

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Seconda Civile

G.I. Dott.ssa Anna CASTELLINO

CAUSA R.G. N. 16819/2023

[REDACTED] (attore creditore procedente)

[REDACTED] (attore creditore procedente)

c o n t r o

[REDACTED] (debitore esecutato contumace)

[REDACTED] (comproprietaria)

RELAZIONE DI PERIZIA

Sommario

PREMESSE	pag.1
QUESITO 1	
1/A) DESCRIZIONE E UBICAZIONE	pag.2
1/B) COERENZE.....	pag.6
1/C) DATI CATASTALI.....	pag.6
QUESITO 2	
2/A) ATTUALI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E LORO GENERALITA'	pag.7
2/B) PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI FINO AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO.....	pag.8
2/C) PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTE VENTENNIO.....	pag.8
QUESITO 3	
3/A) FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI).....	pag.9
3/B) VINCOLI, ONERI, COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI E QUELLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.....	pag.11
QUESITO 4	
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E VINCOLI DI DESTINAZIONE OVVERO LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI.....	pag.12
QUESITO 5	
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	pag.14
QUESITO 6	
6/A) LICENZE E/O CONCESSIONI EDILIZIE IN BASE ALLE QUALI GLI IMMOBILI FURONO REALIZZATI.....	pag.19
6/B) CONFORMITA' EDILIZIA.....	pag.19
6/C) CONFORMITA' URBANISTICA.....	pag.22
6/D) CONFORMITA' CATASTALE.....	pag.22
QUESITO 7	
VERIFICA ESISTENZA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI ALLA DIRETTIVA 2002/91/CE	pag.23
QUESITO 8	
8/A) PIANO DI VENDITA IN UNICO LOTTO.....	pag.24
8/B) STATO DI OCCUPAZIONE.....	pag.27
ALLEGATI	pag.28

PREMESSE

Premesso che la scrivente depositava relazione di perizia di stima nella procedura esecutiva n.460/2020 promossa dall'attore contro il convenuto.

Premesso che all'udienza del 15/09/2023 il giudice rilevato che si deve procedere alla divisione non essendo opportuna la vendita della quota indivisa, ordinava di procedersi alla divisione assumendo l'istruzione della causa, di integrare il contraddittorio, di iscrivere a ruolo la causa e di trascrivere la domanda di divisione, fissando l'udienza di trattazione innanzi a sé per il giorno 21/01/2024.

Successivamente il Giudice con ordinanza in data 27/03/23 a seguito di contemporanea emissione di sentenza con cui rigettava le contestazioni avanzate al diritto di divisione, ritenuto che la causa debba proseguire con le operazioni di stima del compendio pignorato (comprensivo dell'immobile e della proprietà superficaria dell'autorimessa, disponeva CTU formulando apposito quesito **che per non farne doppione si proporrà partitamente per ogni successivo capitolo** nominando all'uopo la scrivente [REDACTED], disponendo la prestazione del giuramento mediante deposito telematico entro il 10-04-2024 e assegnava termine al CTU fino al 15/06/2024 per la trasmissione alle parti della bozza di relazione, alle parti termine fino al 22/06/2024 per eventuali osservazioni e termine per il deposito della relazione finale al CTU al 29/06/2024, rinviando l'udienza al 5/07/2024.

Si costituivano in giudizio la comproprietaria Sig. [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED], il comune di Torino rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] e la creditrice intervenuta Agenzia delle Entrate-Riscossione rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED].

Le parti costituite non nominavano CTP.

La scrivente a seguito di contatto con la comproprietaria sig. [REDACTED] ha provveduto a concordare la data del sopralluogo, in occasione del quale, provvedeva a visionare sia l'alloggio che il box sito nell'edificio autorimesse interrato.

Pertanto, previo esame degli atti, dei documenti disponibili e acquisiti (presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Torino-Territorio per l'acquisizione delle visure catastali aggiornate e dell'ultima planimetria disponibile; presso il sistema EdificaTO e Archivio Edilizo della città di Torino per acquisizione situazione autorizzativa edilizia e presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 per l'aggiornamento delle vicende ventennali) e sulla scorta degli accertamenti, delle indagini, delle informative esperite e di quanto intrapreso, la scrivente ha provveduto alla redazione della bozza di perizia.

Nel termine stabilito dal Giudice la scrivente provvedeva ad inviare tramite posta certificata e via mail ai legali tutti delle parti costituite e intervenuti la bozza di relazione, a seguito della quale l'avvocato [REDACTED] con mail del 20/06/2024 confermava l'avvenuta ricezione e dichiarava che non avrebbe presentato Osservazioni, neppure gli altri Legali facevano pervenire Osservazioni entro la scadenza

stabilita.

Non essendo pervenute Osservazioni la scrivente procede alla redazione della perizia definitiva riportando in toto la relazione inviata e come in appresso:

QUESITO

Il CTU, tenuto conto della relazione già depositata nell'esecuzione n.460/2020 e in aggiornamento della stessa

letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione

1) descriva l'immobile o gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile dati catastali ubicazione e confini.

1/A) DESCRIZIONE E UBICAZIONE

In comune di Torino nel fabbricato di corso Francia 299-299bis a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto e piano seminterrato a cantine, servito da due scale, con cortile condominiale e accesso dal civico 299 scala A, l'intera proprietà dei seguenti enti immobiliari:

- Alloggio posto al piano secondo (terzo f.t.) composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, due camere, tinello con cucinino, ripostiglio e servizio, distinto con il n. 5 nella pianta del relativo piano della planimetria inserita nel Regolamento di Condominio di cui infra.

Con l'uso esclusivo della porzione di sottotetto sovrastante perimetrata con le lettere a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-a nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria condominiale di cui infra.

- Cantina posta al piano seminterrato distinta con il n. 5 nella pianta del relativo piano della planimetria inserita nel Regolamento di Condominio di cui infra

In comune di Torino nell'edificio interrato di corso Bernardino Telesio 2/G destinato ad autorimesse pertinenziali costruito a tre livelli nel sottosuolo, la proprietà superficaria per un novantennio decorrente dal 10/06/2005, rinnovabile alla scadenza, del seguente ente immobiliare

- Locale ad uso autorimessa privata distinto con il n.ro 125 nella pianta del relativo piano della planimetria inserita nel Regolamento di Condominio di cui infra

EDIFICIO INTERRATO CORSO BERNARDINO TELESIO 2/G



FABBRICATO CORSO FRANCIA 299-299BIS

► Quanto agli enti immobiliari nel fabbricato di corso Francia 299-299bis

Vedute esterne del fabbricato con individuazione dell'alloggio posto al piano secondo (3° f.t.)



Trattasi di alloggio, con rivestimenti interni e impianti originari dell'epoca di costruzione (1960) in buono stato di conservazione, posto al piano secondo (3°f.t.), del fabbricato di corso Francia 299-299bis, a tre piani f.t., oltre a piano sottotetto e piano seminterrato a cantine avente l'accesso dal portone pedonale di corso Francia 299.

Dal pianerottolo condominiale si accede nell'ingresso-disimpegno da cui sulla destra tramite varco aperto si pratica il soggiorno prospiciente il corso Francia e successivamente il bagno, sul fondo le due camere prospicienti lo slargo di incrocio tra corso Francia e corso Peschiera, sulla sinistra il ripostiglio cieco e il tinello con cucinino prospicienti il cortile interno.

Completano l'alloggio tre balconi di modeste dimensioni,

La pavimentazione interna è in lastre di marmo nell'ingresso-corridoio, piastrelle di graniglia nel bagno ripostiglio e nel tinello-cucinino, piastrelle in spezzoni di marmo e graniglia nel soggiorno e nelle due camere.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, in buono stato e nel servizio igienico e nel cucinino sono in parte rivestite in piastrelle, il soffitto è piano, sempre intonacato al civile e tinteggiato.

