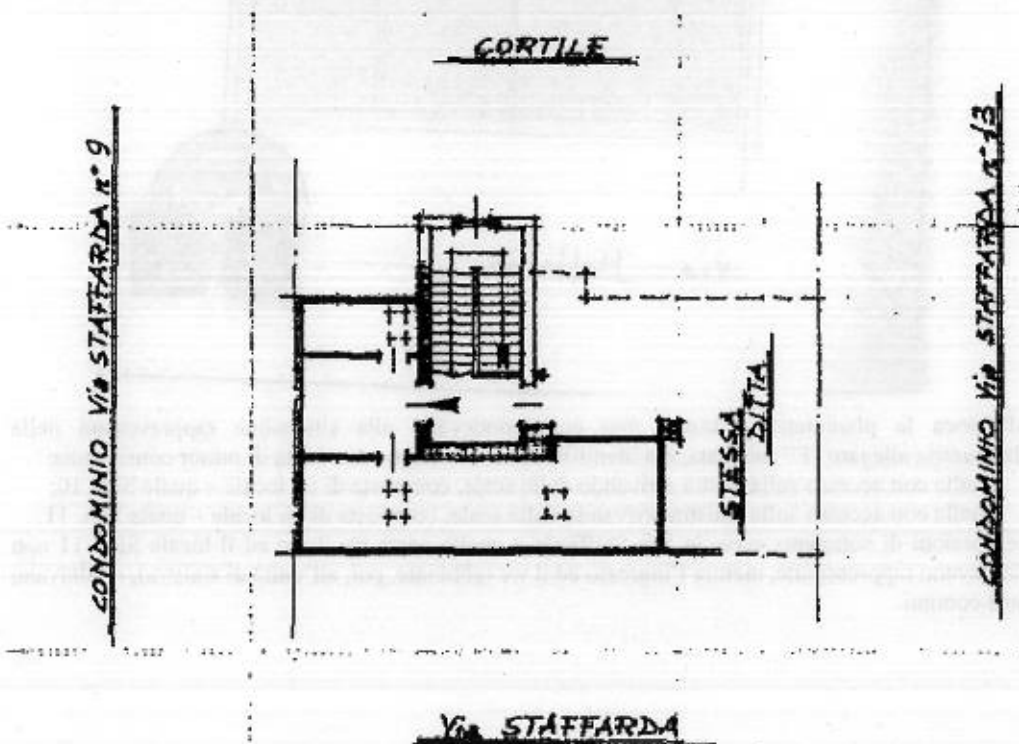


Sub.10 (scheda 9523097 del 12/12/1939)

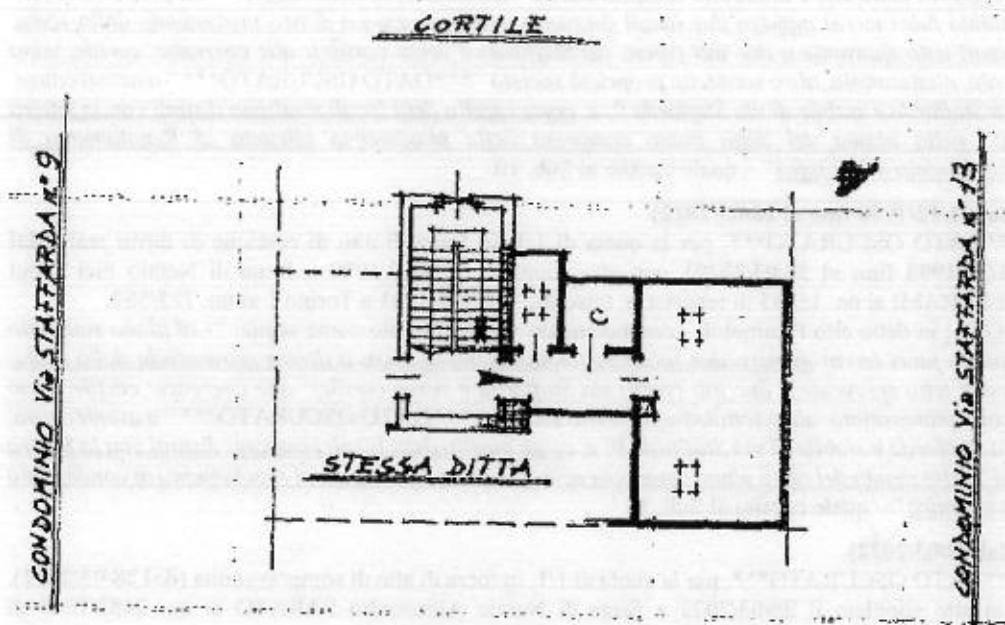
Sub. 11 (scheda 9523098 del 12/12/1939)

