



# TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 697/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Anna CASTELLINO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 697/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in TORINO via Lodi 9, della superficie commerciale di circa 29 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari posti in fabbricato facente parte di stabile condominiale costituito da un corpo di fabbrica con accesso da via Lodi 9-11 a sette piani fuori terra e piano cantinato, un corpo di fabbrica con accesso da via Lodi 13 a otto piani fuori terra e piano cantinato, un corpo di fabbrica interno ad uso uffici con accesso da via Lodi 9 e via Camino 18 ad un piano fuori terra e un piano interrato sito sotto al corpo di fabbrica interno adibito a box.

Lo stabile condominiale si trova in zona semicentrale della città di Torino nella microzona Omi Palermo, costruito intorno alla fine degli anni Cinquanta, provvisto di ascensore:

● Alloggio posto al piano 5° (6°ft) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio e terrazzo, distinto con il n. **16** nella pianta del rispettivo piano compresa nelle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido Astore di Torino del 18/12/2007 rep.401038/52091 reg.to il 14/01/2008 al n.915, nonché graficamente raffigurato e contornato in tinta rossa nella pianta del piano quinto allegata all'atto di provenienza a rogito stesso notaio in data 30/04/2008 rep.402449/52434

● Locale cantina posto al piano primo interrato distinto con la lettera. **O** nella pianta del rispettivo piano compresa nelle planimetrie allegate al suddetto Regolamento di condominio, nonché graficamente raffigurato e contornato in tinta rossa nella pianta del piano primo interrato allegata al suddetto atto di provenienza.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

●  **foglio 1184 particella 10 sub. 16** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale totale 32 mq. totale escluse aree scoperte 29 mq, rendita €346,03, via Lodi 9, piano S1-5, intestata a [REDACTED] nella quota di 1/1 della piena proprietà, derivante da variazione del 19/05/2016, pratica n.TO0178845 per G.A.F. codifica piano incoerente e variazione del 06/06//2013 pratica n.TO0215899 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.171 part.945 sub.16, via Lodi 9, piano 5, Rendita €346,03, derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: via Lodi, alloggio n.17, pianerottolo, alloggio 15.
- La cantina con: cantina distinta con la lettera "P", corridoio comune, cantina "N", centrale termica.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido Astore di Torino del 18/12/2007 rep.401038/52091 reg.to il 14/01/2008 al n.915.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**29,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	29,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.300,00
Data della valutazione:	12/08/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, congiuntamente con il custode Giudiziario nominato (Avv. [REDACTED]), l'immobile risultava occupato dalla sig.ra [REDACTED] che ha dichiarato di occupare l'immobile in forza di Contratto di Locazione regolarmente registrato.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Torino 4 risulta contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato ai sensi dell'art.2 comma1 L.431 del 9/12/1988 della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/02/2020 al 31/01/2024 rinnovabili per ulteriori anni 4 per il canone annuo di €3.000,00 da corrispondersi in rate mensili di €250,00 registrato al n.556 serie 3T in data 07/02/2020 e prorogato con comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Torino 4 in data 09/04/2024 fino al 31/01/2028.(il tutto acquisito e quivi allegato)

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni di alcuni locali, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico:** dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza all'esecutata Not. Placido Astore in data 30/04/2008 rep.402449/52434 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in classe di pericolosità MODERATA IIIb2b, ovvero aree individuate nella carta di sintesi del PAI "*parzialmente inondate e attualmente inondabili*"

**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.

**Quanto ai procedimenti giudiziari:** dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre ai pignoramenti promossi dalla società procedente che meglio si andranno ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

**Quanto al Regolamento di Condominio** acquisito dalla scrivente presso l'amministratore e depositato con atto a rogito Notaio Placido Astore di Torino del 18/12/2007 rep.401038/52091 reg.to il 14/01/2008 al n.915, 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.8 circa le prescrizioni particolari -Obblighi e Divieti
    - i condomini sono obbligati a consentire all'amministratore di effettuare all'interno delle loro proprietà tutti i rilievi e i controlli necessari per la manutenzione degli impianti e servizi comuni e qualora sia necessario a procedere all'interno delle loro proprietà all'esecuzione di lavori /a procedere tempestivamente alle manutenzioni necessarie nelle unità in proprietà.
    - è proibito ogni uso contrario al decoro e al buon nome del fabbricato /la realizzazione di ogni opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio o ne alteri l'aspetto Architettonico /realizzare modifiche agli impianti di uso generale /occupare luoghi o spazi comuni con mobilio, attrezzature scatolame etc
  - all'art.10 circa la ripartizione delle spese
- Non è consentita in nessun caso la rinuncia ai servizi comuni e di conseguenza la mancata utilizzazione

non comporta l'esonero delle relative contribuzioni. Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere le cose comuni, alle opere di innovazione riguardanti dette cose e deliberate in Assemblea, alle spese per le assicurazioni e l'Amministrazione in proporzione al valore delle quote millesimali di proprietà di cui alle tabelle allegate al Regolamento.

•all'art.14 circa la disciplina interna

-è vietato occupare o ingombrare con materiali di qualunque genere le scale, gli sbarchi ascensori e ogni altro passaggio comune /recare disturbo con schiamazzi, suoni, canti, con l'uso di botti petardi o affini /usare l'ascensore come montacarichi.

-ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini

-ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che riterrà opportune, ma restano vietate le opere che comportino modifiche alle strutture in cemento armato, ai muri perimetrali e in genere ai muri portanti.

-non potrà essere intrapresa alcuna opera esterna che modifichi l'architettura o estetica o simmetria delle facciate come ad esempio i serramenti esterni

#### **Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)**

Dalle indagini effettuate presso la competente amministrazione del comune di Torino e sulla base dei documenti allegati la scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

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

#### **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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 07/05/2008 al n. 19725 di R.G. e n. 3979 di R.P in forza di contratto di mutuo stipulato con atto a rogito notaio Placido Astore in data 30/04/2008 rep. 402450/52435 a favore di Banca per la Casa S.p.a. con sede in Milano CF: 13263030150 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €55.000,00 e a garanzia della somma Totale di €82.500,00, relativamente alla quota 1/1 di sua proprietà, che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente all'identificativo soppresso Foglio 171 particella 945 sub. 16 **da cancellare totalmente**

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 28/10/2016 al n. 41101 di R.G. e n. 6662 di R.P in forza di atto amministrativo emesso in data 26/10/2016 rep. 4294/11016 a favore di Equitalia Servizi Riscossione S.p.a. con sede in Roma CF: 13756881002 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €62.437,90 e a garanzia della somma Totale di €124.875,80, relativamente alla quota 1/1 di sua proprietà, che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente all'identificativo attuale Foglio 1184 particella 10 sub. 16 **da cancellare limitatamente a tale bene**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27/06/2023 al n. 27885 di R.G. e n. 21588 di R.P. emesso con atto giudiziario dal Tribunale di Torino in data 18/05/2023 rep. 10484/2023, a

favore di ARCOSERVIZI Spa con sede in Torino CF: 00939170056 e contro [REDACTED]  
[REDACTED] relativamente alla quota 1/1 di sua proprietà, che colpisce  
tra l'altro il cespite pignorato individuato catastalmente Foglio 1184 particella 10 sub. 16 **da cancellare  
limitatamente a tale bene**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-  
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 11/10/2023 al n. 41975 di R.G. e n.  
32633 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino con atto giudiziario in data 05/09/2023 rep. 18140/2023, a  
favore di [REDACTED] con sede in Torino CF: 00939170056 e contro [REDACTED]  
[REDACTED] relativamente alla quota 1/1 di sua proprietà, che colpisce  
tra l'altro il cespite pignorato individuato catastalmente Foglio 1184 particella 10 sub. 16 **da cancellare  
limitatamente a tale bene**

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 periodo 01/01/2024-31/12/2024	€ 698,72
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 69,37
Spese ordinarie di gestione scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.732,84
Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia	circa € 5.500,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sopra indicate sono approssimative e variabili e sono state ricavate dalla documentazione acquisita presso l'amministratore del Condominio.

Quivi di seguito si riportano nel dettaglio i desunti importi delle gestioni degli ultimi due anni:

-spese esercizio ordinario come da preventivo periodo 01/01/2024-31/12/2024.....	€.....698,72
-spese esercizio ordinario come da consuntivo periodo 01/01/2022-31/12/2022 (con movimenti personali di €504,29).....	€..1.146,08
-spese esercizio ordinario come da consuntivo periodo 01/01/2023-31/12/2023 (con movimenti personali di €183,59).....	€..819,39

Il tutto come desunto:

•dalle tabelle di ripartizione fornite dall'amministratore per quanto riguarda la gestione ordinaria e straordinaria,

•dal dettaglio fornito dalla [REDACTED] per quanto riguarda le spese di riscaldamento, dettaglio riguardante la sola posizione della debitrice e indicante l'importo complessivo insoluto di entrambi i lotti di vendita senza distinzione per totali €12.140,32 che riporta gli importi dovuti dalla stagione 2013-2014 alla stagione 2023-2024.