I serramenti sono in legno e alluminio verso l'esterno con vetro camera con saracinesche avvolgibili in materiale metallico

L'alloggio è provvisto dei seguenti impianti:

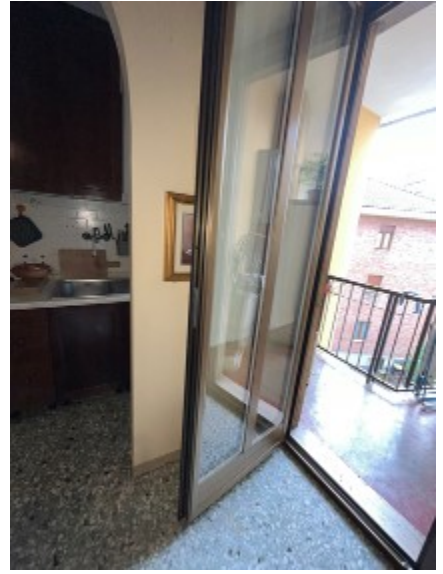
- impianto idrico di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da caldaia a gas posta nel cucinino
- impianto elettrico sottotraccia con apparecchi illuminanti nei singoli locali
- antenna collettiva condominiale
- impianto termico centralizzato con caldaia condominiale, con elementi diffusori consistenti in radiatori in ghisa con valvole termoregolatrici.
- Impianto TV

Per quanto potuto rilevare in sito tutti gli impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente, tuttavia, nulla può riferire la scrivente con precisione non avendo potuto reperite le relative certificazioni.

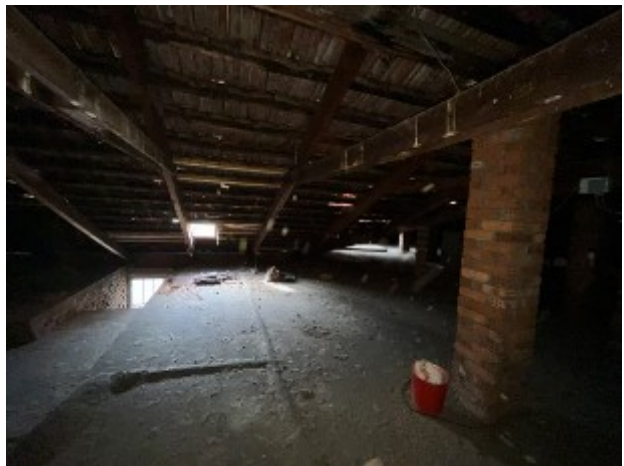
Per quanto riguarda la cantina, posta al piano seminterrato, la medesima si pratica dal vano scala condominiale e dal corridoio comune del piano e presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto a nudo mattone e porta in assito di legno

Per quanto riguarda la porzione di sottotetto, la medesima si pratica dal vano scala condominiale ed è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento senza suddivisioni dalla restante porzione di sottotetto condominiale, con altezza massima al colmo di m.2,40 e minima all'imposta di m.0,00 e quindi senza la possibilità di essere convertito ad uso abitazione in ossequio alla normativa edilizia (h media 2,40)

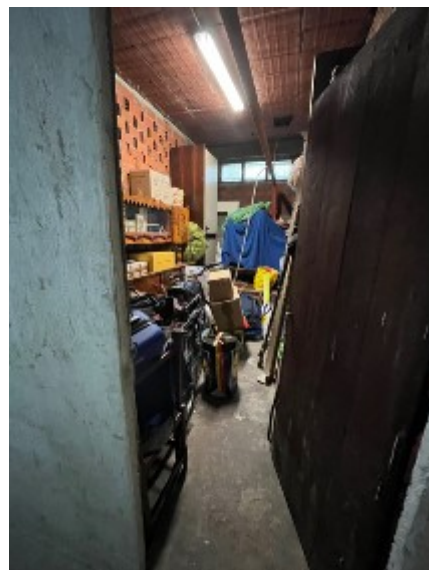
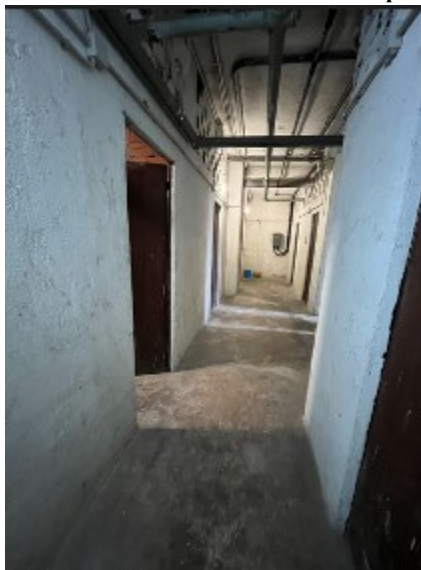
Vedute interne alloggio



Porzione sottotetto grezza e non suddivisa da quella condominiale



Cantina piano seminterrato



Trattasi di fabbricato edificato tra il 1960 e il 1965, con strutture verticali in pilastri in c.a. e orizzontamenti in latero cemento, con copertura a falde in legno, sprovvisto di un ascensore con vano scala avente scala e pianerottoli rivestiti in lastre di marmo con parapetto in ringhiera di ferro e mancorrente in legno; le facciate presentano campiture rivestite in mattoni paramano e campiture rivestite in spezzoni di marmo e graniglia.

► **Quanto al locale autorimessa nell'edificio interrato di corso Bernardino Telesio 2/G**

Vedute esterne rampe accesso e manufatto ingresso pedonale

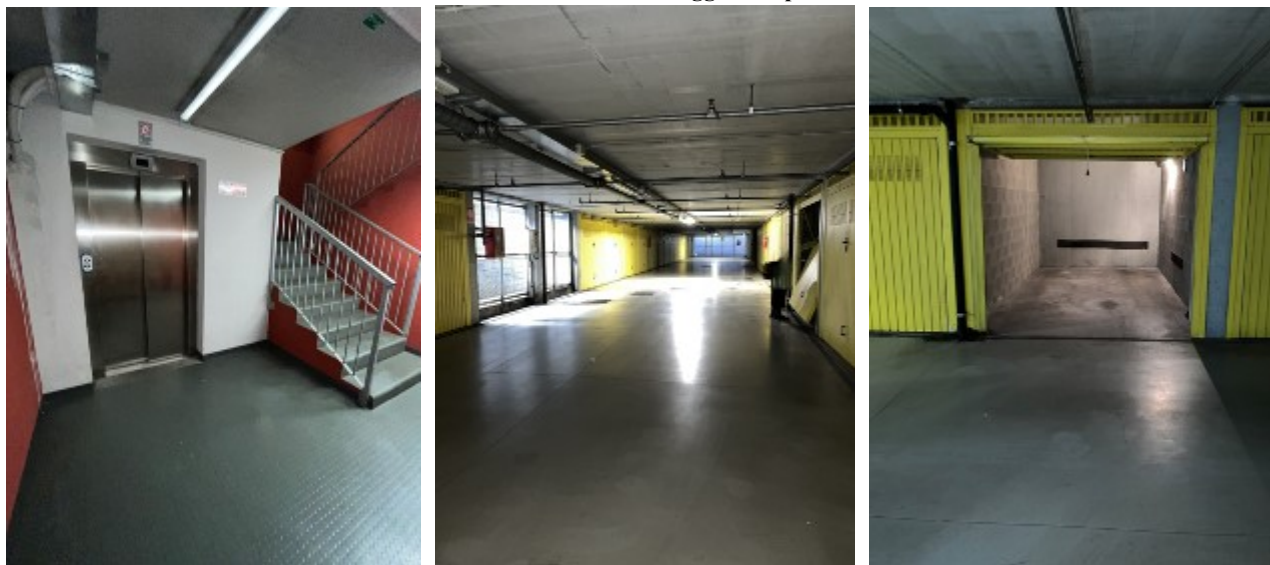


Trattasi di locale autorimessa interrato con vincolo pertinenziale alla sopraccitata unità abitativa, con rampa di accesso e di uscita per le autovetture dal controviale di corso Francia e accesso pedonale dal soprasuolo pubblico comunale di corso Bernardino Telesio attraverso porta che immette in manufatto in cemento armato e vetro ove è situata l'ascensore e il vano scala di accesso ai tre piani interrati.