Le denunce di variazione presentate dalla *****DATO OSCURATO***** con le schede prot. 981-982 del 20/02/1976, hanno rivoluzionato l'intero assetto catastale, in particolare:

- sono state scambiate le unità Sub. 10 e Sub. 11;
- l'ingresso ed il wc (prima parti comuni) sono state abbinate all'unità posta sulla sinistra provenendo dalla scala (Sub. 10);
- la porzione di sottotetto posta tra il wc ed il locale originariamente Sub. 11, è stato abbinato all'unità posta sulla sinistra provenendo dalla scala (Sub. 10);
- le porzioni di sottotetto verso la Via Staffarda sono state incluse nelle unità e modificate rispetto alla divisione rappresentata nella planimetria allegato "F", attribuendo il locale "c" all'unità posta sulla destra provenendo dalla scala (Sub. 11).



Planimetria Catastale Sub. 11 (Den. Var. 1976) – in realtà unità adiacente



Via STAFFARDA

Planimetria Catastale Sub. 10 (Den. Var. 1976) – in realtà unità in oggetto

A seguito delle modifiche avvenute, la *****DATO OSCURATO***** ha trasferito le unità Sub. 10-11, come segue:

- per l'unità Sub. 11 (in oggetto) – rappresentata in planimetria catastale come l'unità posta sulla destra provenendo dalla scala, ma in realtà, seguendo le coerenze indicate negli atti sopra riportati, corrispondente all'unità posta sulla sinistra provenendo dalla scala - si richiamano i passaggi intercorsi sopra riportati;
- per l'unità Sub. 10 (adiacente) – rappresentata in planimetria catastale come l'unità posta sulla sinistra provenendo dalla scala, ma in realtà, seguendo le coerenze indicate negli atti che seguono, corrispondente all'unità posta sulla destra provenendo dalla scala. Per completezza dell'accertamento documentale, si procede ad esporre qui di seguito i passaggi intercorsi successivi all'acquisto da parte della ******DATO OSCURATO******, sopra generalizzata, mediante l'atto di compravendita del 25/01/1969 a rogito Notaio Bruno BAGLIO succitato, **fino all'attualità**, pertanto:

(dal 17/01/1983 fino al 12/07/1988)

*****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/1983 fino al 12/07/1988), con atto stipulato il 17/01/1983 a firma di Notaio Bruno GALLEANO ai nn. 39003/9736 di repertorio, trascritto il 15/02/1983 a Torino I ai nn. 3751/2978.

NOTA: in detto atto l'immobile compravenduto viene descritto come segue: *"- al piano sottotetto (quinto fuori terra): due locali con accesso a destra provenendo dalla scala, aventi tetto spiovente a due lati (verso Via Staffarda e verso cortile); coerenti: cortile, vano scala, pianerottolo, altro sottotetto della società venditrice, Via Staffarda e stabile di Via Staffarda n. 9; locali indicati con la lettera "d" nella planimetria allegata all'atto di deposito di regolamento di condominio rogito notaio Alfredo Restivo 21 luglio 1970 Rep. N. 48628/607"* – quale censito al Sub. 10.