La scrivente fa presente che gli importi sopra riportati possono variare di anno in anno, che in ogni caso la situazione dei pagamenti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

**Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario** e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 07/05/2008 al n. 19725 di R.G. e n. 3979 di R.P

tassa ipotecaria €35,00

-Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta il 28/10/2016 al n. 41101 di R.G. e n. 6662 di R.P

Imposta ipotecaria €200,00 minimo dovuto 0,5% di €40.000,00  
Imposta di bollo €59,00

tassa ipotecaria €35,00

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 27/06/2023 ai nn.27885/21588

imposta ipotecaria €200,00  
imposta di bollo €59,00  
tassa ipotecaria €35,00

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 11/10/2023 ai nn. 41975/ 32633

imposta ipotecaria €200,00  
imposta di bollo €59,00  
tassa ipotecaria €35,00

**TOTALE €917,00**

La scrivente fa presente che l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione dell'ipoteca giudiziale che si calcola nella misura dello 0.5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione e per il quale non essendo ancora intervenuta la vendita è stato indicato l'importo minimo dovuto di €200,00, calcolato applicando la percentuale dello 0,5% del valore minimo sindacale di €40.000,00.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto a rogito notaio Angelo Chianale in data 10/10/2002 rep. n.26601 trascritto a Torino 1 il 08/11/2002 ai nn. 50542/34387, seguito da atto di conferma a rogito stesso notaio in data 07/03/2006 rep.43971/18043 trascritto a Torino 1 il 24/03/2006 ai nn.14432/8752

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 30/04/2008 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Placido Astore in data 30/04/2008 rep. n.402449/52434, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 07/05/2008 ai nn.19724/13122 dalla società [REDACTED].

Il titolo è riferito all'immobile pignorato così come individuato al precedente identificativo catastale F.171 part.945 sub.16 da cui deriva quello attuale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
per acquisto con atto a rogito notaio Nicola Cinotti in data 22/06/2006 rep. n.120575/44526 trascritto a Torino 1 il 21/07/2006 ai nn. 37495/22218 in maggior consistenza dalla società [REDACTED]

Società [REDACTED]  
per acquisto con atto a rogito notaio Placido Astore in data 30/03/2006 rep. n.394791/50497 trascritto a Torino 1 il 04/04/2006 ai nn. 16527/10078 dalla [REDACTED]

[REDACTED]  
per acquisto con atto a rogito notaio Angelo Chianale in data 10/10/2002 rep. n.26601 trascritto a Torino 1 il 08/11/2002 ai nn. 50542/34387 dalla società [REDACTED], seguito da atto di conferma a rogito stesso notaio in data 07/03/2006 rep.43971/18043 trascritto a Torino 1 il 24/03/2006 ai nn.14432/8752.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca telematica presso Edifica-TO città di Torino la scrivente ha rintracciato quanto segue:

• Permesso di Costruire n.207 del 26/01/1957 prot.1957-1-11646 riguardante il progetto di case ad uso civile abitazione da erigersi in Torino all'angolo delle vie Lodi Aosta e Camino. (disegni di progetto acquisiti e quivi allegati)

• Permesso di Costruire in variante n.1901 del 25/08/1960 prot.1959-1-12067 riguardante opere in variante a progetto di cui al permesso n.207 del 26/01/57 consistenti in modifiche interne eseguite in edificio a cinque, otto e nove piani fuori terra e basso fabbricato in Torino via Camino 11-16-18 angolo via Aosta 29-29bis, angolo via Lodi 9-11-13

• Licenza di abitabilità n.68 del 20/02/1961 prot.1960-2-40083 che autorizza l'abitazione in Torino via Camino 14-16-18 angolo via Aosta 29-29bis, angolo via Lodi 9-11-13 di edificio a nove e sette piani fuori terra più uno seminterrato (acquisito e quivi allegato).

• Autorizzazione Edilizia n.485 del 26/06/1981 prot.1981-1-30402 riguardante il rifacimento del manto di copertura con prolungamento del cornicione del 2° piano arretrato, il ripristino della pavimentazione dei terrazzi, il restauro dei balconi, la posa in opera di gronde e pluviali nell'edificio sito in Torino via Lodi 9-11-13

La scrivente precisa che nell'atto di acquisto vengono riportate ulteriori pratiche edilizie, tutte acquisite, ma riguardanti i box del piano interrato e altre DIA per opere interne ai sensi dell'art 26 relative a singole unità immobiliari di terzi

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRG vigente in Zona Consolidata Residenziale mista in area normativa R1, (Tavola Normativa 3), comprendente Residenze realizzate prevalentemente con piani e progetti unitari, ove la destinazione è residenziale, che nelle parti piane prevede indici di edificabilità fondiaria di 2 mq/mq-1,35 mq/mq-1 mq/mq-0,6mq/mq-0,4 mq/mq (nello specifico **1,35 mq/mq**) e ove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica.

Secondo la carta di sintesi del PAI l'area in cui è posto l'immobile in oggetto si trova in classe di pericolosità MODERATA IIIb2b ovvero aree individuate "*parzialmente inondate e attualmente inondabili*"

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione (art.8-12 NTA-Tavola Normativa 3)



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

La scrivente precisa che i disegni progettuali della Licenza di Variante del 1960 consistono in due tavole, una raffigurante il piano interrato e il piano terreno e l'altra raffigurante i prospetti dell'intero edificio condominiale sulle vie Lodi, Camino e Aosta oltre a prospetto del basso fabbricato interno.

I disegni progettuali del Permesso Edilizio di costruzione originario consistono nelle sole piante di tutti i piani dell'intero complesso condominiale.

Il disegno progettuale dell'Autorizzazione Edilizia del 1981 consiste nella rappresentazione prospettica e fotografica della facciata sulla via Lodi con l'indicazione del prolungamento del cornicione e delle linee di gronda.

Dal raffronto della pianta di progetto del piano 6° fuori terra del Permesso originario del 1957, unico raffigurante le piante dei piani superiori al piano terreno, con la situazione riscontrata in sito non risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la delimitazione perimetrale e la suddivisione interna dell'alloggio di cui al lotto in oggetto.

Dal raffronto del prospetto di progetto della facciata sulla via Lodi e in particolare della porzione in cui è posto l'alloggio di cui al lotto in oggetto, con la situazione riscontrata in sito risulterebbe esserci corrispondenza sia per i tratti in paramano che per le finestrate.

Eguale dal raffronto della pianta del piano interrato del disegno di progetto della Licenza di Variante del 1960 con la situazione riscontrata in sito non risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la configurazione distributiva delle cantine.

Non risultano essere state rintracciate altre planimetrie progettuali raffiguranti il piano 6° fuori terra arretrato prospiciente la via Lodi oltre a quelle del Permesso originario di costruzione.

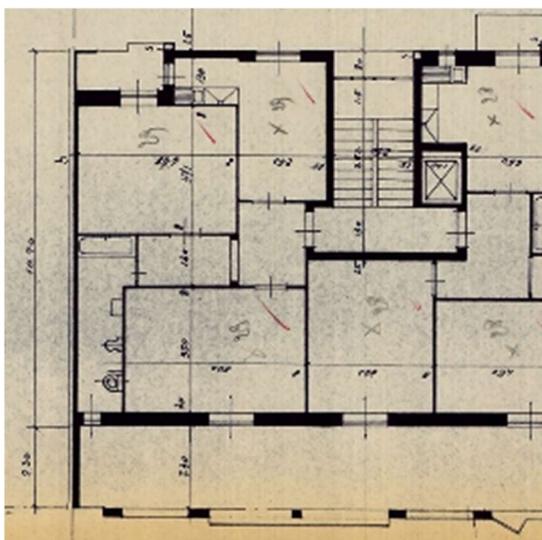
Il permesso edilizio in variante del 1960 riporta la dicitura: "conservare le opere in variante a progetto n.207 in data 26 gennaio 1957 eseguite in edificio a cinque, otto e nove piani fuori terra e basso fabbricato in Torino via Camino(..)via Aosta(..) via Lodi(..)" producendo solo le piante dei piani terra e interrato e i prospetti delle facciate.

Alla luce di quanto sopra la scrivente quivi di seguito riporta l'estratto della pianta di progetto del piano quinto del Permesso Edilizio originario del 1957 per quanto riguarda l'alloggio e la pianta del piano interrato del Permesso in variante del 1960 per quanto riguarda la cantina.