L'autorimessa in oggetto è situata al 3° piano interrato, ove l'accesso dalla rampa avviene al fondo dell'edificio, e la medesima è pavimentata in battuto di cemento e presenta pareti interne a nudo blocco Leca e porta basculante in ferro.

Trattasi di autorimessa di agevoli dimensioni per l'accesso ove l'ampiezza dell'apertura è di 2,35 m.

Vedute interne vano scala con ascensore e dell'autorimessa in oggetto al piano terzo interrato



Trattasi di fabbricato interrato edificato tra il 2005 e il 2007 sotto il sottosuolo pubblico in cls. armato in parte prefabbricato e in parte gettato in opera con pareti perimetrali in blocchi di cemento e tramezzature delimitanti le autorimesse in prefabbricati Leca

1/B) COERENZE

- l'alloggio è coerente con: corso Francia, alloggio distinto con il n.6, vano scala, cortile, alloggio distinto con il n.12 della scala B
- la porzione di sottotetto in uso esclusivo è coerente con: corso Francia, proprietà Vallo od aventi causa, cortile, vano scala e sottotetto della scala B
- La cantina è coerente con: corso Francia, cantina distinta con il n.2, corridoio comune e cantina distinta con il n.6.
- L'autorimessa pertinenziale nell'edificio interrato è coerente con: autorimessa 124, terrapieno, autorimessa 126, passaggio coperto comune.

Il tutto con riferimento ai Regolamenti di Condominio dei due stabili di cui infra

1/C) DATI CATASTALI

Dall'analisi della planimetria catastale e della relativa visura storica catastale agli atti e a seguito d'ispezione telematica di controllo, la scrivente è in grado di riferire che tutti gli enti immobiliari in oggetto **risultano denunciato al NCEU del Comune di Torino** come in appresso:

Quanto agli enti immobiliari nel fabbricato di corso Francia 299-299bis

- foglio 1229 particella 59 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale totale 116 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita €1.285,98, corso Francia 299, piano 2-S1-3, intestata a [REDACTED] e

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno in regime di comunione dei beni, a seguito di variazione del 05/11/2015 n.278255.1/2015 prot.TO0482657 per codifica piano incoerente e precedente variazione del 23/01/2014 n.21291.1/2014 prot.TO0023724 per bonifica identificativo catastale.

Precedentemente risultava individuato al F.77 part.794 sub.5, vani 6 a seguito di variazione n.11959/1989 del 26/05/1989 per variazione spazi interni, altre variazioni (cantina).

Precedentemente ancora risultava individuato al F.77 part.794 sub.5, vani 5,5

Quanto al locale autorimessa nell'edificio interrato di corso Bernardino Telesio 2/G

- Foglio 1170 particella 294 subalterno 125 (catasto fabbricati) zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale Totale 14 mq, Rendita €91,10, corso Bernardino Telesio 2/G, piano S3 intestata a [REDACTED]
[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno in regime di separazione dei beni per la proprietà superficaria, a seguito di variazione del classamento del 11/10/2007 pratica n.TO0687427 e precedente costituzione del 13/07/2007 Pratica n.TO0546370.

2) accerti la titolarità dell'immobile o degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari.

2/A) QUANTO AI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E ALLE LORO GENERALITÀ

- A seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 18/07/1989 rep.68095/18385 per quanto riguarda l'alloggio, la porzione di sottotetto e la cantina non sono più intervenute vendite, per cui la titolarità della piena proprietà è attualmente 1/2 per ciascuno in capo ai Sigg. coniugi in regime di comunione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

- A seguito dell'atto di compravendita a rogito notaio Gianfranco Re del 19/10/2007 rep.43473/19003 per quanto riguarda l'autorimessa in edificio interrato, non sono più intervenute vendite; quindi, la titolarità della proprietà superficaria è attualmente 1/2 per ciascuno in capo ai Sigg. coniugi in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

2/B) QUANTO AI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI FINO AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

► **Quanto agli enti immobiliari nel fabbricato di corso Francia 299-299bis**

La piena proprietà pervenne come in appresso:

1) Ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno (dal 18/07/1989 ad oggi) acquistata in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 18/07/1989 rep. n. 68095/18385, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 27/07/1989 ai nn. 25537/15767 dal sig. [REDACTED].

► **Quanto all'autorimessa privata con vincolo pertinenziale di corso Telesio 2/G**

La proprietà superficiaria di un novantennio decorrente dal 10-06-2005 rinnovabile alla scadenza pervenne come in appresso:

1) Ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno, con atto a rogito notaio Gianfranco Re in data 19/10/2007 rep. n. 43473/19003 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 16/11/2007 ai nn. 65974/40917 dalla [REDACTED]

In tale atto l'autorimessa è stata assoggettata a vincolo pertinenziale ai sensi della legge n.122 del 24/3/1989 all'alloggio sopracitato oggetto della presente, per il quale l'autorimessa non potrà essere ceduta separatamente all'alloggio medesimo, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 16/11/2007 ai nn.65975/40918 come costituzione di vincolo.

La società venditrice ha edificato l'edificio interrato nel sottosuolo di area distinta in mappa con la particella 294 (già 282-284) del Foglio 1170 a seguito di costituzione di diritto di superficie effettuata dal Comune di Torino mediante Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Gianfranco Re del 10/06/2005 rep.42108 e relativo atto ricognitivo sempre a rogito notaio Re del 30/06/2005 rep.42149.

2/C) QUANTO AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTE VENTENNIO

► **Quanto agli enti immobiliari nel fabbricato di corso Francia 299-299bis**

Atto a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 18/07/1989 rep. n. 68095/18385, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 27/07/1989 ai nn. 25537/15767

► **Quanto all'autorimessa privata con vincolo pertinenziale di corso Telesio 2/G**

La proprietà del suolo sotto cui è stato costruito l'edificio interrato in cui è posta l'autorimessa con vincolo pertinenziale, risulta essere della [REDACTED], acquisita antecedentemente al 2005, verosimilmente in esecuzione a cessione di aree per opere di urbanizzazione a seguito della

costruzione degli edifici che delineano il filo stradale del corso Telesio, verosimilmente edificati tra gli anni sessante e settanta e la concessione del diritto di superficie novantennale alla [REDACTED] è stata approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n.2005/00010/033 del 18/05/2005 in subentro alla Società [REDACTED] per la realizzazione di parcheggio pertinenziale .

A sua volta il diritto di superficie dell'area comunale era stato concesso alla società [REDACTED] con deliberazione del C.C. in data 2/03/1998 mecc. 9709546/39 ai sensi della Deliberazione n.315 del 18/09/1995 con cui il Comune di Torino ha approvato la disciplina della concessione del diritto di superficie per la realizzazione di parcheggi ad uso privato ai sensi dell'art.9 Legge 122/89. Nonostante le ricerche effettuate non è stato possibile reperire le originarie provenienze del terreno.