(dal 12/07/1988 fino al 21/12/1990)

*****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/2 e *****DATO OSCURATO*****, per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1988 fino al 21/12/1990), con atto stipulato il 12/07/1988 a firma di Notaio Pier Luigi BELTRAMI ai nn. 13343 di repertorio, trascritto il 19/07/1988 a Torino I ai nn. 25052/15410.

NOTA: in detto atto l'immobile compravenduto viene descritto come segue: *"- al piano sottotetto (quinto fuori terra) numero due locali sottotetto aventi accesso a destra provenendo dalla scala, aventi tetto spiovente a due lati (verso via Staffarda e verso cortile); alle coerenze: cortile, vano scala, pianerottolo, altro sottotetto proprietà società ****DATO OSCURATO**** o aventi causa, via Staffarda e stabile di via Staffarda 9; e, come meglio detti locali risultano distinti con la lettera "d" nella pianta del detto piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio di cui infra"* – quale censito al Sub. 10.

(dal 21/12/1990 fino al 28/03/2022)

****DATO OSCURATO****, per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti reali (dal 21/12/1990 fino al 28/03/2022), con atto stipulato il 21/12/1990 a firma di Notaio Pier Luigi BELTRAMI ai nn. 15285 di repertorio, trascritto il 07/01/1991 a Torino I ai nn. 725/567.

NOTA: in detto atto l'immobile compravenduto viene descritto come segue: *"- al piano sottotetto (quinto fuori terra) numero due locali sottotetto aventi accesso a destra provenendo dalla scala, aventi tetto spiovente a due lati (verso via Staffarda e verso cortile); alle coerenze: cortile, vano scala, pianerottolo, altro sottotetto proprietà società ****DATO OSCURATO**** o aventi causa, via Staffarda e stabile di via Staffarda 9; e, come meglio detti locali risultano distinti con la lettera "d" nella pianta del detto piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra"* – quale censito al Sub. 10.

(dal 28/03/2022)

****DATO OSCURATO****, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2022), con atto stipulato il 28/03/2022 a firma di Notaio Alessandro PARATO ai nn. 2483/1944 di repertorio, trascritto il 13/04/2022 a Torino I ai nn. 15866/11696.

NOTA: in detto atto l'immobile compravenduto viene descritto come segue: *"con riferimento alla planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Alfredo Restivo in data 21 luglio 1970, repertorio 48628, registrato a Torino il 1 agosto 1970 al numero 23544, precisamente: - al piano quarto-mansardato (quinto fuori terra), alloggio composto da una camera, cucina e bagno, alle coerenze di: vano scala, altro alloggio, sottotetto non praticabile verso Via Staffarda, stabile di Via Staffarda n. 9 e cortile comune"* – quale censito al Sub. 10.

Si ritiene utile evidenziare come, sin dalla prima vendita effettuata dalla ****DATO OSCURATO****, l'unità Sub. 10 corrispondeva a due locali meglio distinti con la lettera "d" con riferimento alla planimetria allegata al Regolamento di Condominio succitato che risulta essere la medesima del noto allegato "F" di cui all'atto BAGLIO del 25/01/1969 rep. 21116/2228, mentre l'unità Sub. 11 è stata venduta, sempre dalla ****DATO OSCURATO**** come *"due locali e servizio"*, di cui all'atto REVIGLIONE del 02/06/1992 rep. 65406/31788, per poi passare a *"un locale e servizi"* o *"monocamera con servizi"* a partire dagli atti successivi.