## ALLOGGIO

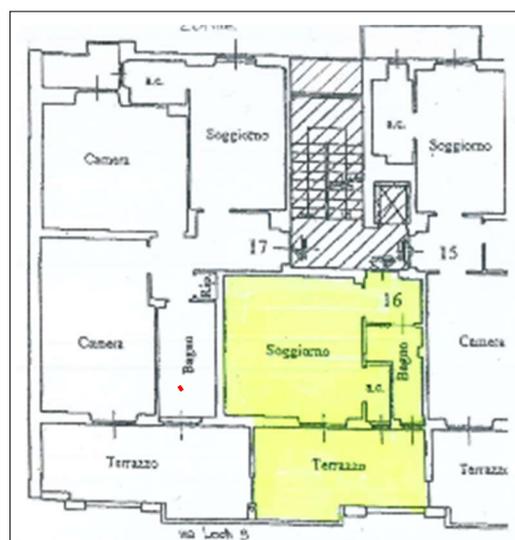
Permesso di Costruire prot. 1957-1-11646

Piano 5° (6°ft)



Situazione riscontrata in sito

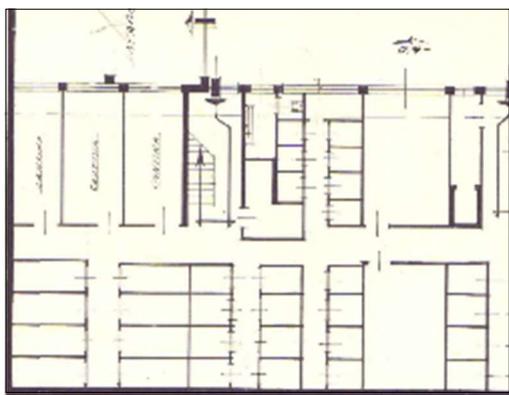
Piano 5° (6°ft)



## CANTINA

### Permesso di Costruire in Variante prot.1959-1-12067

Piano interrato



Piano interrato



Alla luce di quanto sopra, la scrivente procede a prospettare un'ipotesi di regolarizzazione edilizia, prendendo in considerazione le planimetrie di progetto dei Permessi Edilizi sopra riportate in estratto, facendo presente che le modalità di sanatoria potrebbero variare, in quanto dipendenti dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione, che potrebbe vagliare la possibilità di considerare bastevole la sola sussistenza delle disegni prospettici del permesso Edilizio di Variante raffiguranti tutti i piani unitamente alla presa d'atto dello stato di fatto delle planimetrie catastali che come si dirà in appresso nell'apposito capitolo corrispondono quasi in toto con la situazione riscontrata in sito e risalgono come presentazione (anno 1965) all'epoca di costruzione.

Dal raffronto della pianta di progetto del Permesso Edilizio originario del 1957 per quanto riguarda l'alloggio e della pianta del piano interrato del Permesso in variante del 1960 per quanto riguarda la cantina, NON risulta esserci corrispondenza né per quanto riguarda la delimitazione perimetrale né per la suddivisione interna, ovvero non risulta esserci corrispondenza in merito alla distribuzione perimetrale delle varie unità, né per quanto riguarda l'alloggio, né per quanto riguarda la cantina di cui al lotto in oggetto.

Trattasi quindi di difformità regolarizzabile mediante presentazione di SCIA in sanatoria per modifiche interne e eventualmente anche per modifiche di facciata su cortile (mancando una raffigurazione prospettica della facciata su cortile) a livello condominiale, ovvero mediante presentazione di pratica di sanatoria da parte del Condominio in persona dell'Amministratore pro-tempore con l'esborso della sanzione variabile dall'importo di €516,00 a € 5.160,00 da suddividere tra i condomini in base alle quote millesimali di competenza o comunque della cifra che verrà stabilita dal Responsabile del procedimento, trattandosi di intero condominio.

La scrivente ribadisce che 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.

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto.

## 8.2. CONFORMITA' CATASTALE:

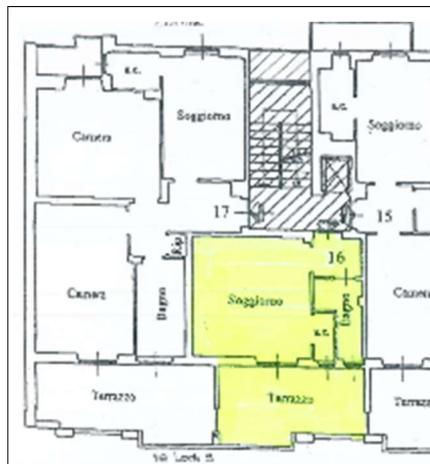
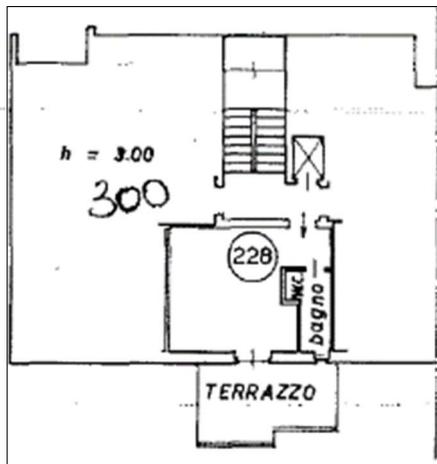
Normativa di riferimento: DL 50/2017

Dal raffronto della rappresentazione della planimetria catastale presentata con la situazione riscontrata in sito, risultano delle lievi divergenze di porzioni di tramezzature interne, presenti in sito e non raffigurate sulla planimetria catastale, inoltre in sito occorre ripristinare il battente della porta di accesso al soggiorno, onde garantire la presenza della zona filtro antistante il servizio igienico svolgente la funzione di antibagno in ottemperanza alla normativa Igienico-edilizia.

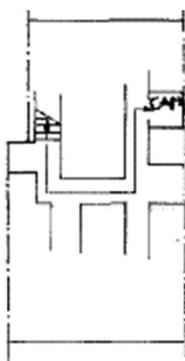
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

STATO DI FATTO IN SITO

Piano quinto 6°ft



Piano interrato



Trattasi di situazione **non conforme**, ma **regolarizzabile** mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà corrispondere con la situazione della Sanatoria edilizia presentata. Occorrerà inoltre richiedere due nuovi subalterni per la integrazione della rappresentazione grafica della cantina pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell'Agenda delle Entrate richiedono un riferimento autonomo per i locali pertinenziali.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale: € 50 x 2 (U.I. + 1 locale cantina)
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato € 700,00 (esclusi oneri di legge)

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l'Agenda del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno progettuale della sanatoria municipale

### 8.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

La debitrice risulta essere l'intestatario catastale del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Placido Astore in data 30/04/2008 rep. n.402449/52434. L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella soppressa da cui deriva l'attuale identificativo catastale.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori muniti di valvole termoregolatrici.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).

BENI IN TORINO VIA LODI 9

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1A

**Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza** posti in TORINO via Lodi 9, della superficie commerciale di circa 29 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari posti in fabbricato facente parte di stabile condominiale costituito da un corpo di fabbrica con accesso da via Lodi 9-11 a sette piani fuori terra e piano cantinato, un corpo di fabbrica con accesso da via Lodi 13 a otto piani fuori terra e piano cantinato, un corpo di fabbrica interno ad uso uffici con accesso da via Lodi 9 e via Camino 18 ad un piano fuori terra e un piano interrato sito sotto al corpo di fabbrica interno adibito a box.

Lo stabile condominiale si trova in zona semicentrale della città di Torino nella microzona Omi Palermo, costruito intorno alla fine degli anni Cinquanta, provvisto di ascensore:

● Alloggio posto al piano 5° (6°ft) composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, servizio e terrazzo, distinto con il n.16 nella pianta del rispettivo piano compresa nelle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido Astore di Torino del 18/12/2007 rep.401038/52091 reg.to il 14/01/2008 al n.915, nonché graficamente contornato e raffigurato in tinta rossa nella pianta del piano quinto allegata all'atto di provenienza a rogito stesso notaio in data 30/04/2008 rep.402449/52434

● Locale cantina posto al piano primo interrato distinto con la lettera. Q nella pianta del rispettivo piano compresa nelle planimetrie allegate al suddetto Regolamento di condominio, nonché graficamente contornato e raffigurato in tinta rossa nella pianta del piano primo interrato allegata al suddetto atto di provenienza.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

• **foglio 1184 particella 10 sub. 16** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale totale 32 mq. totale escluse aree scoperte 29 mq, rendita €346,03, via Lodi 9, piano S1-5, intestata a [REDACTED] nella quota di 1/1 della piena proprietà, derivante da variazione del 19/05/2016, pratica n.TO0178845 per G.A.F. codifica piano incoerente e variazione del 06/06//2013 pratica n.TO0215899 per bonifica identificativo catastale.

Precedentemente risultava individuato al F.171 part.945 sub.16, via Lodi 9, piano 5, Rendita €346,03, derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: via Lodi, alloggio n.17, pianerottolo, alloggio 15.
- La cantina con: cantina distinta con la lettera "P", corridoio comune, cantina "N", centrale termica.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido Astore di Torino del 18/12/2007 rep.401038/52091 reg.to il 14/01/2008 al n.915.