3) indichi tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

3/A) QUANTO ALLE FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) da cancellare

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate dalla scrivente, risultano sussistere le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

▸ **ipoteca legale**, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 21/10/2008 al n. 43980 di R.G. e n. 9249 di R.P. derivante da cartella esattoriale emessa da Equitalia Nomos Spa in data 14/10/2008 rep.111734/110, a favore del Equitalia Nomos Spa con sede in Torino CF: 05165540013 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €56.000,06 e a garanzia della somma Totale di €112.000,12

Trattasi di ipoteca che colpisce sia la quota 1/2 della proprietà superficaria dell'autorimessa che la quota di 1/2 della piena proprietà dell'alloggio indicato con il vecchio identificativo catastale al F.77 part.794 sub.5 **da cancellare totalmente.**

▸ **ipoteca legale**, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 22/01/2013 al n. 2339 di R.G. e n. 250 di R.P. derivante da cartella esattoriale emessa da Equitalia Nord Spa in data 16/01/2013 rep.1036/11013, a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Milano CF: 07244730961 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €62.278,49 e a garanzia della somma Totale di €124.556,98

Trattasi di ipoteca che colpisce sia la quota 1/2 della proprietà superficiaria dell'autorimessa che la quota di 1/2 della piena proprietà dell'alloggio indicati con il vecchio identificativo catastale al F.77 part.794 sub.5 **da cancellare totalmente**

- **ipoteca legale**, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 09/10/2015 al n. 32504 di R.G. e n. 4613 di R.P derivante da cartella esattoriale emessa da Equitalia Nord Spa in data 08/10/2015 rep.2338/11015, a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Milano CF: 07244730961 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €146.903,15 e a garanzia della somma Totale di €293.806,30.

Trattasi di ipoteca che colpisce sia la quota 1/2 della proprietà superficiaria dell'autorimessa che la quota di 1/2 della piena proprietà dell'alloggio indicato con l'attuale identificativo catastale al F.1229 part.59 sub.5 **da cancellare totalmente**.

- **ipoteca legale**, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 14/06/2016 al n. 22109 di R.G. e n. 3302 di R.P derivante da cartella esattoriale emessa da Equitalia Nord Spa in data 08/06/2016 rep.2961/11016, a favore di Equitalia Nord Spa con sede in Milano CF: 07244730961 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €173.188,66 e a garanzia della somma Totale di €346.377,32.

Trattasi di ipoteca che colpisce sia la quota 1/2 della proprietà superficiaria dell'autorimessa che la quota di 1/2 della piena proprietà dell'alloggio indicato con l'attuale identificativo catastale al F.1229 part.59 sub.5 **da cancellare totalmente**

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 07/10/2020 al n. 32725 di R.G. e n. 23551 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino in data 15/09/2020 rep. 5015/2018, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno in regime di comunione legale, che colpisce la quota intera della piena proprietà del cespite pignorato individuato catastalmente al F.1229 part. 59 sub.5 **da cancellare totalmente**

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 31/05/2023 al n. 23311 di R.G. e n. 17996 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino in data 17/05/2023 rep. 848, a favore [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di ½ per ciascuno in regime di separazione legale, che colpisce la quota intera della proprietà superficaria novantennale del cespite pignorato individuato catastalmente al F.1170 part. 294 sub.125 **da cancellare totalmente**

3/B) QUANTO AI VINCOLI, ONERI, COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI E QUELLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 risulta:

Domanda Giudiziale di Divisione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 11/12/2023 ai n.ri 51512 di R.G. e 39980 di R.P. in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torino in data 29/09/2023 rep.11521 a favore dei sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dagli accertamenti esperiti NON VI SONO vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico e idrogeologico o derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo.

L'atto di provenienza del locale autorimessa interrato a rogito Not. Gianfranco Re del 19/10/2007 rep.43473 riporta che in adempimento dell'impegno assunto dalla parte venditrice con atto Unilaterale di impegno da lui autenticato nelle firme in data 10/06/2005 rep.42109/17864 (con il quale la Parcheggio Solferino si obbliga a vincolare le autorimesse erigende a pertinenza delle unità immobiliari di proprietà dei soggetti che si renderanno acquirenti delle autorimesse medesime), viene istituito tra il locale autorimessa compravenduto e gli enti immobiliari di cui al sub. 5 (tutti oggetto della presente) vincolo pertinenziale previsto dall'art.9 comma 5 Legge n.122 del 24/03/1989.

Vincolo che comporta che l'autorimessa non può essere ceduta separatamente dall'unità immobiliare a cui è stata vincolata, pena la relativa nullità dell'atto di cessione (art.9 comma 5 L.122/89), che risulta trascritto e come in appresso:

▸ **vincolo pertinenziale** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 16/11/2027 ai n.ri 40918 di R.G. e 65975 di R.P. in forza di atto a rogito Not. Gianfranco Re del 19/10/2007 rep.43473(attto compravendita)

Sempre nell'atto di provenienza risulta che l'edificio interrato in cui è posta l'autorimessa in oggetto è stato edificato dalla società venditrice a seguito di costituzione di diritto di superficie effettuata dal

Comune di Torino mediante Convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Gianfranco Re del 10/06/2005 rep.42108.

Quanto ai gravami quali censo, livello o usi civici: a seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto il fabbricato dell'immobile pignorato non presenta gravami quali censo, livello o usi civici

4) dica se l'eventuale regolamento di condominio (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili.

► **Quanto agli enti immobiliari nel fabbricato di corso Francia 299-299bis**

Il Regolamento di Condominio è stato depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 27/06/1989 rep.67854/18249 e acquisito dalla scrivente presso l'amministratore e quivi allegato, dall'esame del medesimo non risultano vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come in appresso:

- all'art.5 della parte prima - parti in uso esclusivo, che riguarda in particolare il cespite in oggetto: ove recita che la porzione di sottotetto sovrastante il secondo piano della scala A è data in uso esclusivo al proprietario del lotto 5, il quale a proprie spese e con le autorizzazioni delle Competenti autorità, potrà erigere muri a delimitazione della porzione medesima, fatti salvi i diritti del condominio di accedervi per i lavori di riparazione delle parti comuni
- all'art.8 della parte prima - obblighi dei condomini
ove vengono elencate dalla lettera a) alla lettera f) tutte le condizioni che i condomini devono obbligarsi ad osservare, come di usufruire dell'impianto di riscaldamento centralizzato, di allacciarsi all'antenna televisiva centralizzata contribuendo alle spese di manutenzione etc.
- all'art.9 della parte prima - divieti
ove vengono elencati dalla lettera a) alla lettera n) tutti i consueti divieti a cui si rimanda
- all'art.10 della parte prima - Manutenzione e lavori
ove dice che ogni proprietario deve consentire che nei locali di sua proprietà si proceda a ispezioni e lavori di manutenzione delle parti comuni o proceda egli stesso alla riparazione delle cose di sua proprietà, la cui omissione possa danneggiare le cose comuni o gli altri condomini.
- All'art.11 della parte prima - Responsabilità
ove si dice che ogni condomino è responsabile dei danni da esso arrecati o arrecati da persone sotto la sua responsabilità
- All'art.3 della parte seconda – Riparti delle spese

Riguardante i riparti spese relativi a ciascuna scala, a tutto il condominio (parti comuni come cortile, recinzioni, cancello carraio cortile, facciate, tetto, cornicioni etc), alle spese dell'acqua, del riscaldamento e di manutenzione e ricostruzione di scale soffitti e solai; a cui i condomini non possono sottrarsi, stabilite in base ai millesimi di proprietà delle apposite tabelle allegate al Regolamento medesimo.

Il tutto e quant'altro come meglio risulta dal Regolamento di Condominio acquisito e quivi allegato.