Ad oggi, pertanto, non risulta esservi corrispondenza in termini di consistenza e abbinamento planimetrico catastale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

Da una ricerca effettuata presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), è risultato che l'unità in oggetto non sia dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, è possibile riferire che l'edificio condominiale in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sita in Torino, Via Staffarda n. 11, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, nonché anteriormente alla L. 1150/1942, e più precisamente in forza dei seguenti titoli abilitativi e dei successivi che sono stati presentati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Permesso di Costruire n. 11 del 20/01/1926, presentata il 01/01/1926 con il n. 1926-1-11 di protocollo, per *"casa"*;



- Permesso di Costruire n. 942 del 31/08/1926, presentata il 01/01/1926 con il n. 1926-1-829 di protocollo, per "locali d'abitazione";
- Permesso di Costruire n. 1432 del 19/10/1928, presentata il 01/01/1928 con il n. 1928-1-1316 di protocollo, per "sopraelevazione casa";
- Art. 26 L. 47/85 verificata positiva il 17/05/1993, presentata il 22/04/1993 con il n. 1993-9-1375 di protocollo, per "diversa distribuzione degli spazi interni con demolizione di due pareti divisorie ed edificazioni di altri tramezzi per ampliamento bagno e formazione di angolo cottura".

Si fa presente che non sono emerse Licenze di Agibilità / Abitabilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in Zona Urbana Storico Ambientale 22 (ZUSA22) - Residenza R2, nonché compreso tra gli edifici caratterizzanti il tessuto storico e, secondo la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", in Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto concerne l'unità immobiliare in oggetto, al fine di relazionare in merito a quanto disposto dall'art. 9 bis D.P.R. 380/01, circa lo stato legittimo, è possibile riferire quanto segue:

- il piano sottotetto è esistente sin dalla sopraelevazione del fabbricato in cui insiste l'unità in esame, ovvero dal 1928 (rappresentazione in sezione, ma non in pianta), pratica intestata ai coniugi ***DATO OSCURATO***;
- la prima rappresentazione in pianta risale al 1939 con le denunce di accatastamento di cui alle schede nn. 9523097-9523098 a nome del sig. ***DATO OSCURATO*** e raffigurano una minor consistenza delle unità rispetto allo stato dei luoghi;
- i verbali di accertamento eseguiti dall'UTE nel 1947 confermano lo stato denunciato nel 1939 ed attestano la ditta intestata nella persona del sig. ***DATO OSCURATO***;
- con la vendita degli eredi ***DATO OSCURATO*** alla società ***DATO OSCURATO*** nel 1969, si nota che il piano sottotetto rappresenta uno stato differente rispetto alle schede planimetriche catastali del 1939, e meglio cinque vani-ripostiglio ed un gabinetto, il tutto risultante colorato in tinta verde nella planimetria del relativo piano che risulta allegata sotto la lettera "F" all'atto stesso, nonché all'atto di deposito del Regolamento di Condominio dell'anno successivo 1970;
- la ***DATO OSCURATO*** ha poi presentato le denunce di variazione al catasto per entrambe le unità del sottotetto nel 1976 (scambiandole per errore) e ha venduto le unità sub. 10 (nel 1983) e sub. 11 (nel 1992) in diversa consistenza rispetto a quanto rappresentato nelle schede planimetriche catastali;
- fino alle vendite da parte della ***DATO OSCURATO*** non sono emerse pratiche edilizie intestate ai vecchi proprietari;
- l'unità sub. 10 non in oggetto è stata poi riallineata al catasto e definita con il condono prot. 1986-11-56170;
- l'unità sub. 11 in oggetto, invece, è stata oggetto di presentazione di un art. 26 ai sensi della L. 47/85 per modifiche interne che possono essere ricondotte allo stato attuale dei luoghi, ma che per esse non è stato presentato né l'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia, né la variazione catastale a seguito dei lavori (l'unità in oggetto presenta ancora un abbinamento planimetrico errato - quale unità adiacente sub. 10).

Tenuto conto di quanto sopra esposto, seppur si volesse considerare la destinazione abitativa dell'unità in esame in relazione a quanto risulta sin dal primo accatastamento (categoria A/5), l'immobile in oggetto rappresenta ad oggi uno stato dei luoghi differente per consistenza, diversa distribuzione interna, apertura di lucernari, ecc..., quali opere e interventi realizzati senza titolo che andrebbero regolarizzati con una sanatoria.

Ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, però, il permesso in sanatoria può essere rilasciato solo qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Attualmente, le altezze interne non consentono di ottenere la sanatoria per l'accertamento di conformità e riducendo la superficie dell'unità, aumentando le altezze minime, si violerebbero i



dettati imposti dalla normativa igienico sanitaria circa il dimensionamento minimo dell'alloggio monostanza di cui all'art. 3 D.M. 05/07/1975, già peraltro non rispettati, in quanto l'unità risulta priva di antibagno.

Si rimanda all'allegata planimetria rappresentante lo stato di fatto dei locali.

In considerazione di ciò, la regolarizzazione del bene potrà avvenire denunciando la destinazione d'uso differente dall'abitazione (es. magazzino, deposito, sgombero, ecc...) e ottenendo il nulla osta condominiale per quanto concerne la conservazione dei lucernari sul tetto.

La regolarizzazione edilizia comporterà comunque l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante pratica di variazione DoCFa.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, pur nella volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in merito alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'esperto, non risulta possibile sostituire ciò che compete per legge agli uffici pubblici relativamente alle istanze ed alle indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, i cui uffici riservano l'esito finale dell'istruttoria a seguito di presentazione di una pratica corredata da elaborati esecutivi di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato posto all'esperto e delle limitazioni indicate, quanto contenuto nella presente perizia è da intendersi supposto in termini orientativi e previsionali.

In funzione di quanto sopra detto, ai fini della presente perizia, lo scrivente ritiene considerare una decurtazione prudenziale e forfettaria di € 15.000,00 da applicarsi al valore dell'immobile, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto della presente procedura esecutiva che sarà trasferito.

Tale decurtazione deve ritenersi non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, in quanto indicata in via prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che è stato esposto in ragione delle normative vigenti attualmente.

Resta perciò inteso, che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei competenti uffici pubblici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- € 14.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ MEDIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- compresi nei costi di regolarizzazione edilizia.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORINO, VIA STAFFARDA 11

LOCALE SOTTOTETTO ADIBITO AD ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Locale sottotetto adibito ad abitazione a TORINO Via Staffarda 11

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte dello stabile sito in Comune di Torino, Via Staffarda civico numero 11 (undici) e precisamente:

- al piano quarto – sottotetto (5° ft.): moncamera con bagno, posta alle coerenze: cortile, Condominio di Via Staffarda n. 13 (tredici), Via Staffarda, altra u.i.u. del piano e vano scala.

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

- **Fg. 1289 Part. 153 Sub. 11, VIA STAFFARDA n. 11, Piano 5, Zona Cens. 2, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 32 mq (Tot. escluse aree scoperte 32 mq), Rendita Euro 59,65 - dati derivanti da:**
 - "Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie";
 - "Variazione del 22/08/2013 Pratica n. TO0307792 in atti dal 22/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 213909.1/2013)", mediante la quale vennero variati gli identificativi catastali da Fg. 80 N. 1077 Sub. 11 a Fg. 1289 N. 153 Sub. 11;
 - "VARIAZIONE del 20/02/1976 in atti dal 16/06/1994 VAR. CONSISTENZA NOTIFICA N.168/85 (n. 981/1976)", mediante la quale venne corretta l'indicazione del piano da 4 a 5 e il numero di vani da 1 a 1,5.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto risulta la seguente:

- *****DATO OSCURATO*****

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Torino al Fg. 1289 Part. 153, quale "ENTE URBANO" di mq 180, ma in realtà risulta un errato abbinamento in mappa con la particella limitrofa, in quanto la particella 153 rappresenta l'adiacente fabbricato di Via Staffarda n. 13, mentre la particella 155 rappresenta il fabbricato di Via Staffarda n. 11, ove insiste l'immobile in oggetto e la quale risulta censita come "ENTE URBANO" di mq 190.