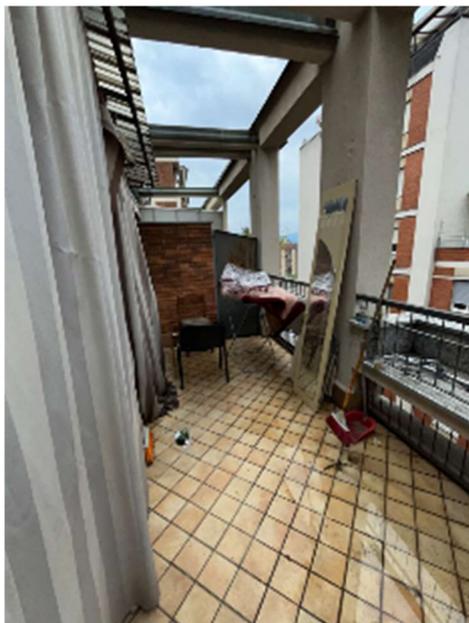
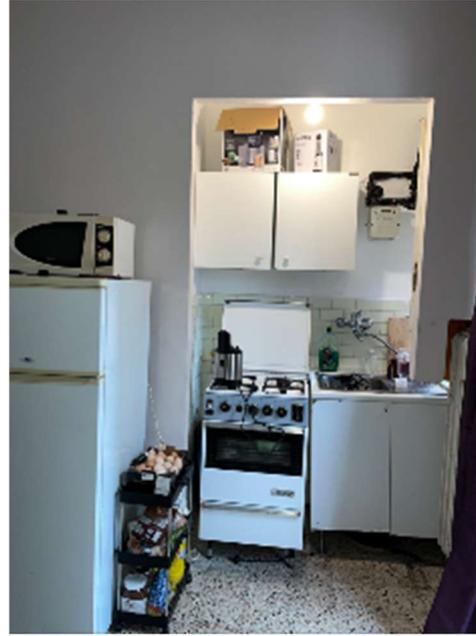
*Facciata su via Lodi*



*Vedute interne ingresso e bagno*



*Veduta interna soggiorno e angolo cottura*



*Veduta terrazzo*



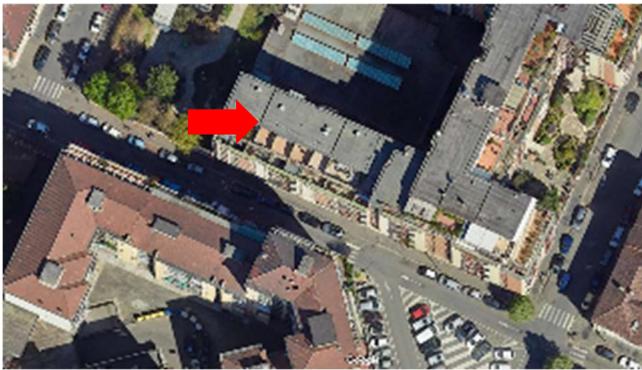
*veduta portoncino ingresso pianerottolo scale*



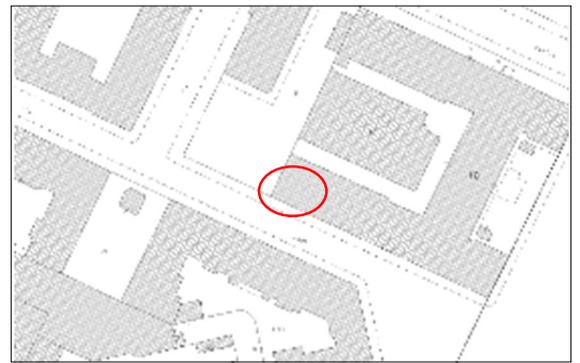
*Cantina di pertinenza*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in zona semicentrale, microzona catastale OMI Palermo, a ridosso del corso Giulio Cesare, caratterizzata da direttrici di collegamento con l'esterno della città verso Milano, con un edificato a prevalenza residenziale di non particolare pregio, con numerose aree industriali dismesse, le cui vie principali sono corso Vercelli, corso Giulio Cesare, corso Emilia, via Cigna, via Bologna, corso Brescia, via Brandizzo, via Ciriè. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Inquadramento satellitare della zona*



*Estratto della mappa catastale*

SERVIZI

farmacie

verde attrezzato

supermercato



COLLEGAMENTI

tram

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio al piano quinto arretrato (6°f.t) con terrazzo, originario dell'epoca di costruzione in stato mediocre (1960 circa), posto nel fabbricato di via Lodi 9-11 a sette piani fuori terra e piano cantinato facente parte di stabile condominiale costituito da più corpi di fabbrica, uno con accesso appunto da via Lodi 9-11 a sette piani fuori terra e piano cantinato, un altro con accesso da via Lodi 13 a otto piani fuori terra e piano cantinato, un corpo di fabbrica interno ad uso uffici con accesso da via Lodi 9 e via Camino 18 ad un piano fuori terra e un piano interrato con ascensore con accesso dal portone pedonale di via Lodi 9 e dal vano scala condominiale e successivo pianerottolo.

Quanto alla distribuzione interna, dal pianerottolo condominiale tramite portoncino caposcala si accede nell'ingresso, da cui si pratica il servizio igienico e il soggiorno con angolo cottura, da cui a sua volta si pratica il terrazzo.

Completa l'alloggio una cantina posta al piano interrato

Dalle verifiche effettuate 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

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

*strutture verticali*: pilatri in cemento armato e tamponamenti in laterizi

*solai*: misti in cemento armato e laterizi

Quanto alle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: serramenti in legno con vetro semplice originari dell'epoca di costruzione.

*protezioni infissi esterni*: persiane avvolgibili in legno

*pavimentazione interna*: l'ingresso è in piastrelle in spezzoni di marmo e graniglia, il bagno il soggiorno e angolo cottura in piastrelle di graniglia, mentre il terrazzo è in piastrelle di gres porcellanato disposte di traverso.

*rivestimento interno*: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle dei servizi igienici sono in parte rivestite in piastrelle, il soffitto è piano intonacato al civile e tinteggiato.

Quanto agli Impianti:

*idrico*: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da boiler elettrico.

*elettrico*: sottotraccia con corpi illuminanti

*termico*: centralizzato, alimentato da caldaia condominiale a metano con radiatori in ghisa muniti di valvole termoregolatrici

*antenna collettiva*: data la sua collocazione in condominio

CONSISTENZA:

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

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

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti

<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Alloggio Piano quinto	28,15	x	100 %	=	28,15
Terrazzo	10,10	x	30 %.....=		3,03
Cantina Piano interrato	1,64	x	20 %	=	0,33
<b>Totale in arr:</b>	<b>39,90</b>				<b>31,50</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale posto al piano 4° di edificio a 5 piani f.t. costruito negli anni Trenta, senza ascensore, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e cantina con riscaldamento autonomo, balcone e cantina, ristrutturato

Indirizzo: Corso Palermo 54

Superfici principali e secondarie: 50 mq

Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a circa €/mq.1.660,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 74.700,00 pari a circa €/mq.1.490,00

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento bilocale in stato originario, posto al piano 2° di edificio a più piani ft costruito nel 1960 con ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, camera matrimoniale, bagno, 2 balconi, cantina al piano interrato e riscaldamento centralizzato. Locato con scadenza contratto a maggio 2026

Indirizzo: via Lodi 9

Superfici principali e secondarie: 58 mq

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a circa €/mq.1.360,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 71.100,00 pari a circa €/mq.1.224,00

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento bilocale in buono stato, posto al piano 3° di edificio a 9 piani ft costruito nel 1965 con ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, con balcone e riscaldamento e ACS centralizzati

Indirizzo: corso Giulio Cesare 58

Superfici principali e secondarie: 58 mq

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a circa €/mq.1.190,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 62.100,00 pari a circa €/mq.1.070,00

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2023 semicentrale/Palermo, (12/12/2023)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.750,00

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsinoimmobiliare.it zona semicentro Palermo, (luglio 2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.161,00

Valore massimo: 1.871,00

Abitazioni in stabili di seconda fascia inferiori alla media

Valore minimo: 707,00

Valore massimo: 1.011,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati ( OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 1.500,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 1,00
- in base allo stato dell'immobile (originario con i serramenti vetro semplice, in mediocre stato di manutenzione, da ristrutturare).....coeff.0,80
- in base all'esposizione (ad unica aria) ..... coeff.0,95
- in base alla posizione, su via secondaria più silenziosa.....coeff.1,05
- in base al piano (quinto con ascensore e terrazzo).....coeff.1,10

Propone quindi il seguente:

VALORE UNITARIO DI MERCATO

€1.500,00 x (0,80x0,95x1,05x1,10) = in arr. € 1.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,50 x 1.300,00 = 40.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€40.950,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **€40.950,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Critério 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 quivi 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.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

### Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Archivio Notarile di Torino, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	31,50	0,00	40.950,00	40.950,00
				<b>40.950,00€</b>	<b>40.950,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): riduzione del 10% € 4.095,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 36.855,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% 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: € 1.842,75

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 917,00

Riduzione per arrotondamento: € 5,25

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 34.090,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 697/2023

## LOTTO 2

### 10. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza posti in TORINO via Lodi 11, della superficie commerciale di circa 40 mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari posti in fabbricato facente parte di stabile condominiale costituito da un corpo di fabbrica con accesso da via Lodi 9-11 a sette piani fuori terra e piano cantinato, un corpo di fabbrica con accesso da via Lodi 13 a otto piani fuori terra e piano cantinato, un corpo di fabbrica interno ad uso uffici con accesso da via Lodi 9 e via Camino 18 ad un piano fuori terra e un piano interrato sito sotto al corpo di fabbrica interno adibito a box.