Quanto alle spese condominiali, dai consuntivi e preventivi di esercizio ordinario e riscaldamento inviati dall'amministratore risulta per l'immobile in oggetto quanto segue:

- per l'esercizio ordinario:
 - una quota annuale a consuntivo dell'anno 2023 di €1.509,53 con saldo dare di €251,34
 - una quota annuale a preventivo dell'anno 2024 di €1.877,19 da pagarsi in tre rate nelle date del 28/02/2024-30/05/2024-30/09/2024
- per il riscaldamento della stagione 2023/2023 una quota annuale a preventivo tra fisso e a consumo di €1.849,76 con saldo avere di €668,53 per un totale dovuto di €1.181,22 da pagarsi in quattro rate di circa €74,00 la prima e €369,00 le altre tre nelle date del 30/01/2024-28/02/2024-31/03/2024-30/04/2024

Alla data della presente quindi non risultano spese insolute relative all'anno 2023.

La scrivente CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

► **Quanto all'autorimessa privata con vincolo pertinenziale di corso Telesio 2/G**

Il Regolamento di Condominio è stato depositato con atto a rogito Notaio Gianfranco Re in data 19/07/2007 rep.43334/18877 e acquisito dalla scrivente presso l'Archivio Notarile e quivi allegato, dall'esame del medesimo non risultano vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quanto rientra negli usi e consuetudini condominiali tenendo conto che trattasi di edificio interrato e come in appresso:

- all'art.4 innovazioni:
non è ammessa nessuna innovazione in quanto sono prevalenti le condizioni di sicurezza ambientale e antincendio
- all'art.5. Locazioni:
recita che le unità potranno essere locate nei termini di cui alla citata Convenzione con la Città di Torino ove i proprietari continuano ad essere responsabili in solido nei confronti del condominio
- all'art.6. Norme comportamentali, obblighi, limitazioni e divieti nella destinazione
vengono elencati tutta una serie di divieti di cui alle lettere dalla a) alla i), consistenti sostanzialmente in divieto di occupare le aree di uso comune; applicare targhe o insegne private;

utilizzare le unità ad uso diverso dal rimessaggio di autovetture e motoveicoli, in particolare per svolgere attività commerciali o lucrative di noleggio a rotazione dei box; introdurre veicoli con sistemi di carburazione non ammessi, o depositare materiali infiammabili.

Viene poi indicato che è fatto d'obbligo transitare nei corselli a velocità moderata e comunicare tramite lettera raccomandata ogni variazione di proprietà.

- all'art.7. Ripartizione delle spese

Le spese necessarie per l'amministrazione e per ogni opera o erogazione di pubblica utilità sono sostenute dai condomini in misura proporzionale ai millesimi di proprietà stabiliti all'art.2

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle spese per le cose comuni abbandonando la propria unità.

Quanto alle spese condominiali, dal piano rateazione preventivo 2024 inviato dall'amministratore risulta per l'immobile in oggetto una quota annuale di €232,26

5) determini il valore di mercato degli immobili

I cespiti in oggetto sono ubicati in zona semi-periferica, microzona catastale OMI **Pozzo Strada**, verso la microzona Aereonautica-Parella, in un ambito urbano caratterizzato da un'edificazione prevalente avvenuta tra gli anni cinquanta e settanta in sostituzione e completamento di un'edificazione urbana consolidata dall'inizio del Novecento, caratterizzata da un'edilizia di qualità media in buono stato di conservazione con un buon livello di servizi e infrastrutture, in particolare sportive, con la presenza delle due aree verdi del parco Ruffini e della Tesoriera; edificati intorno al 1960 l'edificio in cui è posta l'unità abitativa e intorno al 2005 l'edificio interrato in cui è posta l'autorimessa, nelle immediate vicinanze della stazione metropolitana Massaua.

Quanto all'alloggio in oggetto, il medesimo si presenta originario dell'epoca di costruzione, in buono stato, con pavimentazione in lastre di marmo e piastrelle di graniglia.

Quanto al box auto, il medesimo si presenta in buono stato, in edificio interrato al 3 piano interrato, con ampia area di manovra e ben illuminato tramite cavedi dalla luce naturale.

METODO DI STIMA

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con 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 qui riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato.

SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

a) Osservatori Immobiliari

1. OMI- 2sem. 2023 – Torino/Periferica-Pozzo Strada

-Abitazioni Civili stato conservativo normale

valore minimo €1.500,00

valore massimo €2.250,00

-Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

valore minimo €1.300,00

valore massimo €1.900,00

-box normale

valore minimo €960,00

valore massimo €1.450,00

- Borsinoimmobiliare.it-giugno 2024 –Torino-zona Pozzo Strada

-Abitazioni Civili in stabili di fascia media

valore minimo €1.752,00

valore massimo €2.758,00

-Abitazioni Civili in stabili di 2° fascia inferiore alla media

valore minimo €1.440,00

valore massimo €2.066,00

-Box

valore minimo €973,00

valore massimo €1.311,00

b) Comparativi

1. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 10/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale in buono stato/abitabile, al piano sesto composto da ingresso, salone, cucina, due camere e bagno, in stabile con ascensore a sette piani f.t. del 1950, con riscaldamento centralizzato alimentato a metano, con ascensore.

Indirizzo: corso Filippo Brunelleschi 2

Superficie: 112 mq

Prezzo richiesto: €245.000,00 pari ad arr. €/mq 2.190,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 220.500,00 pari a circa €/mq.1.970,00

2. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 04/03/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale in buono stato posto al piano secondo composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno e ripostiglio, riscaldamento centralizzato, in stabile a sette piani f.t. provvisto di ascensore

Indirizzo: corso Peschiera 351

Superficie: 87 mq

Prezzo richiesto: €190.000,00 pari ad arr. €/mq 2.183,00.

Sconto trattativa 10%

Prezzo 171.000,00 pari a circa €/mq.1.965,00

3. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 06/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale in buono stato/abitabile posto al piano primo composto da ingresso, salone, tre camere, bagno doppio ripostiglio, cantina, doppia esposizione con tre balconi e riscaldamento centralizzato, in stabile a sette piani f.t. provvisto di ascensore

Indirizzo: corso Peschiera 362

Superficie: 90 mq

Prezzo richiesto: €210.000,00 pari ad arr. €/mq 2.333,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 189.000,00 pari a circa €/mq.2.100,00

4. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 22/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box auto a pochi passi dalla metropolitana di piazza Massaua al secondo piano interrato, ingresso auto da cancello automatico telecomandato e ascensore comodo

Indirizzo: corso Telesio 2

Superficie: 12mq

Prezzo richiesto: €15.000,00 pari ad arr. €/mq 1.250,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 13.500,00 pari a circa €/mq.1.125,00

5. Tipo di fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 11/22

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Box auto al secondo piano interrato, dimensioni lung 6,00m-largh interna 2,40m-apertura 2,17m-h 2,60m, con larga corsia di manovra

Indirizzo: corso Francia/via Exilles Palazzo di Cristallo

Superficie: 16mq

Prezzo richiesto: €24.000,00 pari ad arr. €/mq 1.500,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 21.600,00 pari a circa €/mq.1.350,00

c) Consistenza

► **Quanto agli enti immobiliari nel fabbricato di corso Francia 299-299bis**

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

La scrivente precisa che la porzione di sottotetto, date le altezze prive dei requisiti richiesti dalla normativa vigente per la trasformazione in locali abitabili, viene considerata nel solo uso possibile di soffitta/deposito e applicando la percentuale alla sola superficie dal colmo del tetto fino all'altezza minima di 1,50 e per approssimativi 20mq.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio piano secondo (3° f.t.)	107,29	x	100 %	=	107,29
balconi	11,14	x	30 %	=	3,34
cantina	12,50	x	20 %	=	2,50
Soffitta	20,00	x	20%	=	4,00
Totale:	150,93				117,13

Prezzo medio unitario ricavato € 2.000,00 a cui applicano i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile:

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio (di oltre 40 anni in buono stato).....coeff. 1,00
- in base allo stato di conservazione dell'alloggio (originario dell'epoca di costruzione) coeff 0,95
- in base alla luminosità (in stabile ubicato sull'incrocio di ampi corsi alberati con ampia visuale, a tre arie con tre balconi).....coeff.1,05