NOTA: La planimetria catastale attualmente agli atti, abbinata all'unità in oggetto Sub. 11, corrisponde in realtà, ad un precedente stato rappresentativo superato dell'unità adiacente Sub. 10, per errato scambio avvenuto nelle denunce di variazioni prot. 981-982 del 20/02/1976 a nome della società "****DATO OSCURATO****". Tra le planimetrie catastali attualmente agli atti, pertanto, risulta una duplicazione rappresentativa dell'unità adiacente e nessuna dell'unità in oggetto, in quanto quella scambiata "per errore" risulta essere stata sostituita.

L'unità in oggetto, infatti, è quella con accesso sulla sinistra arrivando dalla scala e risulta effettivamente corrispondere in termini di posizionamento nella planimetria catastale di primo impianto del Sub. 11 risalente alla scheda n. 9523098 del 23/12/1939.

Occorrerà, pertanto, procedere a regolarizzare la situazione catastale mediante presentazione di pratica DoCFa, in quanto lo stadio di rappresentazione della planimetria scambiata "per errore" non rappresenta correttamente, comunque, lo stato dei luoghi, poiché vi è una diversa distribuzione interna riconducibile alla pratica edilizia prot. 1993-9-1375 alla quale non è seguita denuncia di variazione.

Nel trasferimento saranno compresi tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal Notaio Alfredo RESTIVO di Torino in data 21 luglio 1970, registrato a Torino il 1° agosto 1970 al n. 23544 e trascritto a TO3 in data 13/08/1970 ai nn. 37747/28654.



Il trasferimento avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze e servitù attive e passive inerenti.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nel territorio del Comune di Torino, in zona Cenisia / Borgo San Paolo, dotata di servizi urbani di comunicazione e di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze si evidenzia la presenza del mercato rionale di Corso Racconigi, nonché di poli universitari, uffici ed attività commerciali di diversa natura.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare in oggetto insiste in un fabbricato condominiale realizzato negli anni Venti ed elevato a quattro piani fuori terra oltre sottotetto ed interrato, con struttura portante in muratura esternamente rifinita in intonaco per i primi due piani ed in mattoni a vista per i restanti piani, con decori tipici dell'epoca di costruzione.

L'accesso al fabbricato avviene mediante un portoncino pedonale in metallo e vetri.



L'androne di ingresso presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti intonacate e tinteggiate.



Il vano scala, privo di impianto ascensore, presenta pavimentazione nei pianerottoli in piastrelle ceramiche e rivestimento dei gradini in lastre di granito/pietra, con pareti intonacate e tinteggiate.



L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano quarto-sottotetto (5° f.t.), avente accesso sulla sinistra arrivando dalla scala, mediante un portoncino in legno, si compone di monocale con angolo cottura e bagno.

La pavimentazione interna si presenta in linoleum (monocale) e in piastrelle ceramiche (bagno), mentre le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura, che risultano parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.





Il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso wc, box doccia e attacchi per la lavatrice. La porta di accesso al bagno è in legno verniciato, mentre i serramenti dei lucernari sono in legno e vetri.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è autonomo ed avviene mediante una caldaia installata nel monocale e gli elementi radianti sono in alluminio. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno.



Gli impianti dell'unità immobiliare pignorata verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della procedura esecutiva.

Lo stato manutentivo dello stabile condominiale in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è discreto, mentre le condizioni manutentive dell'unità stessa risultano scarse, in quanto gli ultimi interventi risalgono a oltre 30 anni fa, risulta disabitata da tempo e presenta evidenti segni di infiltrazioni dal tetto e dalla doccia.

CONSISTENZA

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Unità abitativa	34,00	x	100%	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale del bene oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune.

Pertanto, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, data dalla somma delle superfici, come sopra indicate, opportunamente ragguagliate, risulta di circa 34 mq.