Lo stabile condominiale si trova in zona semicentrale della città di Torino nella microzona Omi Palermo, costruito intorno alla fine degli anni Cinquanta, provvisto di ascensore:

● Alloggio posto al piano 6° (7°ft) composto da ingresso, soggiorno-camera con angolo cottura, servizio e terrazzo, distinto con il n.37 nella pianta del rispettivo piano compresa nelle planimetrie allegato al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido Astore di Torino del 18/12/2007 rep.401038/52091 reg.to il 14/01/2008 al n.915, nonché graficamente raffigurato e contornato in tinta rossa nella pianta del piano sesto allegata all'atto di provenienza a rogito stesso notaio in data 31/01/2008

rep.401530/52225

● Locale cantina posto al piano primo interrato distinto con la lettera. **AQ** nella pianta del rispettivo piano compresa nelle planimetrie allegate al suddetto Regolamento di condominio, nonché graficamente raffigurato e contornato in tinta rossa nella pianta del piano primo interrato allegata al suddetto atto di provenienza.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

●  **foglio 1184 particella 10 sub. 37** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale totale 40 mq. totale escluse aree scoperte 35 mq, rendita €346,03, via Lodi 11, piano S1-6, intestata a [REDACTED] nella quota di 1/1 della piena proprietà, derivante da variazione del 19/05/2016, pratica n.TO0178900 per G.A.F. codifica piano incoerente e variazione del 06/06//2013 pratica n.TO0215899 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.171 part.945 sub.37, via Lodi 11, piano 6, Rendita €346,03, derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: via Lodi, alloggio n.18, cortile comune, vano scala, vano ascensore, pianerottolo e terrazzo comune.
- La cantina con: corridoio comune, cantina distinta con la lettera "AR", locale comune, terrapieno verso via Lodi.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido Astore di Torino del 18/12/2007 rep.401038/52091 reg.to il 14/01/2008 al n.915.

## 11. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.400,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/08/2024</b>

## 12. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Secondo quanto accertato al momento del sopralluogo, congiuntamente con il custode Giudiziario nominato (Avv. Daniela Rendine), l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutata.

Dalla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale di Torino 4 risulta contratto di Locazione n.4543 serie 3T registrato in data 15/11/2022 con scadenza al 08/11/2023 non più rinnovato (come da comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate, in merito ai contratti in essere, quivi allegata)

La scrivente provvedeva ad ispezionare e rilevare i locali interni, verificando le consistenze, effettuando riprese fotografiche e misurazioni di alcuni locali, confrontando la documentazione di cui alla procedura e gli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici, il tutto al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal Giudice.

## 13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Quanto ai vincoli di carattere storico-artistico e paesaggistico: dalle indagini esperite i medesimi NON sussistono, né sussistono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo

trattandosi di alloggio posto in fabbricato di civile abitazione privo di terreno di pertinenza, né dall'atto di provenienza all'esecutata Not. Placido Astore in data 31/01/2008 rep.401530/52225 risultano ulteriori vincoli.

Quanto alla pericolosità geomorfologica e all'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile in oggetto in relazione alla sua vicinanza al corso d'acqua Dora Riparia si trova in classe di pericolosità MODERATA IIIb2b, ovvero aree individuate nella carta di sintesi del PAI "parzialmente inondate e attualmente inondabili"

**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.

**Quanto ai procedimenti giudiziari:** dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 non risulta la trascrizione di ulteriori procedimenti oltre ai pignoramenti promossi dalla società procedente che meglio si andrà ad indicare in appresso nell'apposito quesito.

**Quanto al Regolamento di Condominio** acquisito dalla scrivente presso l'amministratore e depositato con atto a rogito Notaio Placido Astore di Torino del 18/12/2007 rep.401038/52091 reg.to il 14/01/2008 al n.915, 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.8 circa le prescrizioni particolari -Obblighi e Divieti

-i condomini sono obbligati a consentire all'amministratore di effettuare all'interno delle loro proprietà tutti i rilievi e i controlli necessari per la manutenzione degli impianti e servizi comuni e qualora sia necessario a procedere all'interno delle loro proprietà all'esecuzione di lavori /a procedere tempestivamente alle manutenzioni necessarie nelle unità in proprietà.

-è proibito ogni uso contrario al decoro e al buon nome del fabbricato /la realizzazione di ogni opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio o ne alteri l'aspetto Architettonico /realizzare modifiche agli impianti di uso generale /occupare luoghi o spazi comuni con mobilio, attrezzature scatolame etc

•all'art.10 circa la ripartizione delle spese

Non è consentita in nessun caso la rinuncia ai servizi comuni e di conseguenza la mancata utilizzazione non comporta l'esonero delle relative contribuzioni. Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere le cose comuni, alle opere di innovazione riguardanti dette cose e deliberate in Assemblea, alle spese per le assicurazioni e l'Amministrazione in proporzione al valore delle quote millesimali di proprietà di cui alle tabelle allegate al Regolamento.

•all'art.14 circa la disciplina interna

-è vietato occupare o ingombrare con materiali di qualunque genere le scale, gli sbarchi ascensori e ogni altro passaggio comune /recare disturbo con schiamazzi, suoni, canti, con l'uso di botti petardi o affini /usare l'ascensore come montacarichi.

-ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini

-ciascun condomino potrà eseguire nei locali di sua proprietà le modifiche interne che riterrà opportune, ma restano vietate le opere che comportino modifiche alle strutture in cemento armato, ai muri perimetrali e in genere ai muri portanti.

-non potrà essere intrapresa alcuna opera esterna che modifichi l'architettura o estetica o simmetria delle facciate come ad esempio i serramenti esterni

**Quanto ai presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio)**

Dalle indagini effettuate presso la competente amministrazione del comune di Torino e sulla base dei documenti allegati la scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020.

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

### **13.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

13.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

## **13.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

13.2.1. *Iscrizioni:*

**IPOTECA VOLONTARIA** iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 08/02/2008 al n. 6056 di R.G. e n. 1186 di R.P in forza di contratto di mutuo stipulato con atto a rogito notaio Placido Astore in data 31/01/2008 rep. 401531/52226 a favore di Banca per la Casa S.p.a. con sede in Milano CF: 13263030150 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €70.000,00 e a garanzia della somma Totale di €105.000,00, relativamente alla quota 1/1 di sua proprietà, che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente all'identificativo soppresso Foglio 171 particella 945 sub. 37 **da cancellare totalmente**

**IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 28/10/2016 al n. 41101 di R.G. e n. 6662 di R.P in forza di atto amministrativo emesso in data 26/10/2016 rep. 4294/11016 a favore di Equitalia Servizi Riscossione S.p.a. con sede in Roma CF: 13756881002 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €62.437,90 e a garanzia della somma Totale di €124.875,80, relativamente alla quota 1/1 di sua proprietà, che colpisce il cespite pignorato individuato catastalmente all'identificativo attuale Foglio 1184 particella 10 sub. 37 **da cancellare limitatamente a tale bene**

13.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 27/06/2023 al n. 27885 di R.G. e n. 21588 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino in data 18/05/2023 rep. 10484/2023, a favore di [REDACTED] a con sede in Torino CF: 00939170056 e contro [REDACTED] relativamente alla quota 1/1 di sua proprietà, che colpisce tra l'altro il cespite pignorato individuato catastalmente Foglio 1184 particella 10 sub. 37 **da cancellare limitatamente a tale bene**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 11/10/2023 al n. 41975 di R.G. e n. 32633 di R.P. emesso dal Tribunale di Torino in data 05/09/2023 rep. 18140/2023, a favore di [REDACTED] con sede in Torino CF: 00939170056 e contro [REDACTED] relativamente alla quota 1/1 di sua proprietà, che colpisce tra l'altro il cespite pignorato individuato catastalmente Foglio 1184 particella 10 sub. 37 **da cancellare limitatamente a tale bene**

13.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **14. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile periodo 01/01/2024-31/12/2024	€ 814,63
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 82,34
Spese ordinarie di gestione scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 7.690,28
Spese riscaldamento scadute ed insolute alla data della perizia	circa € 6.640,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sopra indicate sono approssimative e variabili e sono state ricavate dalla documentazione acquisita presso l'amministratore del Condominio.

Quivi di seguito si riportano nel dettaglio i desunti importi delle gestioni degli ultimi due anni:  
-spese esercizio ordinario come da preventivo periodo 01/01/2024-31/12/2024.....€....814,63  
-spese esercizio ordinario come da consuntivo periodo 01/01/2022-31/12/2022.....€....836,84  
-spese esercizio ordinario come da consuntivo periodo 01/01/2023-31/12/2023  
(con movimenti personali di €103,16).....€..872,46

Il tutto come desunto:

- dalle tabelle di ripartizione fornite dall'amministratore per quanto riguarda la gestione ordinaria e straordinaria,
- dal dettaglio fornito dalla [REDACTED] per quanto riguarda le spese di riscaldamento, dettaglio riguardante la sola posizione della debitrice e indicante l'importo complessivo insoluto di entrambi i lotti di vendita senza distinzione per totali €12.140,32 che riporta gli importi dovuti dalla stagione 2013-2014 alla stagione 2023-2024.

La scrivente fa presente che gli importi sopra riportati possono variare di anno in anno, che in ogni caso la situazione dei pagamenti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

**Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario** e indicativamente sono quantificabili come in appresso:

-Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 08/02/2008 al n. 6056 di R.G. e n. 1186 di R.P

tassa ipotecaria       **€35,00**

-Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale iscritta il 28/10/2016 al n. 41101 di R.G. e n. 6662 di R.P

Imposta ipotecaria   **€200,00 minimo dovuto 0,5% di €40.000,00**  
Imposta di bollo       **€59,00**  
tassa ipotecaria       **€35,00**

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 27/06/2023 ai nn.27885/21588

imposta ipotecaria   **€200,00**  
imposta di bollo       **€59,00**  
tassa ipotecaria       **€35,00**

-Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare trascritto il 11/10/2023 ai nn. 41975/ 32633

imposta ipotecaria   **€200,00**  
imposta di bollo       **€59,00**  
tassa ipotecaria       **€35,00**

**TOTALE                   €917,00**

La scrivente fa presente che l'importo totale sopra riportato è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita specialmente per quanto riguarda l'importo di cancellazione dell'ipoteca giudiziale che si calcola nella misura dello 0.5% sul minor valore tra l'importo totale dell'ipoteca e il prezzo di aggiudicazione e per il quale non essendo ancora intervenuta la vendita è stato indicato l'importo minimo dovuto di €200,00, calcolato applicando la percentuale dello 0,5% del valore minimo sindacale di €40.000,00.