- in base ai servizi (ben fornito di mezzi pubblici-fermate metro Massaua e Pozzo Strada infrastrutture, mercati-corso Brunelleschi, supermercati)coeff.1,05
- in base al piano (situato al piano secondo in stabile senza ascensore)coeff.0,90

Si propone il seguente:

Conteggio Estimativo

- Alloggio con porzione di sottotetto e cantina d'uso in corso Francia 299bis

€2.000,00x (0,95x1,05x1,05x0,90) = in arr. € 1.900,00

Mq.117 x €/mq 1.900,00 = € 222.300,00

VALORE DI MERCATO in arr.....€ 222.300,00

► **Quanto all'autorimessa privata con vincolo pertinenziale di corso Telesio 2/G**

Prezzo medio unitario ricavato € 1.200,00

Si propone il seguente:

Conteggio Estimativo

- autorimessa privata con vincolo pertinenziale di corso Telesio 2/G

Mq.13 x €/mq 1.200,00 = € 15.600,00

- Valore di mercato in arr.....€ 15.600,00

- Trattandosi di proprietà superficaria novantennale di cui sono già trascorsi 19 anni, si procede a calcolare il valore della durata residua del diritto

15.600,00: 90 x 71 = in arr.....€ 12.300,00

6) In relazione al disposto dell'art. 46 comma 1 DPR n. 380 del 2001 e dell'art.40 comma 2 L. n. 47 del 1985, indichi se si tratti di immobili costruiti on epoca anteriore al 1967 e, per quelli la cui costruzione sia successiva, indichi i titoli abitativi in base ai quali furono realizzati ed eventualmente successivamente ristrutturati, ove si tratti di interventi ai sensi dell'art. 46 comma 5 bis T.U. edilizia;

-accerti se l'immobile possa dirsi regolare da un punto di vista urbanistico ed edilizio ed in caso di risposta negativa, dica se gli abusi siano sanabili, con quali procedure e con quali costi,

-accerti la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell'art.29 comma 1 9 luglio 2010 circa le difformità rilevanti.

6/A) LICENZE E/O CONCESSIONI EDILIZIE IN BASE ALLE QUALI GLI IMMOBILI FURONO REALIZZATI

► **Quanto agli enti immobiliari nel fabbricato di corso Francia 299-299bis**

A seguito di ricerca telematica presso il sistema Edifica-TO della città di Torino, la scrivente ha rintracciato quanto in appresso:

- Licenza Edilizia n.2398 del 01/08/1961-prot.1960-1-60183 riguardante la costruzione originaria di casa a tre piani fuori terra in corso Francia 299. (acquisito e quivi allegato)
- Licenza Edilizia n.2653 del 14/07/1961-prot.1961-1-90085 riguardante la demolizione di villetta a due piani fuori terra in corso Francia 299. (acquisito e quivi allegato)
- Licenza di Abitabilità n.338 del 21/03/1969-prot.1967-2-30091 che autorizza l'abitabilità in Torino corso Francia 299-299bis di edificio a tre piani fuori terra. (acquisito e quivi allegato).

Trattasi quindi di edificio realizzato in data anteriore al settembre 1967 originario ove non risulta la presentazione di pratiche di ristrutturazione.

► **Quanto all'autorimessa privata con vincolo pertinenziale di corso Telesio 2/G**

A seguito di ricerca telematica presso il sistema Edifica-TO della città di Torino, la scrivente ha rintracciato quanto in appresso:

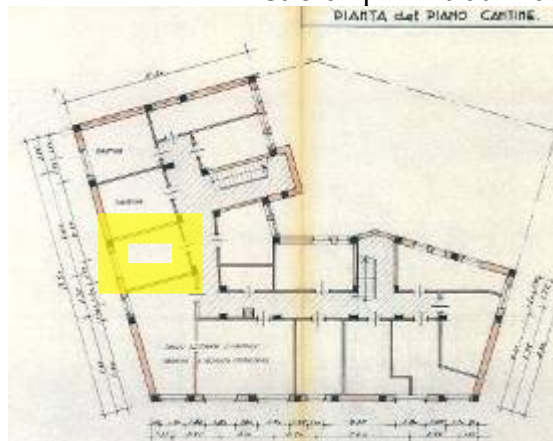
- Permesso di Costruire Convenzionato n.56/2005 del 03/11/2005-prot.2005-15-764 riguardante la costruzione di parcheggio pertinenziale a tre piani interrati per 143 box auto e tre box per motocicli da realizzare in sottosuolo di area pubblica comunale, ai sensi dell'art.9 comma 4 della Legge 122/89 e conseguente sistemazione superficiale dell'area stessa-area per servizi pubblici
- Certificato di Agibilità n.137/2008 del 3/04/2008-prot.007-2-11445

6/B) REGOLARITA' EDILIZIA

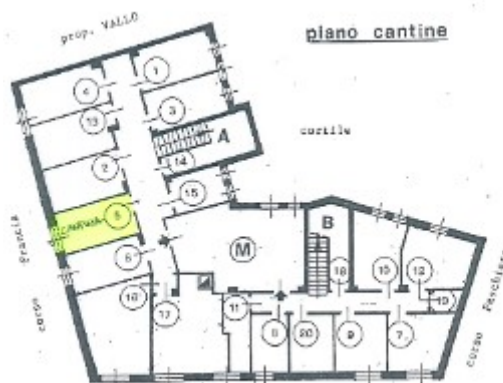
► **Quanto agli enti immobiliari nel fabbricato di corso Francia 299-299bis**

Dal raffronto dello stato di progetto della Licenza Edilizia n.2398/61 prot. 1960-1-60183 con la situazione riscontrata in sito, quivi di seguito riportata NON risulta esserci piena corrispondenza e come in appresso:

Licenza Edilizia n.2398/61 prot. 1960-1-60183



Stato di fatto in sito



realizzata una zona filtro chiusa di almeno 1m x 1m svolgente la funzione di antibagno prevista dalla attuale Normativa Igienico Edilizia.

Trattasi quindi di abuso, per il quale la soluzione più economica di regolarizzazione potrebbe essere quella di presentare presso la competente Amministrazione pratica edilizia di CILA in sanatoria, da parte di professionista abilitato, che dovrà rappresentare lo stato di fatto in sito limitatamente alle divergenze di sagoma della tramezzatura e contestualmente si dovrà ripristinare il tramezzo di separazione tra ingresso/soggiorno come da progetto, ricreando così l'ingresso chiuso con funzione di antibagno.

Tutto quanto sopra con l'esborso della sanzione amministrativa per la CILA in sanatoria di €1.000,00, oltre all'onorario del professionista di approssimativi €1.500,00 oltre iva e cp e il costo di costruzione del tramezzo di ulteriori €600,00

Per quanto riguarda la cantina la situazione in sito è sanabile mediante presentazione di ulteriore CILA in Sanatoria da presentarsi con redazione di progetto condominiale, sempre tramite professionista abilitato, con l'esborso della sanzione complessiva fissa di €1.000,00 oltre all'onorario del professionista incaricato che potrebbe aggirarsi intorno alla cifra di €2.000,00 oltre iva e cp da ripartirsi tra i condomini proprietari delle soffitte in base ai millesimi di proprietà, trattandosi di difformità distributiva interna dell'intero piano.