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto utilizzerà il metodo della stima comparativa per confronto di mercato. A seguito delle indagini effettuate per verificare le quotazioni dei vari borsini immobiliari del territorio quali: OMI-Agenzia delle Entrate, etc., nonché dalle ricerche di mercato effettuate nella zona su immobili simili a quelli in oggetto, si riporta quanto desunto:

INDAGINE (per abitazioni di tipo economico)

OMI (Agenzia delle Entrate) da 1.050,00 €/mq a 1.500,00 €/mq

Borsino Immobiliare da 1.031,00 €/mq a 1.487,00 €/mq

MERCATO da 800,00 €/mq a 900,00 €/mq

Inoltre, si è proceduto ad analizzare le compravendite di immobili simili, avvenute nella zona di riferimento ove sono ubicati gli immobili in oggetto, pubblicate sul portale dell'Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, con riferimento ai più recenti mesi di pubblicazione (luglio 2023 - novembre 2023), dalle quali sono risultati prezzi variabili da €/mq 1.100,00 ad €/mq 1.600,00.

In considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche relative all'immobile in oggetto, tra cui: superficie, destinazione, ubicazione, piano, vetustà, esposizione, prospicenza, stato delle parti comuni, dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione), nonché considerato quanto sopra detto e quanto in accessorio possa esistere, lo scrivente stima il valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva, quale unità immobiliare sita in Comune di Torino, Via Staffarda n. 11, come segue:

mq 34 X €/mq 800,00 = 27.200,00 €

(Euro Ventisettemila duecento/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 27.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di manutenzione e d'uso: gli immobili in oggetto si presentano in scarse condizioni manutentive di cui si è già tenuto conto nell'attribuzione del valore unitario, pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: gli immobili non risulterebbero attualmente gravati da vincoli e/o oneri, per cui lo scrivente ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00

Stato di possesso: per le unità immobiliari in oggetto non sono risultati contratti di locazione/comodati e pertanto, si ritiene non applicare correzioni di stima specifiche.	0,00
--	------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	34,00	0,00	27.200,00	27.200,00
				27.200,00	27.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 15.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 1.220,00
---	--------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
--	----------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 294,00
---	------------------

Riduzione per arrotondamento:	€. 86,00
-------------------------------	-----------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.600,00
---	---------------------

data 06/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Giovanni Cinque



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Anna CASTELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

DI PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N° 897/2023 R.G.E.

PROMOSSO DA:

(assistita)	CREDITORE PROCEDENTE
--------------	---------------------------------

CONTRO:

	DEBITORE ESECUTATO
--	-------------------------------

C.T.U.

Architetto Giovanni CINQUE



IMMOBILE	APPARTAMENTO IN CONDOMINIO TORINO – Via Staffarda n. 11
-----------------	--



Il sottoscritto **arch. Giovanni CINQUE**, con studio in TORINO - Via Tripoli 71 interno 8, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Torino al n. 8347 e altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, redige la presente perizia integrativa

PREMESSE

- che l'Illustrissima Dr.ssa G.E. Anna CASTELLINO con ordinanza del 16 gennaio 2024 nominava esperto lo scrivente e formulava il quesito, invitandolo a prestare il giuramento in via telematica;
- che il giorno 17 gennaio 2024, per mezzo del portale PCT, lo scrivente dichiarava di accettare l'incarico conferitogli e prestava il giuramento di rito.
L'Illustrissima Dr.ssa G.E. Anna CASTELLINO disponeva che l'esperto nominato provvedesse, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 05/04/2024 ore 09,30 per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, nonché per la comparizione del debitore e del custode;
- che in data 06/03/2024 lo scrivente depositava telematicamente la relazione di perizia estimativa immobiliare;
- che all'udienza del 05/04/2024, l'Illustrissima Dr.ssa G.E. Anna CASTELLINO, rilevato che dalla relazione depositata dallo scrivente risulta un errato abbinamento in mappa con necessità di regolarizzazione risultando altresì difformità rinviava a nuova udienza del 10/05/2024 ore 10,00 per sentire il perito a chiarimenti in ordine agli eventuali necessari adempimenti preliminari ritenuto necessario, alla luce delle circostanze evidenziate nella relazione depositata dallo scrivente;
- che all'udienza del 10/05/2024, lo scrivente illustrava le realtà già evidenziate in perizia precisando che per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale sarebbero occorse cospicue, onerose e diverse attività con esito incerto (evidenziando il coinvolgimento nella peculiare realtà di più realtà private e condominiali), pertanto, l'Illustrissima Dr.ssa G.E. Anna CASTELLINO, sentito il creditore, incaricava il perito scrivente di procedere all'allineamento con ripristino allo stadio precedente del 1976 a livello catastale, come indicato nella perizia, con deposito della presente perizia integrativa entro il 14/06/2024, rinviando all'udienza del 21/06/2024 alle ore 10,30.