## **15. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento risulta essere l'atto a rogito notaio Angelo Chianale in data 10/10/2002 rep. n.26601 trascritto a Torino 1 il 08/11/2002 ai nn. 50542/34387

### 15.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
per la quota di 1/1 dell'intera proprietà (dal 31/01/2008 ad oggi) in forza di compravendita stipulata con atto a rogito notaio Placido Astore in data 31/01/2008 rep. n.401530/52225, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 08/02/2008 ai nn.6055/4175 dalla società [REDACTED]

Il titolo è riferito all'immobile pignorato così come individuato al precedente identificativo catastale F.171 part.945 sub.37 da cui deriva quello attuale

### 15.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
per acquisto con atto a rogito notaio Nicola Cinotti in data 22/06/2006 rep. n.120575/44526 trascritto a Torino 1 il 21/07/2006 ai nn. 37495/22218 in maggior consistenza dalla [REDACTED]

[REDACTED]  
per acquisto con atto a rogito notaio Placido Astore in data 30/03/2006 rep. n.394791/50497 trascritto a Torino 1 il 04/04/2006 ai nn. 16527/10078 dalla [REDACTED]

[REDACTED]  
per acquisto con atto a rogito notaio Angelo Chianale in data 10/10/2002 rep. n.26601 trascritto a Torino 1 il 08/11/2002 ai nn. 50542/34387 dalla [REDACTED], seguito da atto di conferma a rogito stesso notaio in data 07/03/2006 rep.43971/18043 trascritto a Torino 1 il 24/03/2006 ai nn.14432/8752.

## 16. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 16.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla ricerca telematica presso Edifica-TO città di Torino la scrivente ha rintracciato quanto segue:

• Permesso di Costruire n.207 del 26/01/1957 prot.1957-1-11646 riguardante il progetto di case ad uso civile abitazione da erigersi in Torino all'angolo delle vie Lodi Aosta e Camino. (disegni di progetto acquisiti e quivi allegati)

• Permesso di Costruire in variante n.1901 del 25/08/1960 prot.1959-1-12067 riguardante opere in variante a progetto di cui al permesso n.207 del 26/01/57 consistenti in modifiche interne eseguite in edificio a cinque, otto e nove piani fuori terra e basso fabbricato in Torino via Camino14-16-18 angolo via Aosta 29-29bis, angolo via Lodi 9-11-13

• Licenza di abitabilità n.68 del 20/02/1961 prot.1960-2-40083 che autorizza l'abitazione in Torino via via Camino 14-16-18 angolo via Aosta 29-29bis, angolo via Lodi 9-11-13 di edificio a nove e sette piani fuori terra più uno seminterrato (acquisito e quivi allegato).

• Autorizzazione Edilizia n.485 del 26/06/1981 prot.1981-1-30402 riguardante il rifacimento del manto di copertura con prolungamento del cornicione del 2° piano arretrato, il ripristino della pavimentazione dei terrazzi, il restauro dei balconi, la posa in opera di gronde e pluviali nell'edificio sito in Torino via Lodi 9-11-13

La scrivente precisa che nell'atto di acquisto vengono riportate ulteriori pratiche edilizie, tutte acquisite, ma riguardanti i box del piano interrato e altre DIA per opere interne ai sensi dell'art 26 relative a singole unità immobiliari di terzi

### 16.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

La zona in cui è posto l'immobile pignorato ricade secondo il PRG vigente in Zona Consolidata Residenziale mista in area normativa R1, comprendente Residenze realizzate prevalentemente con piani e progetti unitari, ove la destinazione è residenziale, che nelle parti piane prevede indici di edificabilità fondiaria di 2 mq/mq-1,35 mq/mq-1 mq/mq-0,6mq/mq-0,4 mq/mq (nello specifico **1,35 mq/mq**) e ove

sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica.

Secondo la carta di sintesi del PAI l'area in cui è posto l'immobile in oggetto si trova in classe di pericolosità MODERATA IIIb2b ovvero aree individuate "parzialmente inondate e attualmente inondabili"

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



## 17. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 17.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

La scrivente precisa che i disegni progettuali della Licenza di Variante del 1960 consistono in due tavole, una raffigurante il piano interrato e il piano terreno e l'altra raffigurante i prospetti dell'intero edificio condominiale sulle vie Lodi, Camino e Aosta oltre a prospetto del basso fabbricato interno.

I disegni progettuali del Permesso Edilizio di costruzione originario consistono nelle sole piante di tutti i piani dell'intero complesso condominiale.

Il disegno progettuale dell'Autorizzazione Edilizia del 1981 consiste nella rappresentazione prospettica e fotografica della facciata sulla via Lodi con l'indicazione del prolungamento del cornicione e delle linee di gronda.

Dal raffronto della pianta di progetto del piano 7° fuori terra del Permesso originario del 1957, unico raffigurante le piante dei piani superiori al piano terreno, con la situazione riscontrata in sito non risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la delimitazione perimetrale e la suddivisione interna dell'alloggio di cui al lotto in oggetto. Inoltre la pianta di progetto in tale tratto non raffigura il proseguimento del sottostante vano scala, ma rappresenta due ampi alloggi accessibili dai vani scala dei nn.9 e 13 di via Lodi.

Dal raffronto del prospetto di progetto della facciata sulla via Lodi e in particolare della porzione in cui è posto l'alloggio di cui al lotto in oggetto, con la situazione riscontrata in sito risulterebbe esserci corrispondenza sia per i tratti in paramano che per le finestrate.

Dal raffronto della pianta del piano interrato del disegno di progetto della Licenza di Variante del 1960 con la situazione riscontrata in sito non risulta esserci corrispondenza per quanto riguarda la configurazione distributiva delle cantine

Non risultano essere state rintracciate altre planimetrie progettuali raffiguranti il piano 7° fuori terra arretrato prospiciente la via Lodi oltre a quelle del Permesso originario di costruzione.

Il permesso edilizio in variante del 1960 riporta la dicitura: "conservare le opere in variante a progetto n.207 in data 26 gennaio 1957 eseguite in edificio a cinque, otto e nove piani fuori terra e basso

*fabbricato in Torino via Camino(..)via Aosta(..) via Lodi(..)”* producendo solo le piante dei piani terra e interrato e i prospetti delle facciate.

Alla luce di quanto sopra la scrivente quivi di seguito riporta l’estratto della pianta di progetto del piano sesto del Permesso Edilizio originario del 1957 per quanto riguarda l’alloggio e la pianta del piano interrato del Permesso in variante del 1960 per quanto riguardala cantina

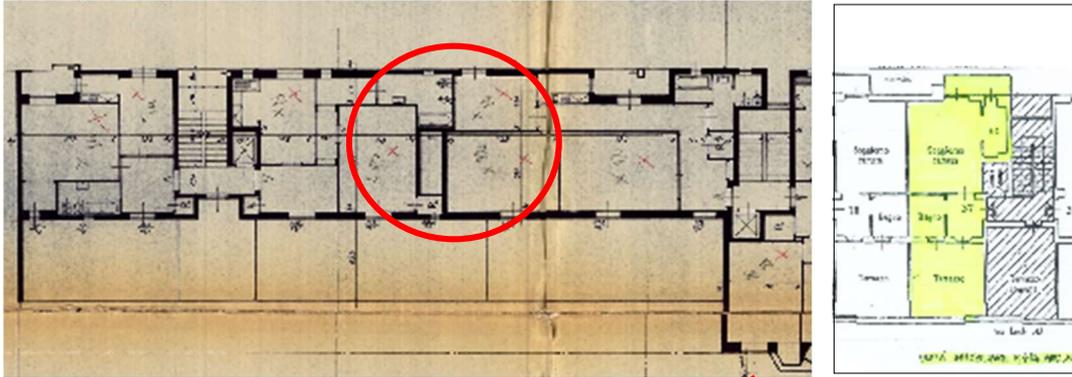
### ALLOGGIO

Permesso di Costruire prot. 1957-1-11646

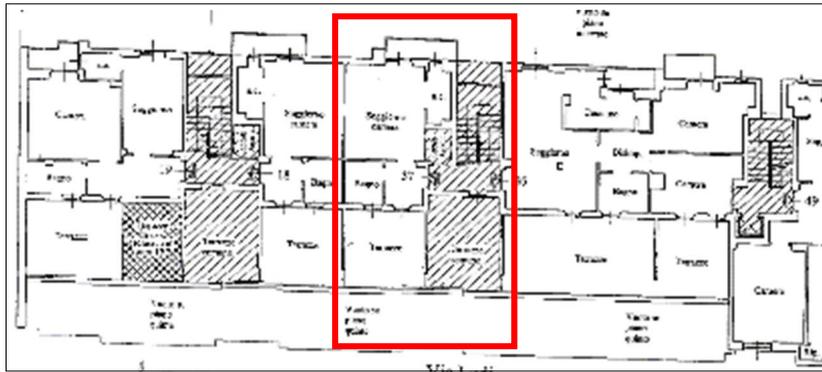
Piano 6° (7°ft)