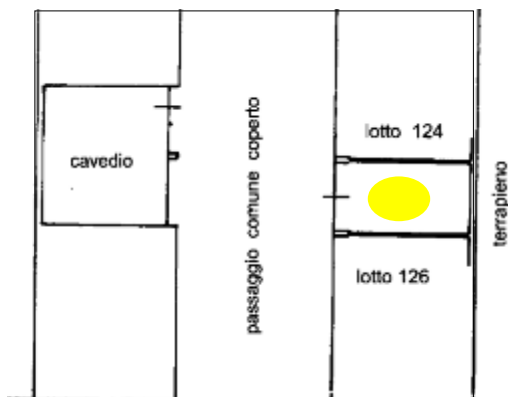
► **Quanto all'autorimessa privata con vincolo pertinenziale di corso Telesio 2/G**

Dal raffronto della situazione riscontrata in sito con il disegno progettuale, risulta esserci corrispondenza, come risultante dagli estratti quivi di seguito riportati

Permesso di Costruire n.56/05 prot. 2015-15-764



Stato di fatto in sito



Le formulazioni di cui sopra, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di richiesta di sanatoria in Comune si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

6/C) CONFORMITA' URBANISTICA

Le zone in cui sono posti gli immobili in oggetto ricadono secondo il PRG vigente:

► gli enti immobiliari di cui all'immobile di corso Francia 299bis n Zona Residenziale R3, comprendente isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza, ove la destinazione è residenziale, inserita nelle zone consolidate residenziali miste, con indici di edificabilità fondiaria di 2 mq/mq-1,35 mq/mq-1 mq/mq-0,6mq/mq-0,4 mq/mq e ove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.8-12 NTA)

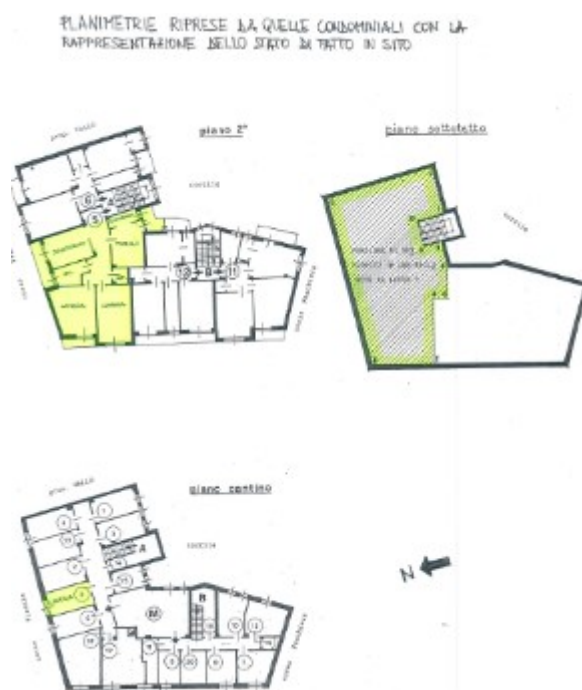
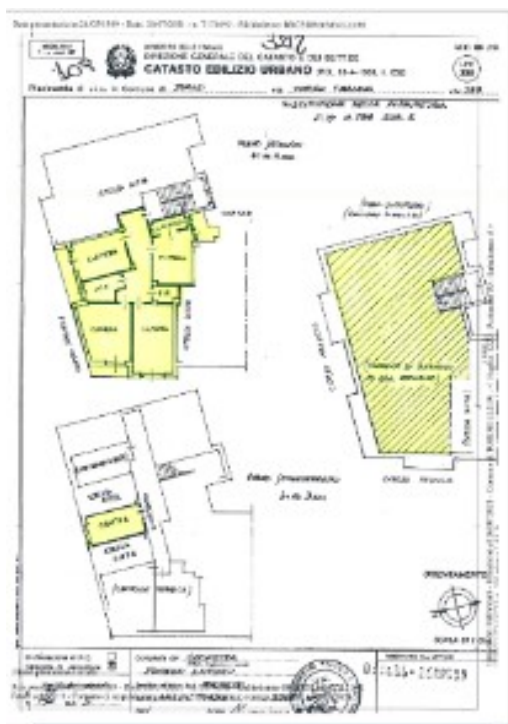
► il box auto pertinenziale nell'edificio interrato di Corso Bernardino Telesio 2/G in Zona ad Aree per Servizi Pubblici-spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

6/D) CONFORMITA' CATASTALE

► **Quanto agli enti immobiliari nel fabbricato di corso Francia 299-299bis**

planimetria catastale

situazione realizzata in sito



Dal raffronto della planimetria catastale con la situazione riscontrata in sito risulta solo nell'alloggio l'assenza del tramezzo di separazione tra ingresso/soggiorno e la presenza del solo manufatto di altezza inferiore a 1 metro e contestuale varco aperto al posto della porta.

In ossequio alle formulazioni sopra riportate in merito alla regolarizzazione edilizia, trattandosi di situazione NON conservabile sotto il profilo edilizio per le motivazioni sovra esposte, NON risulta

necessaria la presentazione di variazione catastale con conseguenti ulteriori esborsi, in quanto l'attuale planimetria in atti andrà a corrispondere con la situazione di regolarizzazione edilizia sopra prospettata.

► **Quanto all'autorimessa privata con vincolo pertinenziale di corso Telesio 2/G**

Dal raffronto della situazione riscontrata in sito con la rappresentazione della planimetria catastale, risulta esserci corrispondenza

7) verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE

La scrivente è in grado di riferire che a seguito degli accertamenti esperiti per il bene in oggetto, NON risulta l'esistenza dell'Attestato di Certificazione Energetica, ridenominato Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi dell'art.6 D.L. n.63 del 4/06/2013.

8) accetti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:

a) in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;

b) in caso di esito negativo predisponga invece il piano di vendita ed in tale ipotesi: dica se l'immobile sia libero od occupato e quale sia il titolo dell'occupazione; a tal fine qualora l'immobile risulti occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad acquisire copia del contratto

8/A) Trattandosi di quadrilocale con univoca cucina, univoco bagno e tre camere, che presenta univoco ingresso dal pianerottolo condominiale, e di box con vincolo pertinenziale il medesimo risulta **non comodamente divisibile**.

Alla luce di quanto sopra la scrivente procede quindi a prospettare il seguente:

PIANO DI VENDITA IN UNICO LOTTO

In comune di Torino nel fabbricato di corso Francia 299-299bis a tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto e piano seminterrato a cantine, servito da due scale, con cortile condominiale e accesso dal civico 299 scala A, l'intera proprietà dei seguenti enti immobiliari:

- Alloggio posto al piano secondo (terzo f.t.) composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, due camere, tinello con cucinino, ripostiglio e servizio, distinto con il n.5 nella pianta del relativo piano della planimetria inserita nel Regolamento di Condominio di cui infra.

Con l'uso esclusivo della porzione di sottotetto sovrastante perimetrata con le lettere a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-a nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria condominiale di cui infra.

- Cantina posta al piano seminterrato distinta con il n.5 nella pianta del relativo piano della planimetria inserita nel Regolamento di Condominio di cui infra

In comune di Torino nell'edificio interrato di corso Bernardino Telesio 2/G destinato ad autorimesse pertinenziali costruito a tre livelli nel sottosuolo la proprietà superficaria per un novantennio decorrente dal 10/06/2005 rinnovabile alla scadenza del seguente ente immobiliare:

- Locale ad uso autorimessa privata distinto con il n.ro **125** nella pianta del relativo piano della planimetria inserita nel Regolamento di Condominio di cui infra

Il tutto risulta individuato al Catasto fabbricati del Comune di Torino:

- in capo ai sigg. [REDACTED] nelle quote della piena proprietà di 1/2 per ciascuno in comunione dei beni

Foglio 1229 particella 59 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 6, superficie catastale totale 116 mq, totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita €1.285,98, corso Francia 299, piano 2-S1-3, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno in regime di comunione dei beni, a seguito di variazione del 05/11/2015 n.278255.1/2015 prot.TO0482657 per codifica piano incoerente e precedente variazione del 23/01/2014 n.21291.1/2014 prot.TO0023724 per bonifica identificativo catastale.