TRATTAZIONE DEL MANDATO

Oggetto della presente integrazione di perizia è l'allineamento della planimetria catastale relativamente all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, sito in Comune di Torino, Via Staffarda n. 11 e censito al Catasto Fabbricati di detto comune al Fg. 1289 N. 153 Sub. 11.

In particolare, detto allineamento si rende necessario in quanto si è riscontrato che la planimetria catastale abbinata all'unità in oggetto Sub. 11, corrispondesse, in realtà, ad un precedente stato rappresentativo superato dell'unità adiacente Sub. 10, per errato scambio avvenuto nelle denunce di variazioni prot. 981-982 del 20/02/1976 a nome della _____

Tra le citate planimetrie catastali, pertanto, risultava una duplicazione rappresentativa dell'unità adiacente e nessuna dell'unità in oggetto, in quanto quella scambiata "per errore" risultava essere stata sostituita.

A tal fine, si è proceduto, pertanto, a trasmettere il Modello Unico Istanza all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Torino/Territorio – Servizi Catastali, richiedendo l'allineamento catastale con ripristino allo stadio precedente del 1976, come disposto dall'Ill.mo G.E..

L'istanza veniva trasmessa dallo scrivente in data 15/05/2024 e protocollata dall'ente in data 16/05/2024 al n. 74102.

La pratica veniva evasa in data 28/05/2024, conclusasi con comunicazione trasmessa allo scrivente riportante l'aggiornamento della planimetria in definizione dell'istanza trasmessa.

A seguito dell'aggiornamento effettuato, si è proceduto a richiedere una visura catastale aggiornata, per la quale si riportano qui di seguito i dati di censimento:

- **Fg. 1289 Part. 153 Sub. 11, VIA STAFFARDA n. 11, Piano 5, Zona Cens. 2, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 33 mq (Tot. escluse aree scoperte 33 mq), Rendita Euro 59,65**
dati derivanti da "VARIAZIONE del 20/02/1976 Pratica n. TO0203044 in atti dal 28/05/2024 ABBINAMENTO PLANIMETRICO (n. 982.1/1976)"

NOTA: La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo, risulta attualmente allineata al precedente stadio rappresentativo del 1976, ma si rammenta che detta rappresentazione non corrisponde all'effettivo stato attuale dei luoghi, in quanto vi è una diversa distribuzione interna riconducibile alla pratica edilizia prot. 1993-9-1375 alla quale non è seguita denuncia di variazione.



"STUDIO TECNICO 5G" – Arch. Giovanni CINQUE

Si rimanda alla perizia depositata il 06/03/2024 per quanto concerne le modalità di regolarizzazione e le eventuali spese connesse che rimarranno a cura dell'avente causa e/o dell'aggiudicatario.

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Ricevuta di presentazione e definizione dell'istanza;
- ALLEGATO 2 - Visura catastale storica e planimetria aggiornata al 29/05/2024.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 03 giugno 2024

Il C.T.U.

Arch. Giovanni CINQUE