Situazione riscontrata in sito

Piano 6° (7°ft)



Planimetria condominiale con la rappresentazione in sito dei vani scala



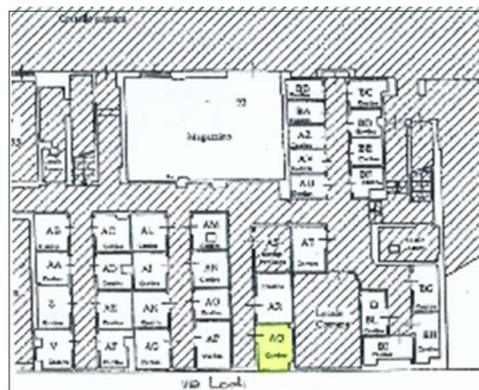
## CANTINA

### Permesso di Costruire in Variante prot.1959-1-12067

Piano interrato



Piano interrato



Alla luce di quanto sopra, la scrivente procede a prospettare un'ipotesi di regolarizzazione edilizia, prendendo in considerazione le planimetrie di progetto dei Permessi Edilizi sopra riportate in estratto, facendo presente che le modalità di sanatoria potrebbero variare, in quanto dipendenti dall'orientamento della competente Amministrazione al momento della presentazione, che potrebbe vagliare la possibilità di considerare bastevole la sola sussistenza delle disegni prospettici del permesso Edilizio di Variante raffiguranti tutti i piani unitamente alla presa d'atto dello stato di fatto delle planimetrie catastali che come si dirà in appresso nell'apposito capitolo corrispondono quasi in toto con la situazione riscontrata in sito e risalgono come presentazione (anno 1965) all'epoca di costruzione.

Dal raffronto della pianta di progetto del Permesso Edilizio originario del 1957 per quanto riguarda l'alloggio e della pianta del piano interrato del Permesso in variante del 1960 per quanto riguarda la cantina, NON risulta esserci corrispondenza né per quanto riguarda la delimitazione perimetrale né per la suddivisione interna, ovvero la pianta di progetto in tale tratto non raffigura il proseguimento del sottostante vano scala, ma rappresenta due ampi alloggi accessibili dai vani scala dei nn.9 e 13 di via Lodi.

Trattasi quindi di situazione **non conforme** ma **regolarizzabile** mediante presentazione di SCIA in sanatoria per modifiche interne e eventualmente anche per modifiche di facciata su cortile (mancando una raffigurazione prospettica della facciata su cortile) a livello condominiale, ovvero mediante presentazione di pratica di sanatoria da parte del Condominio in persona dell'Amministratore pro-tempore con l'esborso della sanzione variabile dall'importo di **€516,00 a € 5.160,00** da suddividere tra i condomini in base alle quote millesimali di competenza o comunque della cifra che verrà stabilita dal Responsabile del procedimento, trattandosi di intero condominio.

La scrivente ribadisce che 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.

Infine, l'aggiudicatario, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 46 comma 5 del Codice dell'Edilizia, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto.

#### 17.2. CONFORMITA' CATASTALE:

Normativa di riferimento: DL 50/2017

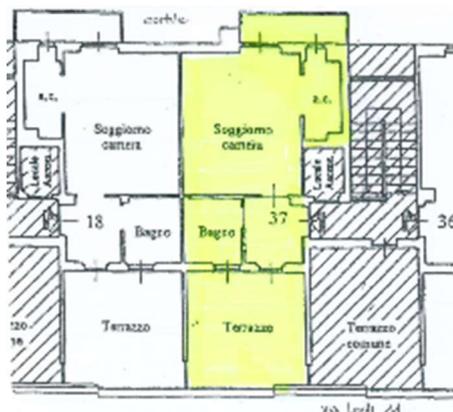
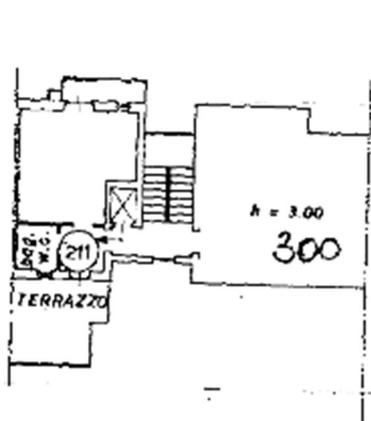
Dal raffronto della rappresentazione della planimetria catastale presentata con la situazione riscontrata in sito, risultano delle lievi divergenze di porzioni di tramezzature interne, presenti in sito e non raffigurate sulla planimetria catastale, (non risultano rappresentate le porzioni di tramezzi che in sito delimitano l'angolo cottura).

Inoltre nella planimetria catastale la tramezzatura che delimita il terrazzo nella parte confinante con il terrazzo comune con accesso dal vano scala, risulta rappresentata con una risega mentre in sito è rettilinea.

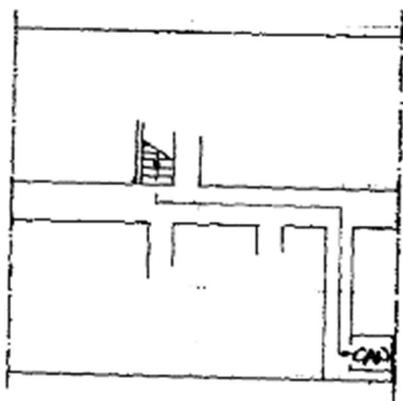
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

STATO DI FATTO IN SITO

Piano quinto 6°ft



Piano interrato



Trattasi di situazione **non conforme**, ma **regolarizzabile** mediante la presentazione di Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati secondo la procedura DOCFA con redazione di nuova planimetria, che dovrà corrispondere con la situazione della Sanatoria edilizia presentata. Occorrerà inoltre richiedere due nuovi subalterni per la integrazione della rappresentazione grafica della cantina pertinenziale, in quanto le nuove disposizioni dell' Agenzia delle Entrate richiedono un riferimento autonomo per i locali pertinenziali.

I costi approssimativi per la regolarizzazione di cui sopra sono quantificabili in:

- Diritti di presentazione pratica catastale: € 50 x 2 (U.I. + 1 locale cantina)
- Pratica catastale DOCFA a firma di professionista abilitato €700,00 (esclusi oneri di legge)

In ogni caso i costi di regolarizzazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, come anche la predisposizione e presentazione della relativa pratica di variazione catastale presso l' Agenzia del Territorio, pratica che dovrà corrispondere con il disegno progettuale della sanatoria municipale

### 17.3. CONFORMITA' URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 17.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

La debitrice risulta essere l'intestatario catastale del cespite pignorato per voltura eseguita a seguito di atto di compravendita a rogito notaio Placido Astore in data 31/01/2008 rep. n.401530/52225. L'individuazione catastale indicata nell'atto medesimo risulta essere quella soppressa da cui deriva l'attuale identificativo catastale.

### 17.5. ALTRE CONFORMITÀ: Conformità tecnica impiantistica:

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia con corpi illuminanti, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori muniti di valvole termoregolatrici.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).

BENI IN TORINO VIA LODI 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 10 A

**Appartamento e un locale ad uso cantina di pertinenza** posti in TORINO via Lodi 11, della superficie commerciale di circa 40mq per la quota di:

1/1 intera proprietà ([REDACTED])

Trattasi di enti immobiliari posti in fabbricato facente parte di stabile condominiale costituito da un corpo di fabbrica con accesso da via Lodi 9-11 a sette piani fuori terra e piano cantinato, un corpo di fabbrica con accesso da via Lodi 13 a otto piani fuori terra e piano cantinato, un corpo di fabbrica interno ad uso uffici con accesso da via Lodi 9 e via Camino 18 ad un piano fuori terra e un piano interrato sito sotto al corpo di fabbrica interno adibito a box.

Lo stabile condominiale si trova in zona semicentrale della città di Torino nella microzona Omi Palermo, costruito intorno alla fine degli anni Cinquanta, provvisto di ascensore:

● Alloggio posto al piano 6° (7°ft) composto da ingresso, soggiorno-camera con angolo cottura, servizio e terrazzo, distinto con il n. **37** nella pianta del rispettivo piano compresa nelle planimetrie allegate al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido Astore di Torino del 18/12/2007 rep.401038/52091 reg.to il 14/01/2008 al n.915, nonché graficamente contornato e raffigurato in tinta rossa nella pianta del piano sesto allegata all'atto di provenienza a rogito stesso notaio in data 31/01/2008 rep.401530/52225

● Locale cantina posto al piano primo interrato distinto con la lettera **AQ** nella pianta del rispettivo piano compresa nelle planimetrie allegate al suddetto Regolamento di condominio, nonché graficamente contornato e raffigurato in tinta rossa nella pianta del piano primo interrato allegata al suddetto atto di provenienza.

Il tutto meglio rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi di cui infra e alla documentazione allegata.