Precedentemente risultava individuato al F.77 part.794 sub.5, vani 6 a seguito di variazione n.11959/1989 del 26/05/1989 per variazione spazi interni, altre variazioni (cantina).

Precedentemente ancora risultava individuato al F.77 part.794 sub.5, vani 5,5

- in capo ai sigg. [REDACTED] nelle quote della proprietà superficaria di 1/2 per ciascuno in separazione dei beni

Foglio 1170 particella 294 subalterno 125 (catasto fabbricati) zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale Totale 14 mq, Rendita €91,10, corso Bernardino Telesio 2/G, piano S3 intestata a [REDACTED]

[REDACTED] nelle quote di 1/2 per ciascuno in regime di separazione dei beni per la proprietà superficaria, a seguito di variazione del classamento del 11/10/2007 pratica n.TO0687427 e precedente costituzione del 13/07/2007 Pratica n.TO0546370.

- Il fabbricato di corso Francia 299-299bis è stato edificato anteriormente al 1967 a seguito delle seguenti pratiche autorizzative:
 - Licenza Edilizia n.2398 del 01/08/1961-prot.1960-1-60183 riguardante la costruzione originaria di casa a tre piani fuori terra in corso Francia 299. (acquisito e quivi allegato)
 - Licenza Edilizia n.2653 del 14/07/1961-prot.1961-1-90085 riguardante la demolizione di villetta a due piani fuori terra in corso Francia 299. (acquisito e quivi allegato)
 - Licenza di Abitabilità n.338 del 21/03/1969-prot.1967-2-30091 che autorizza l'abitabilità in Torino corso Francia 299-299bis di edificio a tre piani fuori terra. (acquisito e quivi allegato).
- L'edificio interrato ad autorimesse pertinenziali di corso Telesio 2/G è stato edificato a seguito delle seguenti pratiche autorizzative:
 - Permesso di Costruire Convenzionato n.56/2005 del 03/11/2005-prot.2005-15-764 riguardante la costruzione di parcheggio pertinenziale a tre piani interrati per 143 box auto e tre box per motocicli da realizzare in sottosuolo di area pubblica comunale, ai sensi dell'art.9 comma 4 della Legge 122/89 e conseguente sistemazione superficiale dell'area stessa-area per servizi pubblici
 - Certificato di Agibilità n.137/2008 del 3/04/2008-prot.007-2-11445

Per quanto riguarda la conformità edilizia

- Per quanto riguarda gli enti immobiliari posti nel fabbricato di corso Francia 299-299bis, dal raffronto dello stato di progetto della Licenza Edilizia n.2398/61 prot. 1960-1-60183 risultano delle difformità edilizie consistenti sostanzialmente in divergenze di tramezzature interne per l'alloggio e per la cantina, NON completamente conservabili.

Nell'alloggio contestualmente all'eliminazione del tramezzo di separazione tra ingresso/soggiorno non è stata realizzata una zona filtro chiusa di almeno 1m x 1m svolgente la funzione di antibagno prevista dalla attuale Normativa Igienico Edilizia.

La soluzione più economica per la regolarizzazione potrebbe essere quella di presentare presso la competente Amministrazione pratica edilizia di CILA in sanatoria, da parte di professionista abilitato, che dovrà rappresentare lo stato di fatto in sito limitatamente alle divergenze di sagoma della tramezzatura e contestualmente si dovrà ripristinare il tramezzo di separazione tra ingresso/soggiorno come da progetto, ricreando così l'ingresso chiuso con funzione di antibagno.

Il Tutto con l'esborso della sanzione amministrativa per la CILA in sanatoria di €1.000,00, oltre all'onorario del professionista di approssimativi €1.500,00 oltre iva e cp e il costo di costruzione del tramezzo di ulteriori €600,00

Per la cantina la difformità è sanabile con presentazione di ulteriore CILA in Sanatoria da presentarsi con redazione di progetto condominiale, sempre tramite professionista abilitato, con l'esborso della sanzione complessiva fissa di €1.000,00 oltre all'onorario del professionista incaricato che potrebbe aggirarsi intorno alla cifra di €2.000,00 oltre iva e cp da ripartirsi tra i

condomini proprietari delle soffitte in base ai millesimi di proprietà, trattandosi di difformità distributiva interna dell'intero piano.

Per un totale di spese di regolarizzazione di **€6.100,00** (oltre iva e cp sugli onorari professionali)

- Per quanto riguarda l'autorimessa privata con vincolo pertinenziale di corso Telesio 2/G, dal raffronto della situazione riscontrata in sito con il disegno progettuale, risulta esserci corrispondenza e quindi conformità.

Per quanto riguarda la conformità catastale

- Per quanto riguarda gli enti immobiliari posti nel fabbricato di corso Francia 299-299bis, dal raffronto della planimetria catastale con la situazione riscontrata in sito risulta solo nell'alloggio l'assenza del tramezzo di separazione tra ingresso/soggiorno e la presenza del solo manufatto di altezza inferiore a 1 metro e contestuale varco aperto al posto della porta.

In ossequio alle formulazioni sopra riportate in merito alla regolarizzazione edilizia, trattandosi di situazione NON conservabile sotto il profilo edilizio per le motivazioni sovra esposte, NON risulta necessaria la presentazione di variazione catastale con conseguenti ulteriori esborsi, in quanto l'attuale planimetria in atti andrà a corrispondere con la situazione di regolarizzazione edilizia sopra prospettata.

- Per quanto riguarda l'autorimessa privata con vincolo pertinenziale di corso Telesio 2/G, al raffronto della situazione riscontrata in sito con la rappresentazione della planimetria catastale, risulta esserci corrispondenza

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED].

Il tutto sotto la stretta osservanza:

- del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 27/06/1989 rep.67854/18249
- del Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Gianfranco Re in data 19/07/2007 rep.43334/18877
- dell'atto di compravendita a rogito notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 18/07/1989 rep. n. 68095/18385, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 27/07/1989 ai nn. 25537/15767
- dell'atto di compravendita a rogito notaio Gianfranco Re in data 19/10/2007 rep. n. 43473/19003 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 16/11/2007 ai nn. 65974/40917 e ai nn.65975/40918 la costituzione del vincolo pertinenziale
- della Convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Gianfranco Re del 10/06/2005 rep.42108

Dott. Arch. [REDACTED]
[REDACTED]

e come più ampiamente e particolareggiatamente descritto nella relazione di perizia dell'Arch. [REDACTED] depositata agli atti con tutte le servitù attive e passive e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

VALORE DI MERCATO.....(€222.300,00+€12.300,00) = **€234.600,00**

8/B STATO DI OCCUPAZIONE

Sia l'unità abitativa con porzione di sottotetto e cantina site nell'edificio di Corso Francia 299bis, che il box pertinenziale sito nell'edificio interrato di corso Telesio 2/G, risultano nella disponibilità della comproprietaria sig.ra [REDACTED].

Tanto si è esposto in esaurimento dell'incarico ricevuto

Torino, 30 giugno 2024

IL CTU
[REDACTED]

Allegati:

- 1) fotografie illustrative
- 2) Comunicazione mail sopralluogo
- 3) estratto mappa catasto Terreni
- 4) visure storiche catastali
- 5) planimetrie catasto fabbricati
- 6) atto provenienza unità abitativa corso Francia 299bis
- 7) atto provenienza autorimessa edificio interrato corso Telesio 2/G
- 8) regolamento di Condominio corso Telesio 2/G
- 9) spese condominiali Francia 299bis e corso Telesio 2/G
- 10) documentazione edilizia corso Francia 299bis
- 11) documentazione edilizia corso Telesio 2G
- 12) visure ipotecarie
- 13) osservatori e annunci immobiliari