L'identificazione catastale risulta essere la seguente:

● **folgio 1184 particella 10 sub. 37** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 2, superficie catastale totale 40 mq, totale escluse aree scoperte 35 mq, rendita €346,03, via Lodi 11, piano S1-6, intestata a [REDACTED] nella quota di 1/1 della piena proprietà, derivante da variazione del 19/05/2016, pratica n.TO0178900 per G.A.F. codifica piano incoerente; variazione del 06/06//2013 pratica n.TO0215899 per bonifica identificativo catastale

Precedentemente risultava individuato al F.171 part.945 sub.37, via Lodi 11, piano 6, Rendita €346,03, derivante da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Il tutto posto fra le seguenti coerenze:

- L'alloggio con: via Lodi, alloggio n.18, cortile comune, vano scala, vano ascensore, pianerottolo e terrazzo comune.
- La cantina con: corridoio comune, cantina distinta con la lettera "AR", locale comune, terrapieno verso via Lodi.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Placido

Astore di Torino del 18/12/2007 rep.401038/52091 reg.to il 14/01/2008 al n.915



*Facciata su via Lodi*



*Veduta accesso da pianerottolo*



*veduta soggiorno*



*Veduta interna angolo cottura e bagno*



*Veduta terrazzo su via Lodi*



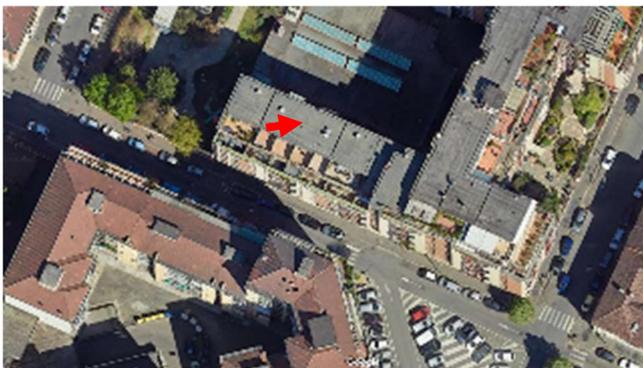
*veduta balcone retrostante*



*Cantina di pertinenza*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il cespite pignorato è ubicato in zona semicentrale, microzona catastale OMI Palermo, a ridosso del corso Giulio Cesare, caratterizzata da direttrici di collegamento con l'esterno della città verso Milano, con un edificato a prevalenza residenziale di non particolare pregio, con numerose aree industriali dismesse, le cui vie principali sono corso Vercelli, corso Giulio Cesare, corso Emilia, via Cigna, via Bologna, corso Brescia, via Brandizzo, via Ciriè. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Inquadramento satellitare della zona*



*Estratto della mappa catastale*

SERVIZI

- farmacie
- verde attrezzato
- supermercato



COLLEGAMENTI

- tram
- autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di alloggio, ristrutturato in epoca non recente (2010 circa), posto al piano sesto arretrato (7°f.t)

con terrazzo sulla via Lodi e balcone retrostante, posto nel fabbricato di via Lodi 9-11 a sette piani fuori terra e piano cantinato facente parte di stabile condominiale costituito da più corpi di fabbrica, uno con accesso appunto da via Lodi 9-11 a sette piani fuori terra e piano cantinato, altro con accesso da via Lodi 13 a otto piani fuori terra e piano cantinato, un corpo di fabbrica interno ad uso uffici con accesso da via Lodi 9 e via Camino 18 ad un piano fuori terra e un piano interrato; con accesso dal portone pedonale di via Lodi 11 e dal vano scala condominiale e successivo pianerottolo, con ascensore servente il vano scala fino al piano sesto.

Quanto alla distribuzione interna, dal pianerottolo condominiale tramite portoncino caposcala si accede nell'ingresso, da cui si pratica il servizio igienico, il terrazzo sulla via Lodi e il soggiorno con angolo cottura, da cui a sua volta si pratica il balcone su corte interna.

Completa l'alloggio una cantina posta al piano interrato

Dalle verifiche effettuate 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

Quanto alle caratteristiche del fabbricato in cui è posto il cespite pignorato e del cespite pignorato medesimo la scrivente espone quanto in appresso:

Quanto alle strutture:

*strutture verticali*: pilatri in cemento armato e tamponamenti in laterizi

*solai*: misti in cemento armato e laterizi

Quanto alle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: serramenti in legno con vetro semplice originari dell'epoca di costruzione.

*protezioni infissi esterni*: persiane avvolgibili in legno

*pavimentazione interna*: piastrelle di gres porcellanato disposte di traverso, come anche per il terrazzo e il balcone ma di più piccole dimensioni.

*rivestimento interno*: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, quelle del servizio igienico sono in parte rivestite in piastrelle, il soffitto è piano intonacato al civile e tinteggiato.

Quanto agli Impianti:

*idrico*: di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e dell'acqua calda sanitaria alimentata da boiler elettrico.

*elettrico*: sottotraccia con corpi illuminanti

*termico*: centralizzato, alimentato da caldaia condominiale a metano con radiatori in ghisa muniti di valvole termoregolatrici

*antenna collettiva*: data la sua collocazione in condominio

CONSISTENZA:

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

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

considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio Piano sesto	34,28	x	100 %	=	34,28
Terrazzo e balcone	17,49	x	30 %.....=		5,25
Cantina Piano interrato	1,95	x	20 %	=	0,39
<b>Totale in arr:</b>	<b>54,00</b>				<b>40,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale posto al piano 4° di edificio a 5 piani f.t. costruito negli anni Trenta, senza ascensore, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e cantina con riscaldamento autonomo, balcone e cantina, ristrutturato

Indirizzo: Corso Palermo 54

Superfici principali e secondarie: 50 mq

Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a circa €/mq.1.660,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 74.700,00 pari a circa €/mq.1.490,00

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento bilocale in stato originario, posto al piano 2° di edificio a più piani ft costruito nel 1960 con ascensore, composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, camera matrimoniale, bagno, 2 balconi, cantina al piano interrato e riscaldamento centralizzato. Locato con scadenza contratto a maggio 2026

Indirizzo: via Lodi 9

Superfici principali e secondarie: 58 mq

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a circa €/mq.1.360,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 71.100,00 pari a circa €/mq.1.224,00

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento bilocale in buono stato, posto al piano 3° di edificio a 9 piani ft costruito nel 1965 con ascensore, composto da soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno, con balcone e riscaldamento e ACS centralizzati

Indirizzo: corso Giulio Cesare 58

Superfici principali e secondarie: 58 mq

Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a circa €/mq.1.190,00

Sconto trattativa 10%

Prezzo 62.100,00 pari a circa €/mq.1.070,00

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-2 semestre 2023 semicentrale/Plermo, (12/12/2023)

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.750,00

Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsinoimmobiliare.it zona semicentro Palermo, (luglio 2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 1.161,00

Valore massimo: 1.871,00

Abitazioni in stabili di seconda fascia inferiori alla media

Valore minimo: 707,00

Valore massimo: 1.011,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scrivente, a seguito delle indagini effettuate per immobili comparabili posti nella medesima zona sia presso mediatori professionali che in rete consultando il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), a seguito delle recenti transazioni avvenute sempre per immobili comparabili posti nella medesima zona, verificate con i valori delle principali Banche Dati ( OMI, Borsino Immobiliare), ritiene di poter considerare un valore unitario medio di € 1.500,00 a cui applica i seguenti coefficienti di correzione in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile pignorato

Coefficienti di correzione della stima

- in base allo stato di conservazione dell'edificio.....coeff. 1,00
- in base allo stato dell'immobile (ristrutturato non di recente nelle pavimentazioni interne e servizio ma con i serramenti originari dell'epoca di costruzione).....coeff.0,85
- in base all'esposizione (a due arie) .....coeff.1,05
- in base alla posizione, su via secondaria più silenziosa.....coeff.1,05
- in base al piano (sesto con ascensore fino al piano quinto e terrazzo).....coeff.0,98

Propone quindi il seguente:

#### VALORE UNITARIO DI MERCATO

€1.500,00 x (0,85x1,05x1,05x0,98) = in arr. € 1.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 1.400,00 = 56.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€56.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) **€56.000,00**

## 18. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Criterio 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 quivi 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.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

### Riserve e precisazioni

Le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito.

L'importo totale indicato per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli è puramente indicativo e dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita in base al prezzo di aggiudicazione

Gli importi delle spese condominiali annue indicati possono variare di anno in anno e la situazione dei pagamenti insoluti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e in ogni caso l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizi Catastali, Archivio Notarile di Torino, Immobiliare.it, Osservatori del mercato immobiliare OMI- Borsino Immobiliare

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenz	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Appartamento	40,00	0,00	56.000,00	56.000,00
				<b>56.000,00€</b>	<b>56.000,00</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): riduzione del 10% **€ 5.600,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 2.520,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 917,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 13,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 46.950,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 697/2023

## RIEPILOGO

Quivi di seguito si prospetta il riepilogo delle valutazioni dei 2 lotti di cui alla perizia in oggetto:

LOTTO	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA
1	36.855,00	34.090,00
2	50.400,00	46.950,00
Totale lotti	87.255,00	81.040,00

data 12/08/2024

il tecnico incaricato  
[REDACTED]